

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

**LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN  
DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE  
GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR  
SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN  
DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS  
PARA VIVIENDA**

**EDGAR RODOLFO CHACÓN RIVAS**

**GUATEMALA, OCTUBRE 2012**

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

**LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN  
DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE  
GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR  
SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN  
DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS  
PARA VIVIENDA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDGAR RODOLFO CHACÓN RIVAS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, octubre 2012

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

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
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
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Oscar Mauricio Villalta González
Vocal:	Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas
Secretario:	Lic. Jorge Leonel Franco Morán

**Segunda Fase:**

Presidenta:	Licda. María del Carmen Mansilla Girón
Vocal:	Lic. Guillermo Rolando Díaz Rivera
Secretario:	Lic. Rodrigo Enrique Franco López

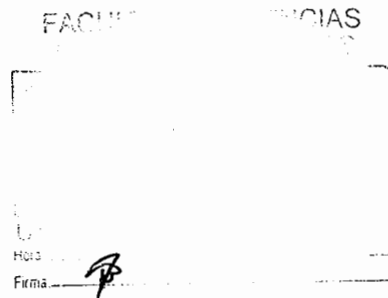
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

*Licda. Mayra Alejandra Stordillo Mendoza*

---

Guatemala 15 de mayo del año 2012

**Lic. Luis Efraín Guzmán Morales**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Hago de su conocimiento que de conformidad con el nombramiento de fecha quince de noviembre del año dos mil diez, asesoré la tesis del bachiller Edgar Rodolfo Chacón Rivas, quien se identifica con el carné estudiantil 9313145 y elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS PARA VIVIENDA”**; manifestándole lo siguiente:

1. La tesis abarca un amplio contenido científico y técnico, relacionado con la importancia de los proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda en la sociedad guatemalteca.
2. Se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se estableció la importancia de los parcelamientos urbanos; el sintético, fue empleado para dar a conocer sus consecuencias jurídicas; el inductivo, fue utilizado para indicar sus características y el deductivo, para conocer la forma de adquirir bienes en el país. Las técnicas empleadas fueron la documental y de fichas bibliográficas, mediante las cuales se obtuvo la información legal y doctrinaria relacionada con el tema investigado.
3. La redacción empleada durante el desarrollo de la tesis es la apropiada y el trabajo de tesis constituye un aporte de interés para estudiantes y profesionales.
4. La tesis es constitutiva de una contribución científica para la sociedad guatemalteca, siendo el desarrollo, análisis y aportaciones sustentadas, de importancia y valederas dentro de la asesoría prestada.
5. Las conclusiones y recomendaciones son acordes al desarrollo de los capítulos. Al sustentante le sugerí modificar sus márgenes e introducción. Los objetivos generales y específicos se alcanzaron al indicar los mismos la problemática actual.



*Licda. Mayra Alejandra Gordillo Mendoza*

---

6. Por el contenido objeto de desarrollo, análisis y aportaciones sustentadas, la tesis se califica de importancia y valedera dentro de la asesoría prestada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y que permiten la comprobación de la hipótesis formulada, relacionada con la garantía constitucional de proteger jurídicamente los bienes inmuebles en proyectos urbanísticos.
7. La bibliografía utilizada tiene relación con las citas bibliográficas y con el desarrollo de los capítulos de la tesis.

La tesis efectivamente reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Deferentemente.

*Licenciada  
Mayra Alejandra Gordillo Mendoza  
Abogada y Notaria*

**Licda. Mayra Alejandra Gordillo Mendoza**  
**Teléfono: 54824251**  
**27 calle 29-00 zona 5**  
**Asesora de Tesis**  
**Colegiada 9408**



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala

**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, diecisiete de mayo de dos mil doce.

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **ZULMA LORENA PERDOMO MORALES**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del ( de la ) estudiante: **EDGAR RODOLFO CHACÓN RIVAS**, CARNÉ NO. 9313145, intitulado: "LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS PARA VIVIENDA"

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 las 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 estime pertinentes".

**M. A. LUIS EFRAÍN GUZMÁN MORALES**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc.Unidad de Tesis  
LEGM/aefg.



## BUFETE PROFESIONAL

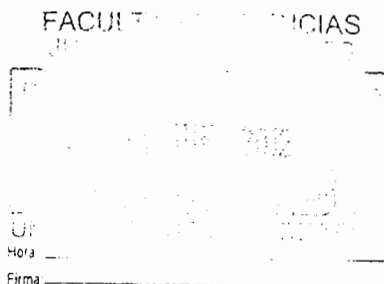
Licenciada Zulma Lorena Perdomo M.  
Abogada y Notaria.

Ave. Reforma, 1-64 zona 9, oficina 402.  
Edificio Condominio Reforma.  
Telefax: 23850617 Cel. 54144211- 40350374

Guatemala 01 de junio del año 2012

### Licenciado

**Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Su Despacho.**



Respetable Licenciado:

Me honra informarle que en cumplimiento de la designación recaída sobre mi persona como revisora de tesis, según resolución proferida por la Unidad de Asesoría de Tesis a su digno cargo de fecha diecisiete de mayo del año dos mil doce, del bachiller Edgar Rodolfo Chacón Rivas, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLADOS PARA VIVIENDA”**; le doy a conocer que la tesis abarca:

1. Un contenido científico y técnico del tema investigado, además se consultaron la doctrina y legislación adecuadas, utilizando una redacción y terminología jurídica acorde, clara y precisa, habiendo desarrollado sucesivamente los diversos pasos del proceso investigativo.
2. El sustentante, en el análisis realizado señala la importancia de cumplir con la garantía constitucional de proporcionar seguridad jurídica a la ciudadanía guatemalteca en la adquisición de bienes inmueble en proyectos urbanísticos.
3. Se emplearon los métodos apropiados, siendo los utilizados los siguientes: el método inductivo, se utilizó para determinar la importancia de la vivienda; el método deductivo, fue empleado para dar a conocer sus características; el método analítico, fue de utilidad para conocer las ventajas de los proyectos urbanísticos y el método sintético, fundamentó su regulación legal.
4. La contribución científica del trabajo de tesis llevado a cabo, muestra con datos actuales que no existe seguridad jurídica de propiedad en proyectos habitacionales. Los objetivos generales y específicos, fueron alcanzados al ser determinantes en señalar la importancia de los proyectos urbanísticos para la sociedad guatemalteca. También, la hipótesis se comprobó, al indicar lo esencial de la adquisición de bienes inmuebles en proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.



## **BUFETE PROFESIONAL**

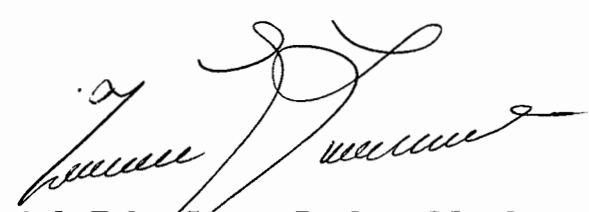
Licenciada Zulma Lorena Perdomo M.  
Abogada y Notaria.

Ave. Reforma, 1-64 zona 9, oficina 402.  
Edificio Condominio Reforma.  
Telefax: 23850617 Cel. 54144211- 40350374

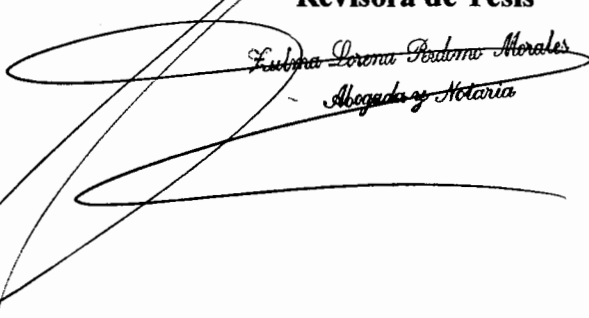
5. Las técnicas que se emplearon fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recolectó ordenadamente la bibliografía necesaria y actualizada relacionada con el tema.
6. La introducción, conclusiones y recomendaciones fueron redactadas en forma clara y sencilla, constituyendo supuestos válidos que dan a conocer la realidad nacional.
7. Le sugerí la necesidad de llevar a cabo algunas correcciones a los capítulos de su tesis, introducción y bibliografía, encontrándose conforme en su realización para una debida estructuración del tema investigado.

La tesis desarrollada por el sustentante cumple efectivamente con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular, me suscribo de usted, deferentemente.



**Licenciada Zulma Lorena Perdomo Morales**  
**Abogada y Notaria**  
**Colegiada 5230**  
**Revisora de Tesis**



*Zulma Lorena Perdomo Morales*  
*Abogada y Notaria*





FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 17 de septiembre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de el estudiante EDGAR RODOLFO CHACÓN RIVAS, titulado LA ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA EMISIÓN DEL RESPECTIVO REGLAMENTO, COMO MEDIO PARA QUE EL ESTADO DE GUATEMALA CUMPLA CON LA GARANTÍA CONSTITUCIONAL DE BRINDAR SEGURIDAD Y CERTEZA JURÍDICA A LOS CIUDADANOS, EN LA ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES EN PROYECTOS URBANÍSTICOS DESARROLLADOS PARA VIVIENDA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iy.

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO

A circular stamp with the text 'FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES' and 'UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA' around the perimeter, and 'DECANATO' in the center. A signature is written over the stamp.

Rosario

A circular stamp with the text 'FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES' and 'UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA' around the perimeter, and 'SECRETARIA' in the center. A signature is written over the stamp.



## DEDICATORIA

**A:** Dios quien nunca cambia y sus promesas nunca fallan.

**A MI ESPOSA:** Claudia, Dios te puso en mi camino como la pareja idónea, y aunque en algunos momentos el camino se ha puesto difícil solo el amor nos ha mantenido unidos, sabiendo que el éxito de hoy es la suma del esfuerzo y sacrificio de ambos. Te amo.

**A MIS HIJOS:** Edgar Rodolfo, Valeria Shantell y Luis Carlos, son la razón de seguir adelante, esperando paso a paso poder ser un buen ejemplo.

**A MIS PADRES:** Thelma Olivia y Oscar Rolando, especialmente hacia ustedes como tributo a su abnegación y entrega en cimentar sus valores en mi. Por sus frutos se conoce el árbol, gracias por el apoyo incondicional.

**A MIS HERMANOS:** María del Carmen, José Rene y Miguel Marcelo, hoy reconozco que ser hijo fue mucho más fácil teniéndolos como ejemplo.

**A MIS ABUELITOS:** Miguel de Jesús Rivas (Q.E.P.D.) a tu memoria, mis recuerdos con cariño y admiración. Sergia y Roderico Peralta. Abuelita Mery espero llenarle de orgullo con este logro.



**A LAS LICENCIADAS:**

Mayra Alejandra Gordillo Mendoza y Zulma Lorena Perdomo Morales, mi gratitud por todo el apoyo y confianza que me han brindado.

**A MI FAMILIA:**

José Carlos, José Luis, Lucía María y José Miguel Arenas Chacón; Silvia Escobar y Víctor Molina (Q.E.P.D.); Katty y Otty Martínez, Moisés Chacón (Q.E.P.D.); Familia Chacón Castillo, Familia Chiu Cordero, Familia Chiu Escobar y Familia Pinto Chiu. Por su aprecio, comprensión y cariño.

**A MIS AMIGOS:**

De niñez, de colegio, de universidad, de trabajo y vecinos. Los caminos de la vida nos han unido y en ese afán no hemos sido solo amigos, sino hemos sido hermanos.

**A:**

A la Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Garantía constitucional de seguridad y certeza jurídica.....	1
1.1. Constitución.....	2
1.2. Definición de derecho constitucional.....	3
1.3. Poder político.....	3
1.4. Rigidez constitucional.....	4
1.5. Colisión normativa.....	5
1.6. Teoría de la constitución.....	6
1.7. Definición de constitución.....	7
1.8. Poder constituyente y poderes constituidos.....	13
1.9. Poderes constituidos.....	16
1.10. Supremacía, imperatividad y legitimidad constitucional.....	16
1.11. Garantía de seguridad y certeza jurídica constitucional.....	27
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Los bienes inmuebles.....	31
2.1. Bienes muebles.....	32
2.2. Bienes inmuebles.....	36
2.3. Bienes fungibles y no fungibles.....	39
2.4. Bienes de poder público.....	40
2.5. Bienes propiedad de particulares.....	42



2.6. Bienes sin dueño.....	42
2.7. Bienes tangibles y no tangibles.....	43

### CAPÍTULO III

3. Proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.....	45
3.1. Problemática de la vivienda.....	46
3.2. Formas de intervención estatal.....	49
3.3. Acciones concretas.....	51
3.4. Situación actual.....	53

### CAPÍTULO IV

4. La Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión de su reglamento para que el Estado guatemalteco cumple con la garantía constitucional de brindar seguridad jurídica a proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.....	63
4.1. Definición de parcelamiento urbano.....	64
4.2. Los parcelamientos urbanos.....	64
4.3. La contratación.....	67
4.4. Intervención de los parcelamientos urbanos.....	72
4.5. Municipalidad.....	78
4.6. Análisis de la Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión de su reglamento para que el Estado guatemalteco cumpla con la garantía constitucional de brindar seguridad jurídica a proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.....	80



	<b>Pág.</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	85
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	87
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	89



## INTRODUCCIÓN

El tema de tesis se eligió debido a la importancia del análisis jurídico de las garantías constitucionales dentro de la Constitución Política de la República de Guatemala, al ser la misma la norma suprema dentro del ordenamiento jurídico, y así poder señalar que es deber del Estado asegurarle a la ciudadanía la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz el desarrollo integral de la persona y en el presente estudio en lo relativo a la certeza y seguridad en la vivienda.

Al hacer referencia a los deberes del Estado en relación a los habitantes de la República de Guatemala, le impone la obligación de asegurar no solamente la libertad, sino también otros valores como lo son los de justicia y de desarrollo integral de la persona, y para ello tiene que adoptar las medidas que sean convenientes según lo demanden sus necesidades y condiciones, las cuales pueden ser individuales y sociales.

Los objetivos de la tesis dieron a conocer que dentro de los principios fundamentales de la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra la seguridad jurídica, la cual es sinónimo a la confianza que debe tener la ciudadanía dentro de un Estado de derecho hacia el ordenamiento jurídico, o sea, hacia el conjunto de leyes que garantizan la seguridad y certeza jurídica habitacional.

La hipótesis formulada comprobó la importancia que debe tener el Estado en brindar la garantía constitucional de seguridad y certeza jurídica en la adquisición de bienes inmuebles en proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda, y por lo tanto es necesario que la Ley de Parcelamientos Urbanos sea coherente y comprensible para que regule uniformemente el crecimiento habitacional.

Se utilizaron y explicaron términos jurídicos como seguridad y certeza jurídica, parcelamientos urbanos, derecho constitucional, poder político, rigidez constitucional, y



teoría de la constitución, entre otros, para poder explicar de forma sencilla la obligación que tiene el Estado en garantizar los principios constitucionales.

El desarrollo de la tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero, señala la garantía constitucional de seguridad jurídica y certeza jurídica, definición de derecho constitucional, poder político, teoría de la constitución, poderes constituidos, supremacía y legitimidad, y garantía de seguridad y certeza jurídica constitucional; el segundo, señala la clasificación de bienes: bienes muebles, bienes inmuebles, bienes fungibles y no fungibles, bienes de poder público, bienes sin dueño, bienes tangibles y no tangibles; el tercero, indica los proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda; y el cuarto, analiza la Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión de su reglamento para que el Estado cumpla con la garantía constitucional de brindar seguridad jurídica a proyectos urbanísticos desarrolladas para vivienda.

Los métodos utilizados fueron: método analítico, el cual se utilizó para señalar la importancia de que el Estado brinde protección en la adquisición de bienes inmuebles; método sintético, se utilizó para determinar lo referente a los proyectos urbanísticos; método inductivo dio a conocer la situación de vivienda en el país; y el método deductivo fue de utilidad para comprender la problemática actual. Las técnicas utilizadas para el desarrollo de la tesis fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se obtuvo la información jurídica y doctrinaria relacionada con el tema investigado.

La Ley de Parcelamientos Urbanos vigente es necesario complementarla con su respectivo reglamento de aplicación, para que se especifiquen las características técnicas básicas relativas a la urbanización, las formas de llevar a cabo los respectivos avalúos, y así regular la calificación de la creación de tributos razonables para no desincentivar las inversiones privadas. A su vez responsabilizar a las municipalidades en darle seguimiento en la ejecución de proyectos en beneficio del cumplimiento de los servicios de urbanización ofrecidos.





## CAPÍTULO I

### 1. Garantía constitucional de seguridad y certeza jurídica

Las garantías individuales o derechos humanos fundamentales tienen su origen en la naturaleza humana, debido a que son derechos naturales recibidos por el hombre con total independencia de la ley vigente en el lugar de su nacimiento, siendo las mismas las que importan las facultades necesarias para su conservación, desarrollo y mantenimiento.

Toda acción social y estatal encuentra sustento en la norma, y es de esa forma como el poder del Estado queda subordinado al orden jurídico vigente por cumplir con el procedimiento para su creación.

Además, es eficaz cuando se aplica en la realidad con base en el poder estatal mediante sus órganos de gobierno, creando de esa forma un ambiente de respeto total del ser humano y del orden público.

Pero, no basta con que exista una autoridad pública sometida al derecho. Para estar en presencia de un verdadero y auténtico Estado de derecho, el ordenamiento jurídico del Estado, tiene que reunir una serie de características de derecho real o material. La conceptualización del Estado de derecho se explica en sentido formal y en sentido material.

La soberanía nacional es un concepto ideológico surgido de la teoría liberal y pertenece a la soberanía de la nación y a una entidad abstracta y única, que se encuentra vinculada normalmente a un espacio físico, a la que pertenece la ciudadanía y se define como superior a los individuos que la componen.

También consiste en la capacidad tanto jurídica como real, de tomar las decisiones de forma definitiva y eficaz en todo conflicto que altere la unidad de la cooperación social, y territorial en caso necesario, e incluso contra el derecho positivo imponiendo la decisión de todos los habitantes del territorio.

“La supremacía constitucional supone la estructuración del ordenamiento jurídico en una pirámide jerárquica en la que la Constitución Política ocupa la cúspide. Así, la supremacía supone el punto más alto en la escala jerárquica normativa, de manera que cualquier norma posterior y contraria que eventualmente entre en la colisión con la norma suprema provoca la nulidad de la norma inferior”.<sup>1</sup>

### **1.1. Constitución**

La Constitución es un texto de carácter jurídico-político fruto del poder constituyente que fundamenta todo el ordenamiento al ubicarse como una norma encargada de recoger, definir y crear los poderes constituidos limitándolos al servicio de las personas.

---

<sup>1</sup> Bidart Campos, Germán Javier. **Tratado elemental de derecho constitucional**, pág 78.

Además, tiene el carácter de norma suprema, de forma que prevalecerá sobre cualquier otra que fuese posterior y contraria a ella. La misma, ha de servir de marco jurídico para la justificación del poder político, y por ende tiene que gozar de determinado grado de estabilidad en su texto, soportando con ello el paso de gobiernos sucesivos sin necesidad de cambiar su letra. Por ende, la modificación de la norma suprema se encuentra sometida a una gran cantidad de restricciones, destacando con ello especialmente el requisito de mayorías especialmente calificadas para las votaciones sobre su alteración.

## **1.2. Definición de derecho constitucional**

“El derecho constitucional es la rama del derecho público cuyo campo de estudio incluye el análisis de las leyes fundamentales que definen un Estado, siendo su materia de estudio todo lo relativo a la forma del Estado, forma de gobierno, derechos fundamentales y la regulación de los poderes públicos, incluyendo tanto las relaciones entre poderes públicos, como las relaciones entre los poderes públicos y ciudadanos”.<sup>2</sup>

## **1.3. Poder político**

Clásicamente el poder se conoce como la potencialidad de hacer que un tercero haga o realice lo que se solicita u ordena.

---

<sup>2</sup> Jovane Burgos, Jaime Javier. **Derecho constitucional**, pág 90.



En dicho sentido, un órgano tiene poder cuando posee capacidad de coerción para hacer cumplir sus mandatos imperativos.

El significado actual en las democracias liberales se encuentra ligado a la existencia de una legitimidad democrática, y a la atribución de capacidad dispositiva acorde al criterio de oportunidad política.

De esa forma, el concepto se contrapone al poder que se atribuye en la administración a los órganos judiciales, pues éstos cuentan con voluntad que tiene que encontrarse fundada en un texto legal, es decir, poseen una capacidad reglada cuyas decisiones no pueden basarse en criterios de oportunidad.

Ese poder necesita un respaldo popular y encontrarse vinculado a grupos de presión o factores de poder.

#### **1.4. Rigidez constitucional**

La rigidez constitucional es un concepto según el cual, la norma suprema ha de designar un proceso específico para su misma modificación, diferente al procedimiento utilizado de forma habitual para la producción normativa infraconstitucional. Por el contrario, se habla de flexibilidad constitucional cuando más similar es el proceso de reforma al de creación legislativa ordinaria.



Los grados de rigidez dependen de una serie de factores disyuntivos:

- a) Si el órgano reformador es creado y elegido especialmente para la reforma o es uno de los que habitualmente funcionan.
- b) El número de instituciones políticas cuyo consentimiento debe concurrir para llevar a cabo reformas.
- c) Las mayorías exigidas para la reforma.
- d) La participación de la ciudadanía de forma directa o indirecta mediante elecciones para una nueva asamblea que tiene que ratificar o redactar la reforma.

La Constitución Política cuenta con carácter de norma suprema, y por ende, su cumplimiento ha de estar garantizado por el ordenamiento jurídico en su funcionamiento cotidiano. Se tiene que asegurar que no se viole la norma constitucional con los actos de los poderes constituidos con el control de constitucionalidad.

### **1.5. Colisión normativa**

En caso de que dos normas jurídicas tuvieran un contenido incompatible entre sí, se produce la denominada colisión normativa. Para la resolución de colisiones entre normas jurídicas, acorde al principio de coherencia del ordenamiento jurídico, se recurre

a una serie de criterios que determinan qué norma prevalece, y qué norma se ve derogada.

a) Jerarquía: la jerarquía normativa supone la existencia de normas de distinto rango, de forma que aquella que se encuentre de forma superior a la escala, destruye la norma inferior.

b) Temporalidad: en el supuesto de que dos normas de igual rango sufran una colisión normativa, la norma posterior en el tiempo deroga a la norma anterior.

c) Especialidad: en el caso de que existan dos normas de igual rango sufriendo una colisión, aquella norma que busque la regulación más específica de la materia prevalece sobre la norma más general.

d) Prelación axiológica: tiene que aplicarse aquella norma que esté tutelando un derecho superior en la escala de valores constitucionales.

## **1.6. Teoría de la constitución**

“La teoría de la constitución tiene por objeto el estudio, entre otros temas, de qué es una Constitución, cuál es su estructura; cómo se clasifican las constituciones; en qué consisten los poderes constituyente y constitucional; la interpretación constitucional los medios de defensa de la Constitución; la reforma de la Constitución; la crisis

constitucional y los estados de excepción; los tratados internacionales y la Constitución".<sup>3</sup>

### 1.7. Definición de constitución

La Constitución de un país es, en esencia, la suma de los factores reales de poder que rigen en ese país.

Los problemas constitucionales no son, primariamente problemas de derecho, sino de poder: la verdadera Constitución de un país sólo reside en los factores reales y efectivos de poder que en ese país rigen; y las constituciones escritas no tienen valor ni son duraderas más que cuando dan expresión fiel a los factores de poder impuramente en la realidad social.

La Constitución es un conjunto de normas jurídicas, que regulan los poderes y órganos del Estado y establecen las obligaciones y derechos con respecto al Estado de las autoridades públicas y de los habitantes y ciudadanos, disponiendo del contenido social y político que debe animarla.

Al hablar de Constitución, se hace referencia al principio de organización que permite identificar en que consiste el Estado como unidad política. En un sentido total el Estado no tiene una Constitución, sino es formada por tres segmentos o estructuras, a saber: la costumbre constitucional, que se expresa en la conducta del pueblo o en la práctica de

---

<sup>3</sup> *Ibid*, pág 98.



los órganos de gobierno; la ideología constitucional, que constituye el sentido común social o el espíritu del pueblo, hecho de valores sociales; la normativa constitucional, que surge de la lucha histórica de la Constitución positiva del Estado.

En sentido restringido y específicamente jurídico-político, Constitución es el conjunto de normas jurídicas fundamentales que pretenden modelar la sociedad política y que regulan la organización, funcionamiento y atribuciones del poder, así como los derechos y obligaciones de las personas.

La Constitución es un esquema jurídico de la organización del Estado, proclamado con especial solemnidad por el órgano autorizado para ello y destinado a fijar la estructura estatal, así en lo relativo a la formación y funcionamiento del gobierno, como en lo relativo a la acción de la opinión pública y sus medios de expresión y a la garantía de los derechos y prerrogativas de las personas.

De las definiciones expuestas, se toman las características principales con el fin de realizar una síntesis y proponer una definición más concreta:

- a) Suma de factores reales y efectivos de poder.
- b) Es un principio de organización.
- c) Es un conjunto de normas jurídicas.





- d) Regula los poderes.
- e) Regula los órganos del Estado.
- f) Establece las obligaciones y derechos con respecto al Estado de las autoridades y de los ciudadanos.
- g) Está formada por tres segmentos o estructuras: la costumbre constitucional, la ideología constitucional y la normativa constitucional.
- h) Objetivo: pretende modelar la sociedad.
- i) Función: regula la organización, funcionamiento y atribuciones del poder.
- j) Es sancionada y proclamada por el órgano autorizado para ello.
- k) Del acopio de las principales ideas vertidas, la Constitución Política es la ley de mayor jerarquía dentro del Estado en la que se establece, en primer lugar, el fin para el que se organiza el mismo; se reconocen los derechos y garantías de los habitantes; se instaure la estructura y forma de funcionamiento de sus organismos y diversas instituciones; y se instituyen las garantías y mecanismos para hacer valer los derechos establecidos y los medios de defensa del orden constitucional.

a) **Constitución material:** la Constitución material es la historia institucional del país tanto el cumplimiento como el incumplimiento de las normas contenidas en el texto escrito sancionado por el constituyente, donde se fusionan los valores sociales y la idiosincrasia del pueblo, en suma.

La Constitución material remite a la noción de vigencia y eficacia, es decir a la que funciona efectivamente como derecho positivo y actual. Una Constitución es material cuando tiene vigencia, actualidad y positividad, términos todos se utilizan como sinónimo. Se describe a la Constitución material de la siguiente manera:

- Consiste en un orden real de conductas de reparto que tiene ejemplaridad.
- La ejemplaridad significa que esas conductas funcionan como modelo que engendra, o es susceptible de engendrar, seguimiento, y que disponen a una variabilidad de repetición que las generaliza, o sea, que las hace aptas para reiterarse en cuantas situaciones análogas debe llevarse a cabo otro reparto en el futuro.
- Ese orden de conductas de reparto con ejemplaridad tiene vigencia; vigencia y ejemplaridad son equivalentes.
- La vigencia proporciona actualidad a esa realidad del orden de repartos con ejemplaridad; o sea, lo mantiene en presente con toda su eficacia; por eso el orden de repartos con ejemplaridad, vigencia y actualidad, es también positivo.

- Las conductas de reparto que, por su ejemplaridad, componen la Constitución material, llevan a cabo repartos con contenido constitucional, es decir, recayendo en una o ambas partes: la orgánica o derecho constitucional del poder cuyo contenido está dado por la organización del poder, de sus órganos y funciones y de las relaciones entre éstos, la dogmática cuyo contenido está dado por la situación de los hombres en el Estado.

- Los repartos con tal contenido son descritos y captados lógicamente como normas generales. Dichas normas pueden estar formuladas expresamente a veces por escrito o no formuladas expresamente; en este último caso, suele hablarse de derecho no escrito provisoriamente.

“La Constitución material es, entonces, la parte de la realidad constitucional que se integra con repartos ejemplares, que componen un orden de conductas. La Constitución material se atiende, fundamentalmente al fenómeno de la vigencia a diferencia de la formal que, primariamente, destaca la normatividad”.<sup>4</sup>

b) Constitución formal: el derecho constitucional formal se maneja, pues, con una Constitución también formal. Si la pensamos en su tipo clásico de constitución escrita o codificada. Sus características son las siguientes:

---

<sup>4</sup> *Ibid*, pág 100.



- La Constitución es una ley.
  
- Por ser la ley suprema, se la considera como súper ley.
  
- Esa ley es escrita.
  
- La formulación escrita está codificada o reunida en un texto único.
  
- Por su origen, se diferencia de las leyes ordinarias o comunes en cuanto es producto de un poder constituyente que, también formalmente, aparece elaborándola.

De ese esquema se deduce que la Constitución formal pone el acento fundamentalmente en el aspecto normativo. Se trata de un conjunto sistematizado de normas.

Cuando se hace referencia a la Constitución formal, se hace alusión al texto escrito que fue sancionado por la convención constituyente y sus respectivas reformas efectuadas por otras convenciones reunidas al efecto, y que fueron ratificadas por el pueblo por medio del referéndum; pero, además, también se considera Constitución formal la interpretación que de la misma hace la Corte de Constitucionalidad, por que se considera que aquella se caracteriza como un poder constituyente de actuación permanente.

## **1.8. Poder constituyente y poderes constituidos**

El poder constituyente es la voluntad originaria, creadora del orden jurídico y, por lo mismo, no sujeta a ninguna norma legal anterior.

También puede decirse que el poder constituyente es la fuerza o energía que da origen al Estado, el mismo tiene carácter funcional.

También se le define como una relación social de mando y obediencia mediante la cual la sociedad establece la distribución y el modo del ejercicio monopólico de la fuerza en ella.

Y hay quienes dicen que es la manifestación primaria del poder de una sociedad política global, para establecer una organización jurídica y política fundamental y funcional mediante una Constitución, y para introducir en ellas las reformas parciales o totales que estime necesarias con el objeto de cristalizar jurídicamente las modificaciones que se producen en la idea política dominante en la sociedad.

Es clásica y ha sido extensamente desarrollada la distinción realizada por la doctrina entre lo que se considera poder constituyente originario y el poder constituyente derivado.

El primero sería aquel que le da origen o nacimiento al Estado, o también el que modifica la Constitución establecida para el Estado, sin regirse por ella. Es anterior a la Constitución de una comunidad global que se encuentre organizada políticamente y tiene como función principal dar origen a la sociedad global, confiriéndole su organización básica sin regirse o guiarse por normas jurídicas positivas preexistentes.

El poder constituyente derivado sería aquel cuyo ejercicio está circunscrito y reglado por la Constitución originaria que le da fundamento o base, para cumplir con la función de modificar, total o parcialmente, la organización política y jurídica. La cualidad fundamental del poder constituyente derivado se encuentra en la subordinación originaria del mismo.

Respecto de los límites del poder constituyente, las soluciones varían según se adopte un enfoque jurídico positivista o un enfoque iusnaturalista para la determinación de los mismos, ya sea en su etapa originaria o derivada.

El poder constituyente originario, en cuanto importa la fundación de una sociedad política global y el establecimiento de una organización jurídica y política primaria, no está condicionado ni limitado por un ordenamiento constitucional anterior que, en rigor, resulta inexistente.

En su etapa fundacional, la potestad del poder constituyente es amplia y discrecional por cuanto no existe una norma positiva anterior que establezca límites para su ejercicio.



Pero si bien a través e un enfoque jurídico positivista el poder constituyente originario no tiene límites, la solución varía si se aplica un enfoque iusnaturalista. Conforme a este último enfoque, el poder constituyente originario no tiene límites de derecho positivo, pero esta sujeto a las restricciones emanadas del derecho natural.

Ninguna ley positiva puede limitar el poder constituyente originario estableciendo la forma y alcances del acto fundacional de una sociedad política. Sin embargo, la libertad, la dignidad, la justicia y otros valores absolutos provenientes del derecho natural están por encima del poder constituyente originario, estableciendo un límite para su desenvolvimiento discrecional.

Difiere sustancialmente la situación en que se encuentra el ejercicio del poder constituyente derivado. Jurídicamente está limitado por la Constitución vigente en cuanto al procedimiento y condiciones que ella establezca para tornar positivamente viable la reforma de la ley fundamental.

Además, otra limitación puede resultar de las cláusulas pétreas, expresas o tácitas, establecidas por el acto constituyente originario. Por último, si se acepta el enfoque iusnaturalista, a estas limitaciones se añadirán las establecidas por el derecho natural, con igual alcance al que tienen frente al ejercicio del poder constituyente fundacional.

Quienes ejercen el poder constituyente, es decir quienes poseen la titularidad del mismo, dependen de la influencia de la idea política dominante en la comunidad. En



ese caso, se adscribe a un sistema democrático constitucionalista, la idea política dominante señala que el poder constituyente reside y es ejercido por el pueblo, la comunidad o la sociedad en su conjunto; que está conformada por todos aquellos que son parte del elemento humano de la organización política.

### **1.9. Poderes constituidos**

Los poderes constituidos son los poderes creados por la voluntad política originaria y están reglamentados y regidos por el ordenamiento jurídico positivo establecido y proceden de aquella voluntad política originaria a la que se hizo referencia. Son de carácter ordinario y permanente, a diferencia del poder constituyente, que una vez ejercido entra en receso. En síntesis, son creados por la Constitución, que les impone los límites y su reglamento, es por ello que se encuentran en un plano de una jerarquía institucional inferior al del poder constituyente, están subordinados al mismo.

### **1.10. Supremacía, imperatividad y legitimidad constitucional**

La supremacía de la Constitución tiene origen principal en la fuente de la que proviene, entendiendo que dicha fuente es el poder constituyente, y esto es lo que le da carácter de superioridad sobre toda otra clase de normas que no tienen esa fuente originaria dentro del ordenamiento jurídico.





Dicha supremacía, se inspira en principios políticos, constitucionales y sociales que son determinantes: la soberanía popular como base de la organización política de la comunidad, la primacía de la persona humana sobre las instituciones del Estado y el régimen de legalidad solamente justificado por su legitimidad.

La doctrina que consagró el principio de la supremacía normativa de la Constitución Política fue el resultado de estudios reiterados, que tuvieron como finalidad fundamental la instrumentación del principio de la judicial, que reconoce el poder de los tribunales de declarar nulas, a efectos de su inaplicación, las leyes que contradigan a la Constitución Política.

Una Constitución Política es de hecho una ley fundamental y así debe ser considerada por los jueces. A ellos les es perteneciente, por ende la determinación de su significado, así como también el de cualquier ley proveniente del cuerpo legislativo. Y si ocurriere que entre las dos hay una discrepancia, debe preferirse, como es natural, aquellas que poseen la fuerza obligatoria y validez superiores, debe entonces preferirse a la Constitución Política, o sea la ley ordinaria debido a que la intención de la ciudadanía es la intención de sus mandatarios.

Ello quiere decir que el poder ciudadano es superior a los poderes constituidos y si la voluntad de la legislatura, declarada en sus leyes, se encuentra en oposición con la de la ciudadanía declarada en la Constitución Política, los jueces tienen que otorgarle preferencia a la última.

El principio de supremacía de la Constitución Política de la República de Guatemala, es universalmente tomado en consideración como la piedra angular del constitucionalismo y el Estado constitucional, constituye la más eficiente garantía de la libertad y la dignidad del hombre, al imponer a los poderes constituidos el deber ineludible de encuadrar todos sus actos en las reglas que prescribe la norma, si los actos emanados de esos poderes constituidos tuvieran la misma jerarquía jurídica que las normas constitucionales.

“Toda la Constitución es norma jurídica, es derecho y por ende, vincula a los poderes públicos y a los particulares, obliga, y tiene que ser aplicada y es aplicable, tiene que funcionar, ha de encarnarse en la realidad sociológica de las conductas humanas”.<sup>5</sup>

Es la juridicidad de la misma, la que desde la misma cúspide donde está situada, la que proyecta su vigor y exige el acatamiento pleno. Como derecho, se encarga de obligar y vincular por su mismo imperio. Además, como premisa, como norma suprema que es, el orden público margina su cumplimiento y aplicación lo que significa que la fuerza normativa es fundamentalmente de cada órgano de poder y tiene que ejercer sus competencias en el estricto marco que la misma le traza, y para darle efectividad y aplicación funcional. Uno de los principios rectores del ordenamiento jurídico guatemalteco es el de supremacía de la Constitución Política. El mismo, implica que en la cúspide del sistema legal se encuentra como norma superior.

---

<sup>5</sup> Bidart. *Ob.Cit.*, pág 45.

La norma constitucional es vinculante tanto para gobernantes como gobernados, esto es con la finalidad de alcanzar y establecer la consolidación el Estado de derecho.

La supra legalidad constitucional se pone de manifiesto claramente en tres artículos de la Constitución Política de la República:

El Artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Derechos inherentes a la persona humana. Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana. El interés social prevalece sobre el interés particular. Serán nulas *ipso jure* las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza”.

El Artículo 175 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Jerarquía constitucional. Ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas *ipso jure*. Las leyes calificadas como constitucionales requieren, para su reforma, el voto de las dos terceras partes del total de diputados que integran el Congreso, previo dictamen favorable de la Corte de Constitucionalidad”.

El Artículo 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Condiciones esenciales de la administración de justicia. Los tribunales de justicia en



toda resolución o sentencia observarán obligadamente el principio de que la Constitución de la República prevalece sobre cualquier ley o tratado”.

El problema de la legitimidad de la misma consiste en la naturaleza esencialmente política y tiene que resolverse remontándolo hasta la naturaleza del acto constituyente. Para que sea legítima el acto constituyente debe ser la expresión de la voluntad de la ciudadanía, surgida de una libre determinación mayoritaria, y no encontrarse viciado por el fraude, el soborno o la violencia.

Es necesario para la legitimidad de ella, o para su reforma que las distintas corrientes políticas que orientan el pensamiento popular se encarguen de declararla abierta y libremente sus programas y objetivos con relación a la enmienda, y esas materias son libremente expuestas a la ciudadanía, para que se encuentre en condiciones de conocer de forma amplia los motivos en beneficio y en contra de la reforma y pueda formarse un exacto juicio de valor al respecto.

Doctrinariamente es bien común identificar dentro de las constituciones dos partes o divisiones principales a saber: la parte dogmática y la parte orgánica.

En dicha correlación de ideas dentro de la Constitución Política, tiene tres partes que son esenciales:

a) **Dogmática:** es aquella en donde se establecen los principios, creencias y fundamentalmente los derechos humanos, tanto de carácter individual como social, que se le otorguen a la ciudadanía como sector gobernado frente al poder público como sector gobernante para que este último respete estos derechos.

La parte dogmática reconoce y otorga derechos a los individuos de un Estado, limitando con ello la acción del poder público sobre los mismos. Todo ese catálogo de derechos que se encuentran en la parte dogmática de la Constitución, son derechos que los individuos le han quitado al Estado logrando con ello limitar, en lo posible, las facultades. Además, con esta parte se determina la orientación filosófica y teleológica en la cual se encuentra su razón de ser el Estado.

De esa forma, la parte dogmática de la Constitución guatemalteca se integra por:

- **Preámbulo.**
  
- **La persona humana, sus fines y deberes del Estado.**
  
- **Derechos humanos: derechos individuales, sociales, deberes y derechos cívicos y políticos y limitación a los derechos constitucionales.**

b) **Orgánica:** es la que determina como se organiza la sociedad guatemalteca, la forma de organización del poder, es decir las estructuras jurídica-políticas del Estado y

las limitaciones del poder público frente a la persona, o sea a la población.

La parte orgánica se integra por:

- El Estado guatemalteco: el mismo y su forma de gobierno, por la nacionalidad y ciudadanía y las relaciones internacionales del Estado.
- Poder público: ejercicio del poder público, el Organismo Ejecutivo, Organismo Legislativo, Organismo Judicial.
- Estructura y organización del Estado: régimen político electoral, régimen administrativo, régimen de control y fiscalización, régimen financiero, ejército, Ministerio Público y Procuraduría General de la Nación y Régimen Municipal.

Diversas son las clasificaciones que proponen los doctrinarios, siendo las mismas:

a) Constitución racional normativa, histórico tradicional y sociológica

- La primera es un complejo normativo establecido de una sola vez y en donde de forma total, exhaustiva y sistemática se determinan las funciones fundamentales que debe tener el Estado guatemalteco, y a su vez se regulan los órganos, el ámbito de sus competencias y las relaciones entre ellos.

Consiste en un concepto racional de Constitución Política tendiente a la identificación de una ideología determinada, de forma que el país tiene una ley fundamental que no se amolda a los principios.

Es en la norma fundamental del ordenamiento jurídico, en donde la razón se encuentra manifiesta en la ley, y no se fundamenta en la tradición capaz de captar la esencia de lo universal.

Entre sus características principales se encuentran las siguientes: es tomada en consideración como la norma fundamental del ordenamiento jurídico, es producto de la razón humana y se encuentra identificada con una ideología determinada consistente en el liberalismo.

- La segunda constituye una reacción contra el concepto racional y es la afirmación de la idea conservadora frente al liberalismo. La misma es el resultado de una transformación histórica lenta.

Para este concepto, la Constitución consiste en un orden emanado del pasado, y no de la razón. De esa forma, consiste en la tradición y no en la ley, debido a que quien gobierna en la sociedad, no lo hace mediante paradigmas sino de presencias históricas puntuales.

Sus características principales son las siguientes: se produce como una reacción contra el concepto racional, es la afirmación de la idea conservadora frente al liberalismo, es un orden que proviene del pasado y consiste en una tradición que gobierna la sociedad.

- La tercera es la concepción de la realidad. La Constitución es aquella que se encuentra vigente en un país, sin tomar en consideración su ideología. Es el resultado de las condiciones sociales, jurídicas e históricas de un país determinado.

Sus características son el resultado de las condiciones sociales, jurídicas e históricas de un país determinado, y es inmanente o inseparable al ser de la estructura social.

b) Constituciones escritas y no escritas: para determinar si las mismas se encuentran escritas o no en un determinado documento.

- Las primeras son las que contienen una serie de normas precisas, legisladas, solemnemente promulgadas, a las cuales tiene que ajustarse la conducta del Estado. Estas constituciones se proponen estatuir en un documento todas las instituciones y principios relacionados con la convivencia social.

- Las segundas son denominadas también consuetudinarias, y son las que no cuentan con un texto concreto y están integradas de forma principal por la costumbre, usos, hábitos, y prácticas que surgidas y perfeccionadas importan todo un sistema de



preceptos para guiar la vida del Estado.

c) **Constituciones flexibles, rígidas y mixtas:** para la determinación de sus posibilidades de reforma se clasifican de la forma anotada.

- Las primeras surgen cuando las normas constitucionales pueden efectivamente ser modificadas por el legislativo ordinario, de la misma forma que las demás leyes.

- Las segundas son las que se encuentran colocadas por encima o fuera del alcance del poder legislativo ordinario, en razón de que habiendo sido dictadas por una autoridad superior, no pueden cambiarse sino por ella.

- Las terceras son el caso de la Constitución Política de la República de Guatemala, en donde una parte de ella puede ser reformada por el Congreso de la República y ratificada mediante consulta popular, y otra de parte de la misma presenta dificultad para su reforma, debido a que solamente una Asamblea Nacional Constituyente considera a la Constitución Política de la República de Guatemala de tipo mixta.

d) **Constituciones desarrolladas y sumarias:** se clasifican de esta forma dependiendo de su extensión en lo relativo a la regulación solamente de aspectos fundamentales del Estado.

- **Sumarias:** son aquellas que únicamente exponen los fundamentos de la organización política del Estado.

- **Desarrolladas:** son aquellas que además de exponer los fundamentos de la organización política del Estado, toman en cuenta las disposiciones relativas a otras materias, con el objetivo de afianzar el sistema y asegurar con ello su funcionamiento.

e) **Constituciones otorgadas, pactadas y democráticas:** se clasifican de esta manera dependiendo de su origen y establecimiento y cuentan con importancia secundaria debido que solamente se limita al señalamiento de tres momentos diferentes en la trayectoria histórica del derecho constitucional.

- Las primeras se denominan otorgadas y son aquellas que resultan de una concesión del monarca en beneficio de los súbditos, en virtud de la cual aquél se desprende de forma voluntaria de todos o bien de parte de sus poderes absolutos para consignarlos en una ley, a la que consciente también en someterse.

Son documentos mediante los cuales el rey o príncipe que detenta el poder absoluto, concede de forma graciosa a la ciudadanía determinadas franquicias o libertades.

- Las segundas son las que nacen de un contrato celebrado entre el rey y la ciudadanía, como portadores de dos voluntades tomadas en consideración como equivalentes.



En las mismas se produce un pacto entre el rey o príncipe y la población, resultado de una transacción o capitulación y en consecuencia, encierran una decisión bilateral de gobernantes y gobernados, tomada a base de concesiones mutuas.

- Las terceras son constituciones democráticas dictadas para el beneficio de la ciudadanía, en ejercicio de su facultad soberana, mediante sus representantes integrados en poder constituyente.

Se caracterizan por ser documentos jurídicos de carácter solemne que limitan sus atribuciones del poder público, y que reconocen y aseguran una esfera de libertad inviolable.

Este tipo de constituciones se caracterizan por ser el resultado de una decisión de tipo unilateral de la población y correspondientes a la consagración del principio de la soberanía popular.

### **1.11. Garantía de seguridad y certeza jurídica constitucional**

Las garantías individuales son aquellas que protegen al individuo contra cualquier acto de autoridad que viole o vulnere algún derecho consagrado en la ley. Son las disposiciones dentro de la Constitución Política, tendientes a vigilar que se respeten los derechos mínimos inherentes a la persona física o moral.



El Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.

El Artículo 3 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Derecho a la vida. El Estado garantiza y protege la vida humana desde su concepción, así como la integridad y la seguridad de la persona”.

Dentro del sistema jurídico guatemalteco, las garantías individuales y sociales han sido consagradas previamente en la Declaración Universal de los Derechos Humanos-

La legislación guatemalteca regula lo referente al tema de las garantías individuales, las cuales son representativas de los derechos fundamentales del hombre y se dividen en: garantías de igualdad, libertad, propiedad, seguridad y certeza jurídica.

Esas garantías constitucionales son los derechos mínimos que pueden claramente ser ampliados por las constituciones de los Estados, por tratados y convenciones internacionales en materia de derechos humanos, firmados y ratificados por Guatemala siempre que no contradigan la Constitución Política.

La seguridad jurídica es la certeza que debe tener el gobernado de que su persona, su familia, sus posesiones o sus derechos serán respetados por la autoridad, pero si la misma tiene que producir afectación en ellos, entonces tiene que ajustarse a los

procedimientos previamente establecidos constitucionalmente.

Todo individuo debe contar con la seguridad de que sus derechos y posesiones serán respetados en todo momento, y que para que se pueda dar una afectación sobre los mismos por parte de la autoridad, ésta deberá de observar y apegarse a la regulación legal cumpliendo con lo estipulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Se puede considerar que la garantía de seguridad y certeza jurídica surge debido a que el Estado al hacer utilización del poder de imperio con el que cuenta, cuando lleva a cabo cualquier acto de seguridad mediante sus distintos órganos, de alguna forma afecta la esfera jurídica del gobernado, es decir, lesiona su vida, sus propiedades, su libertad, sus posesiones y su familia. Es por ello, que el gobernado debe de contar con alguna certeza de que el Estado se deberá apegar a diversos lineamientos que legitimen su actuar.

“La garantía de seguridad jurídica es el conjunto general de condiciones, requisitos, elementos o circunstancias previas que deben sujetarse a una actividad estatal autoritaria para generar una afectación válida de diferente , integrada por sus derechos subjetivos”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Ibid, pág 48.



## CAPÍTULO II

### 2. Los bienes inmuebles

Etimológicamente su denominación es proveniente de la palabra inmóvil. A efectos jurídico registrales, en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración semejante a la de los bienes inmuebles.

Los bienes inmuebles son todos aquellos que pueden ser objeto de apropiación, y que tienen un valor económico, ello es que se encuentran dentro del comercio. El conjunto de los bienes integra el patrimonio de las personas.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 442: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

De todas las cosas que existen, hay algunas que pueden ser objeto de apropiación, es decir que pueden ser propiedad de alguien.

La comunidad de bienes se constituye mediante un contrato donde la propiedad de una cosa o de un derecho es perteneciente *proindiviso* a varias personas. Se diferencia de la sociedad civil, en que los socios comuneros se agrupan para explotar o administrar un bien, derecho o patrimonio ya existente, sin la obligación de aportar dinero, derechos o el capital al mismo.

Todas aquellas cosas cuya propiedad pueda ser adquirida por alguien, ya sea el poder público o particular, reciben el nombre de bienes, debido a que existen algunas cosas que por disposición de la ley o por su naturaleza, no pueden ser objeto de apropiación y por ende se encuentran fuera del comercio.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 443: "Pueden ser objeto de apropiación todas las cosa que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley".

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 444: "Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular".

Las cosas consideradas fuera del comercio por disposición legal, son aquellas que la ley señala que no pueden ser adquiridas en propiedad por particulares, y se encuentran fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por alguna persona de forma exclusiva.

## **2.1. Bienes muebles**

Los bienes muebles pueden ser por su naturaleza o por disposición de la ley. Son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que se encuentren unidos.



En dicho sentido, solamente si se trata de una fusión transitoria o accidental se puede hablar de mueble, en caso contrario, si se produce una auténtica adherencia o inseparabilidad, se trata entonces de un inmueble por incorporación.

El mobiliario y los objetos de adorno se insertan o fijan en las paredes de las casas y pueden removerse de una manera sencilla sin detrimento de las mismas paredes, como estufas, espejos, cuadros, tapicerías, suelen considerarse muebles; sin embargo, si los espejos o cuadros se encuentran insertos en las paredes formando un solo cuerpo con ellas, aunque pudieran separarse se consideran inmuebles.

Los bienes muebles por oposición a los bienes inmuebles, son todos aquellos bienes personales depositados en estancias que son transportables, pero que uno se suele llevar consigo. Esto incluye, pero no se limita, a los elementos decorativos de una vivienda.

“En el derecho se incluyen diferentes objetos bajo esta denominación dependiendo de la rama en que se esté trabajando. No se consideran cosas muebles aquellas que naturalmente van adheridas al suelo u otras superficies”.<sup>7</sup>

Se califican también como muebles los materiales reunidos para la construcción de edificios mientras no sean utilizados.

---

<sup>7</sup> Carbonnier, Juan. **Derecho civil**, pág 23.

Entre los muebles se engloban tanto las cosas que solamente se mueven por efecto de una fuerza externa, como las que se mueven por sí mismas que también se denominan semovientes como los animales.

También suelen incluirse entre los bienes muebles las rentas o pensiones, sean de carácter vitalicio o hereditario, afectos a una persona o familia, siempre que no graven con carga real una cosa inmueble en cuyo caso serán tomadas en consideración inmuebles, el dinero, los créditos, efectos de comercio, títulos valores, las cédulas y títulos representativos de préstamos hipotecarios.

Por otra parte, una cosa mueble puede encontrarse integrada por varios objetos separados en el plano físico cuando se encuentren vinculados de una manera estructural, bien por un vínculo de coordinación, bien por un vínculo de subordinación.

Por último, desde una perspectiva residual se consideran también bienes muebles todos aquellos que no son inmuebles, creándose con ello una categoría muy heterogénea en la que tienen cabida, por ejemplo desde la energía eléctrica e hidráulica hasta las creaciones como la propiedad intelectual y la industrial.

En otros tiempos en que se estimaba la división entre muebles e inmuebles la suma divisoria, los bienes muebles se consideraban los de menor valor y por ello se facilitaba y privilegiaba el tráfico de los mismos.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente y no solamente se tiene que pensar en las máquinas, automóviles, inventos tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registros públicos específicos para algunas categorías de bienes muebles.

Algunos documentos como las obligaciones y las acciones que tengan por objeto bienes muebles o que representen cantidades de dinero exigibles por el poseedor de estos títulos.

También se consideran bienes muebles las acciones que cada persona tenga como socio de una sociedad, aunque estos títulos representen aportaciones en bienes inmuebles.

Son muebles también las embarcaciones. También, son los materiales que resulten de la demolición de un edificio, así como todos los que se necesiten para su construcción mientras ésta no se lleve a cabo, y los derechos de autor.

El Artículo 451 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Son bienes muebles:

1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para su fin temporal;
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apreciación;

4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, 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”.

## **2.2. Bienes inmuebles**

Se suelen clasificar de esa forma aquellos que son por su naturaleza, por su incorporación y por su destino, y se les denomina bienes inmuebles corporales.

Existe una categoría final que se denomina inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles, en donde las cosas incorporales también entran dentro de la clasificación en muebles e inmuebles.

“Son bienes inmuebles todos aquellos bienes considerados bienes raíces, por tener de común la circunstancia de estar íntimamente ligados al suelo, unidos de modo inseparable, física o jurídicamente, al terreno, tales como las parcelas, urbanizadas o no, casas, naves industriales, o sea, las llamadas fincas, en definitiva, son bienes imposibles de trasladar o separar del suelo sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte del terreno o están unidos a él”.<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> *Ibid*, pág 29.

Los inmuebles por naturaleza son el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman la superficie y profundidad, como las minas, las canteras y los escoriales, como también las aguas naturales o embalsadas, y todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del ser humano.

Se consideran inmuebles por incorporación los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, construcciones de todo género adheridas al suelo, los árboles y plantas, y los frutos pendientes, mientras estuvieran unidos a la tierra o formaran parte integrante de un inmueble.

Los inmuebles por destino son aquellas cosas muebles que son dispuestas con intención como accesorias de un inmueble por el propietario de éste, sin estarlo de forma física.

Así, suelen considerarse dentro de esta categoría las estatuas, relieves y otros objetos de uso y ornamento emplazados en edificios o heredadas por el dueño de tal forma que revele el propósito de unirlos de manera permanente al fundo, las máquinas, instrumentos, utensilios de labranza, minería y demás utensilios destinados a la industria o explotación que se lleve a cabo en un edificio o heredad, los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques o criaderos análogos cuando el propietario los haya instalado o los conserve con la finalidad de mantenerlos unidos a la finca de manera permanente, así como los abonos que se encuentren destinados al cultivo de

una heredad que estén en las tierras que se habrán de emplear.

Los bienes inmuebles han recibido de forma tradicional un trato mayormente severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto.

Este trato diferente, en relación a los muebles es proveniente en esencia de la época medieval y continuó durante el período codificador entre otros factores, y al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas.

Actualmente, junto al derecho codificado, consiste en una corriente relacionada con la presencia de leyes especiales reguladoras de determinados tipos de bienes inmuebles o que regulan contratos referentes a ellos como arrendamientos urbanos y rústicos con una finalidad más social que la misma conservación de los mismos dentro del patrimonio.

Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias de conformidad con el país de aplicación y la tradición que en ellos sea imperante.

El Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "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”.

### **2.3. Bienes fungibles y no fungibles**

“La cosa fungible consiste en un término muy utilizado principalmente en el derecho civil y hace referencia a las cosas y a los bienes que se deterioran o destruyen al ser utilizados, al hacer uso de ellos”.<sup>9</sup>

En general, en el derecho se consideran bienes fungibles en dos sentidos: los que no se pueden usar conforme a su naturaleza si no se consumen, y también son conocidos como aquellos que no se pueden utilizar de acuerdo a la naturaleza si no se consumen; y como aquellos que tienen el mismo poder liberatorio.

---

<sup>9</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y floral**, pág 24.

Los bienes fungibles son aquellos que pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad, tales como el dinero, las mercancías y otros.

Se llaman bienes no fungibles a los que no pueden ser substituidos por otros de la misma especie, cantidad y calidad, como son una escultura, una pintura o cualquier otro bien al que no se le reconozca un valor estimativo o como obra de parte.

También, se puede indicar que los bienes no fungibles son aquellos bienes que por alguna característica especial que los personaliza como única, diferenciándolos del resto de su género y clase, de forma, que una obligación que verse sobre un bien fungible, en caso de incumplimiento, no se puede encargar de satisfacer por otro lado la misma especie y calidad en el caso de los bienes fungibles, sino que solamente se trata de darle lugar a la indemnización.

El Artículo 454 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes fungibles. Los bienes muebles son fungibles si pueden ser substituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser remplazados por otros de las mismas cualidades”.

#### **2.4. Bienes de poder público**

Los bienes de poder público son los que pertenecen a los estados o a los municipios. Entre estos bienes se pueden mencionar el espacio aéreo nacional, el mar territorial, los



puertos, ríos, lagos, carreteras, parques públicos, monumentos artísticos, ruinas arqueológicas, los edificios destinados a oficinas públicas, las escuelas también lo son todos los bienes que componen el subsuelo tales como los mantos petrolíferos, substancias minerales y otros.

El Artículo 457 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Bienes del dominio público. Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”.

El Artículo 458 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Bienes nacionales de uso común. Son bienes nacionales de uso público común:

1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada;
2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades;
3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas; los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y
4. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley”.

El Artículo 459 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Son bienes nacionales de uso común:

1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;
2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
3. Los ingresos fiscales y municipales;
4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica e inorgánica del subsuelo;
5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal;
7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y
8. Los monumentos y las reliquias arqueológicas”

## **2.5. Bienes propiedad de particulares**

Los bienes propiedad de particulares son aquellos que pertenecen a las personas como particulares, ya se trate de personas físicas o morales, y son todos aquellos que constituyen su patrimonio en su elemento activo.

## **2.6. Bienes sin dueño**

Son reconocidos como bienes sin dueño aquellos que se encuentran abandonados, sin

saberse quién es el propietario de ellos. Se dividen en mostrencos y vacantes. Los primeros son muebles abandonados o perdidos, ignorándose quién sea su dueño, y los segundos son los inmuebles que no tienen dueño.

## **2.7. Bienes tangibles y no tangibles**

“Los bienes tangibles pueden apreciarse por los sentidos, tales como una mesa, un terreno, una casa; y son bienes intangibles aquellos que no pueden apreciarse por los sentidos, sino por la inteligencia ya que se trata de cosas inmateriales”.<sup>10</sup>

---

<sup>10</sup> **ibid**, pág 33.



## CAPÍTULO III

### 3. Proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda

El ser humano siempre ha tenido la necesidad de refugiarse para contar con las condiciones de vida necesarias para no vivir a la intemperie, para protegerse del clima adverso y así refugiarse y protegerse.

De forma tradicional, en el mundo rural eran los propios usuarios los responsables de construir su vivienda, adaptándose a las necesidades a partir de los modelos habituales de su entorno; por el contrario, en las ciudades, era más común que las viviendas fueran construidas por artesanos especializados.

La primera función de la vivienda, consiste en proporcionar un espacio seguro y confortable para resguardarse. El clima se encarga de condicionar en gran medida la forma de la vivienda como los materiales con los que se construye, inclusive las condiciones que se desarrollan en su interior.

“Los climas mayormente severos exigen un mayor aislamiento del ambiente exterior mientras que, por otro lado, se tienen que contar con el mayor número posible de las actividades para ayudar a las personas a que cuenten con una vivienda”.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Acevedo, Carlos. *La vivienda*, pág 89.

La vivienda como valor de uso cumple la misma función para cualquier clase social, y juega un papel de importancia dentro de la satisfacción de las necesidades fundamentales para la formación social en su conjunto a la par de que establece íntima relación con los sectores productivos, asegura el desenvolvimiento de la vida familiar, con la reproducción de la fuerza laboral.

De ello, que su tenencia en condiciones adecuadas, sea constitutivo de un derecho inalienable de todo ser humano, tal como lo reconoce la actual Constitución Política de la República de Guatemala.

Sin embargo, la falta de positividad de la normativa jurídica hace que la vivienda sea relativa a un bien sumamente diferenciada, presentando con ello características contradictorias en lo relativo a su calidad y estado legal.

Pero sobre todo, la inexistencia de positividad se manifiesta en la ausencia de viviendas, la cual se designa como déficit cuantitativo y por la existencia de gran cantidad de ellas que no reúnen condiciones físicas adecuadas, que se denomina déficit cualitativo.

### **3.1. Problemática de la vivienda**

Es aceptado que la problemática de la vivienda no puede ser aprobada en si misma, de forma aislada, sino comprendiéndola dentro de un conjunto mayor y complejo de



diversos fenómenos referidos a las características que asume en el país el desarrollo capitalista, manifestándose en una acumulación de contradicciones donde se padecen no solamente las preocupaciones del desarrollo capitalista, sino también los que suponen su falta de desarrollo.

Lo anterior, se traduce en indicadores sociales negativos como el nivel de producción, la excesiva concentración del ingreso, la vulnerabilidad de la economía nacional ante los vaivenes del mercado internacional, la insuficiencia en el desarrollo de los recursos humanos y tecnológicos, la elevada desocupación, el inadecuado aprovechamiento de los recursos naturales, las deficiencias en la estructura y funcionamiento del aparato administrativo estatal, las elevadas tasas de analfabetismo, morbilidad, mortalidad y desnutrición.

La inexistencia de un estudio global y desinformación y deformaciones intereses del sistema jurídico han llevado a ver el crecimiento como excesivo de la población en relación al problema habitacional, así como la existencia de unilateral e incompleta que no interpreta las cifras debidamente del último censo, y la dinámica del desarrollo capitalista en Guatemala que no ha sido capaz de promover un desenvolvimiento económico mas armónico.

El departamento de Guatemala es el eje de las actividades industriales del país. El crecimiento poblacional se debe tanto al crecimiento humano y al saldo migratorio. Existe en la actualidad un relativo acceso de la población a los servicios de salud, a la

estabilización de los mismos, a la tasa de natalidad y a la disminución de la mortalidad.

La concentración de las actividades industriales y el crecimiento de la población guatemalteca han creado necesidades que constituyen su soporte material.

La infraestructura para las instalaciones productivas y comerciales, fuentes de empleo, servicios básicos, transporte y vivienda.

La producción de vivienda por el sector público y privado ha sido muy poca en relación a la demanda que existe.

El análisis global de la problemática de la vivienda debe tomar en cuenta el desarrollo urbano y rural, el equipamiento, la infraestructura y los servicios con los cuales cuenta el país, los cuales son factores que consecuentemente le condicionan y caracterizan.

Pero, en conclusión se pueden distinguir dos causas primordiales de carácter estructural y coyuntural.

En la primera se pueden ubicar las características oligopólicas predominantes en el mercado inmobiliario; el débil desarrollo tecnológico en los procesos constructivos y materiales de construcción; la dinámica demográfica que en varios lugares del país han tenido elevadas tasas de crecimiento urbano por encima del promedio nacional.



Entre las causas coyunturales se encuentran: crisis económicas a nivel internacional; adopción de medidas de ajuste estructural de corte neoliberal; dolarización de la economía ante la caída del poder adquisitivo externo del quetzal; la desvalorización de los salarios que genera en la mayoría de la población poca capacidad de ahorro; bajos niveles de financiamiento; el tipo de política tributaria en relación con la tierra urbana e inmuebles en general; y las concepciones marginalistas que sobre la situación de la vivienda tienen las fracciones políticas gobernantes y la debilidad de sus políticas de vivienda.

Esta situación ha obligado en el caso de la vivienda, a que la población pague cada día más por ésta y arrendamiento de pequeños terrenos en condiciones de habitabilidad deficientes, incluso se ha desplazado hacia zonas consideradas periféricas.

El problema de la vivienda no depende de forma directa del excesivo crecimiento de la población como se ha llegado a afirmar, sino mas bien del tipo de desarrollo capitalista en Guatemala, que en lo productivo no absorbe a la población en edad productiva, ni promueve la generación de satisfactores, entre ellos la vivienda, no considerando como demanda las aspiraciones de las personas de menores ingresos.

### **3.2. Formas de intervención estatal**

“Las medidas políticas de cualquier orden en la vida social significan la intervención del Estado mediante sus instituciones con lineamientos que tienen que responder a planes

de desarrollo nacional y sectorial, además de otros objetivos y períodos de tiempo que se encuentran claramente definidos, los que en la práctica se concretizan en programas, proyectos y acciones”.<sup>12</sup>

Esa intervención del Estado guatemalteco en relación a la vivienda, puede llevarse a cabo mediante:

- a) Organismos del Estado: como el Organismo Ejecutivo y sus Ministerios, el Congreso de la República de Guatemala, el Organismo Judicial mediante tribunales específicos y cuerpos policiales.
- b) Instituciones autónomas y descentralizadas del sector público relacionadas con la problemática habitacional: como ocurre con las entidades bancarias.

Además, su intervención puede darse por:

- a) Acciones económicas: inversión en la compra de tierras, producción de viviendas o materiales de construcción relativos a subsidios de personas o grupos de pobladores para la adquisición de vivienda, crédito a instituciones financieras o promotoras de vivienda.

---

<sup>12</sup> Cabrera, Héctor. **Proyectos urbanísticos**, pág 32.

- b) **Acciones jurídicas:** relativas a la regulación de las relaciones sociales mediante la tierra urbana y tierras ociosas, contribución por mejoras encaminadas a recuperar parte de la valorización de terrenos o inmuebles por inversión pública, venta y alquiler de vivienda, y sistemas de ahorro y préstamo.
  
- c) **Acciones políticas:** reubicación de pobladores, defensa del derecho de propiedad, formulación y ejecución de políticas integrales de vivienda
  
- d) **Acciones ideológicas:** relativas a la reproducción de valores sobre la vivienda.

Es importante tomar en consideración que en la actual actividad, los distintos factores que condicionan esas acciones, se encuentran las siguientes: la concepción que se tenga sobre el papel del Estado guatemalteco en la economía; la interpretación de las determinantes del problema de la vivienda; los niveles de exigencia en la reproducción de capital involucrado en la producción y comercialización de la vivienda en cuanto a las tasas de interés de los propietarios de la tierra, empresas constructoras y financieras; grados de presión ejercida por los pobladores en demanda de suelo urbano, vivienda y los servicios fundamentales.

### **3.3. Acciones concretas**

Ante la carencia de vivienda y falta de acceso al suelo urbano, los sectores populares optaron por la apropiación de terrenos baldíos, ubicados en lo que se considera la

periferia de la ciudad capitalina. Su crecimiento poblacional fue evidente, y ante ello surgió el agravamiento de la escasez de vivienda.

Un hecho significativo que se tiene que destacar en lo relativo a la construcción privada, consiste en su creciente incremento de costos aun por encima de los índices inflacionarios y siempre más allá del valor adquisitivo de la moneda.

Siempre ha existido la exclusión de grandes sectores de población de los beneficios sociales, debido a su categoría de escasos recursos económicos, quedando además al margen de la racionalidad del mercado.

La construcción estatal ha contribuido al fortalecimiento de empresas privadas de la construcción, y ello ocurre en diversas vías. De forma directa, mediante su contratación para la adecuación de terrenos, movimientos de tierras, dotación de infraestructura, tratamiento del sistema vial y la construcción total o parcial de la vivienda de acuerdo con las particularidades del proyecto.

“De forma indirecta y mediante la infraestructura vial y los servicios básicos que se encuentran contruidos por las distintas instituciones gubernamentales, se promueve la valorización de terrenos aledaños, generando con ello rentas diferenciadas que son aprovechadas por los propietarios y los promotores inmobiliarios”.<sup>13</sup>

---

<sup>13</sup> Dudley Duncan, Jorge. **El estudio habitacional**, pág 76.

Es necesario insistir que el Estado guatemalteco se ha dispuesto de recursos económicos provenientes de empréstitos externos para la construcción de vivienda para sectores de bajos ingresos.

Pero, como para que te den un día como reflejo de las políticas existentes, esos fondos se desvían para capitalizar los bancos privados, quienes han llevado a cabo préstamos individuales.

### **3.4. Situación actual**

El desenvolvimiento económico del país en la última década ha tenido como principales elementos la crisis económica y un proceso de recuperación debilitado.

Otro hecho, lo constituyen las medidas de ajuste estructural llevadas a cabo para reinsertar la economía en el mercado internacional.

Lo anotado, se basa en la disminución de la participación del Estado en la actividad económica mediante mecanismos de liberación comercial, financiera, precios, promoción de las exportaciones, aumento del ahorro y disminución del déficit fiscal.

Ello, constituye una expresión a nivel de política económica en relación a las poblaciones ortodoxas consistente en una mezcla del liberalismo clásico, que se encargó de plantear la óptima asignación de los recursos que se llevan a cabo cuando



se deja en libertad a las fuerzas de la oferta y la demanda.

“No se contemplan en el mercado de las imperfecciones, y al renacimiento del monetarismo, dando como resultado lo que se conoce en la actualidad como el neoliberalismo”.<sup>14</sup>

La mayoría de guatemaltecos se encuentran fuera de la vivienda capitalista debido a que estos estructuran la premisa de la máxima ganancia posible.

Definitivamente, el problema habitacional se ha visto agravado por las políticas de ajuste. Más que divergencias de producción ha sido un problema de índole político.

La falta de interés de las autoridades gubernamentales, y se ha manifestado hasta en la ausencia de estudios de carácter global de la problemática y siempre se ha encontrado en experiencias que no permiten la posibilidad de solución en algunos caracteres encontrados.

La falta de instrumentos y de garantías adecuadas, y para ello se necesita de recursos financieros para el estímulo y la creación de mecanismos financieros encargados de asegurar mediante la utilización selectiva de los fondos, relacionados con el aprovechamiento del efecto multiplicador de las inversiones.

---

<sup>14</sup> Gellert, Gisela. **Gestión de riesgos en la población**, pág 44.



El planteamiento de los compensadores se inserta dentro de la liberalización de la economía, que plantea la eliminación de subsidios, liberación de los precios y privatización de las empresas estatales.

Esa estructura impositiva es la que ha dominado en la historia guatemalteca. El Estado capta un elevado porcentaje proveniente de impuestos indirectos y no por una grabación directa a la riqueza.

Por ende, quienes sostienen el presupuesto del Estado, la burocracia, los privilegios de la élite política y los beneficios del sector privado, son los grandes sectores sociales que disponen menores ingresos, en tanto los poseedores de la riqueza reciben la mayor parte de los bienes y servicios y aportan los ingresos.

Debido al deterioro de las condiciones y tratando de legitimarse ante la población, tanto la problemática de vivienda anterior como la actual han planteado demagógicamente programas como los compensadores sociales.

De manera eufemística, son los mecanismos y acciones mediante los cuales las políticas del Estado guatemalteco mejora los aspectos de salud, educación, alimentación y vivienda.

Debido a la problemática habitacional se han producido una serie de acciones reivindicativas. Destaca señalar las motivadas por la carencia de suelo urbano y falta

de servicios públicos, especialmente del agua potable.

En cuanto a los primeros, la actuación del Estado guatemalteco se reduce al desalojo violento en manos de las fuerzas policiales de los terrenos que se encuentren ocupados, amparándose en órdenes emanadas de los juzgados correspondientes.

Por la crisis y el fraccionamiento de la sociedad mediante una serie de actividades como el solidarismo, el incremento de actividades y la represión de las organizaciones de los sectores populares, la tendencia ha consistido en enfrentar el problema habitacional en forma privada, pues poco o casi nada han logrado por medio de sus organizaciones, tomando en consideración las excepciones que existen.

Si bien es cierto, en los asentamientos consolidados, la precariedad en los servicios los ha llevado a demandar a las autoridades la satisfacción de los mismos, y su organización no ha trascendido el nivel de relación y ha aportado muy poco en lo relativo a la transformación de su entorno.

La problemática de la vivienda no puede ser abordada en sí misma, de forma aislada, como se ha hecho hasta el día de hoy, con estudios que dan una interpretación incompleta y fragmentada de su realidad.

De forma tradicional se acepta que la raíz de los problemas del país radican en el carácter subdesarrollado y dependiente que asume en Guatemala el capitalismo, con





una serie de contradicciones que lo acompañan desde su origen y que los gobiernos de turno nunca se han preocupado por erradicar.

Si bien lo anterior da el marco general de interpretación del problema de la vivienda, y poco o nada puede hacer dentro de estos referentes, se tienen que buscar alternativas de solución con la participación de los sectores mayormente afectados con esta problemática, dentro de un marco democrático que se encargue de asegurar el derecho a los bienes mayormente indispensable, como es la vivienda.

La tierra, debido a su carácter único e importancia crucial que adquiere, no puede ser tratada como un bien ordinario, susceptible de ser controlada por presiones y deformaciones propias de la economía de mercado.

No obstante, la regulación del Estado en ese sentido ha sido casi nula, su ausencia puede convertirse en un gran obstáculo para la planificación y aplicación de proyectos de desarrollo, vertiéndose la propiedad privada de la tierra en un instrumento de acumulación y concentración de la riqueza, con la consiguiente propagación de la injusticia social.

La tierra también es un elemento primordial del medio ambiente natural y parte esencial del equilibrio, a menudo es frágil, y proviene de la interacción del hombre y sociedad, que es un equilibrio para que no peligre el derecho posesorio.



Pese a la existencia de un plan regulador para el uso del suelo urbano, en la ocupación del territorio siempre ha prevalecido la lógica del mercado. Ello, ha generado una anarquía territorial, que también se manifiesta en el asunto catastral.

Muchas fincas urbanas siguen siendo tratadas, no tomando en consideración su revalorización mediante obras de infraestructura efectuadas por el Estado guatemalteco. En dicho sentido, los ingresos que el Estado percibe son poco relevantes.

Las ideas neoliberales limitan la participación estatal en las actividades económicas, dejando la fijación del precio del suelo urbano, de materiales de construcción y de mano de obra al libre comercio y a la especulación.

En una sociedad como la guatemalteca, caracterizada por una injusta estructura tributaria y alta concentración de la riqueza, se hace imperiosa la intervención reguladora del Estado para enfrentar una situación económico-social cada vez mas grave para los sectores mayoritarios.

En su defecto, los desbordes sociales pueden ser constitutivos en el futuro del escenario de la historia guatemalteca.

Parte vital de la construcción de vivienda lo constituye la aplicación de la tecnología, que en el medio no consiste en el fruto de las necesidades locales, sino importadas, transformándose en condicionadora de las respuestas habitacionales.

Pero los diversos sistemas de construcción han sido rebasados en la actualidad por las necesidades de la sociedad guatemalteca.

Esos sistemas evidentemente ya no pueden responder de forma directa a las exigencias de construcción masiva de la vivienda, que consiste en el único camino para solventar en parte la crisis actual.

Hasta el día de hoy, solamente pocas instituciones se han tomado la labor de encontrar tecnologías locales en la producción de materiales de construcción con un bajo costo y sistemas de construcción, y las que si lo han llevado a cabo impactando muy poco en una solución que sea favorable.

“El mercado actual no resuelve toda la problemática social, principalmente en el caso guatemalteco con una iniciativa privada que hasta la actualidad solamente se ha preocupado por acumular riquezas y nunca por el bienestar de la ciudadanía trabajadora de la sociedad guatemalteca”.<sup>15</sup>

La actual estructura gubernamental únicamente busca mantener el ordenamiento social, cuyas agudas contradicciones de no ser solucionadas seguirán manteniendo a Guatemala en un ambiente de enfrentamiento social.

---

<sup>15</sup> Fuentes Mohr, Fernando. **Administración de proyectos urbanísticos**, pág 45.

La situación de vivienda en Guatemala es alarmante, especialmente cuando inicia el invierno, porque la existencia de cientos de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitados los vuelve vulnerables al clima y otras amenazas que les pueden costar hasta la vida.

La historia se repite año con año, los deslaves arrastran viviendas a los barrancos donde mueren muchos inocentes, el resto esperando la ayuda del gobierno, sin embargo no se impulsan políticas orientadas a resolver ese problema.

El derecho humano a la vivienda se encuentra respaldado con la idea de la dignidad humana y el valor de la seguridad. La Constitución Política de la República de Guatemala regula en el Artículo 105 “que el Estado mediante las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo sistemas adecuados de financiamiento que permitan atender los diferentes programas para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad”. El actual gobierno plantea políticas integrales de vivienda orientadas a la reducción del déficit existente.

Muchas empresas se encuentran dispuestas a llevar a cabo inversiones, pero la realidad es que el gobierno tiene que orientar la ayuda inmediata hacia las personas de menores ingresos, promoviendo y subsidiando vivienda de bajo costo, sin intereses y cuotas mínimas, de lo contrario los proyectos habitacionales son inalcanzables para la mayoría, y el problema se incrementa constantemente.



En el campo y en la ciudad las viviendas improvisadas carecen de servicios como drenajes, agua y luz, exponiendo a quienes las habitan a enfermedades, y los materiales que utilizan son cartón, lámina, piedras y pedazos de madera que no los protegen del medio.

El gobierno tiene que tomar en consideración lo complejo de esta situación, debido a que el derecho a la vivienda es un derecho inalienable de todos los seres humanos, debiendo implementar opciones para que las familias puedan adquirir un terreno con vivienda, con todos sus servicios y a un bajo costo, ya que ello es lo que permite elevar el nivel de vida de la población, creando una vivienda propia y en buenas condiciones.



## CAPÍTULO IV

### **4. La Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión de su reglamento para que el Estado guatemalteco cumpla con la garantía constitucional de brindar seguridad jurídica a proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda**

La escasez de vivienda ha llegado a constituir en la actualidad un problema nacional, debido al constante crecimiento poblacional urbano, el cual ha su vez permite la presencia de una demanda de parcelas que se tienen que encontrar destinadas a casas, situación que permitió oportunidad a la iniciativa privada para poderse dedicar a la creación y al negocio de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas.

Debido a la carencia de una legislación adecuada, el Estado guatemalteco mediante sus distintas instituciones no ha podido intervenir en las primeras parcelaciones con la finalidad de normar los derechos y las obligaciones tanto de vendedores como también de los compradores de parcelas, sobre las bases de la justicia y la equidad, ni tampoco de señalar los requisitos de urbanización, drenajes, alumbrado y demás servicios públicos que competen en forma exclusiva a las municipalidades del país en el ejercicio de su régimen autónomo.

También, es de importancia anotar que es deber del Estado guatemalteco la regulación de una norma de tipo específica para asegurar las operaciones que comprendan los parcelamientos y la venta de las parcelas que derivan del fraccionamiento de fincas

urbanas y suburbanas, con la finalidad del establecimiento y garantía de los requisitos legales a los cuales tienen que ajustarse los negocios que provengan de esas operaciones.

#### **4.1. Definición de parcelamiento urbano**

El Artículo 1 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Parcelamiento urbano es la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen”.

El Artículo 2 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el Artículo anterior, queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar”.

#### **4.2. Los parcelamientos urbanos**

El Artículo 4 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Las personas comprendidas en el Artículo 2 de esta ley deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentre



el o los inmuebles destinados a ser parcelados.

A toda solicitud de autorización deberán acompañar lo siguiente:

- a) Certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la Propiedad de Inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones y limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar;
- b) Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso;
- c) Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y
- d) Planos del parcelamiento urbano que contenga la distribución de los lotes, vías públicas y áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotadas y en curvas a nivel, así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores. Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad autorizante. Los planos deberán ser certificados por ingeniero colegiado. Una vez cumplidos los requisitos anteriores, la municipalidad correspondiente acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetarán a nueva autorización”.

El Artículo 5 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: "Las ventas de fracciones de terreno sólo podrán efectuarse con la previa autorización municipal, y para ello se comprobará antes de entregarlas:

- a) Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable y drenajes para cada lote y pavimento en las calles. En su defecto, deberá prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos;
- b) Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables;
- c) Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal del o de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales; y
- d) Que han sido satisfechos todos los demás requisitos que establezcan los reglamentos municipales respectivos. Todos los trabajos a que alude el inciso a, deberán realizarse de conformidad con las exigencias municipales para la zona en que esté ubicado y el tipo de parcelamiento de que se trate".



El Artículo 6 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “La municipalidad que corresponda procederá de oficio a solicitar la inscripción en los registros correspondientes de las áreas que se hayan traspasado a la misma para uso común y servicios públicos, de conformidad con los reglamentos de la materia y a solicitar en igual forma la cancelación de los registros de impuestos y contribuciones fiscales, y a cancelar de oficio los registros que se refieran al pago de tributos municipales”.

#### **4.3. La contratación**

El Artículo 7 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Todo contrato que tienda a realizar cualesquiera de las operaciones a que se refiere la presente ley, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero en todo caso puede acreditarse la existencia del contrato, si fuere otorgado en distinta forma, por confesión judicial o documento privado reconocido, para exigir su cumplimiento del obligado, la indemnización de daños y perjuicios y las demás responsabilidades que procedan según las circunstancias”.

El Artículo 8 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Para que pueda operarse en los registros respectivos la negociación realizada sobre una fracción de terreno, la escritura pública, además de los requisitos comunes a toda escritura, deberá contener:

- a) Identificación de la parcela y estipulación de la extensión, precio total y precio por metro cuadrado de la fracción de terreno, y que han sido satisfechos los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del Artículo 5 de esta Ley;
- b) Determinación del tipo de venta. En caso de tratarse de compraventa con saldo deudor, podrá exigir el acreedor la constitución de gravamen hipotecario sobre el inmueble como garantía del cumplimiento de las obligaciones del comprador. Si se trata de compraventa a plazos, deberá fijarse claramente la cuantía y el plazo de los abonos. El plazo que se fije para que pueda darse por rescindido el contrato o ejercitarse la acción judicial en contra del comprador de la parcela por incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, no podrá ser menor de seis meses de retraso en el pago de los abonos convenidos;
- c) La clase de las obligaciones de restitución que adquieren las partes en caso de rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de acuerdo con los artículos 15 y 16 de esta ley, y
- d) Constancia de haber tenido a la vista la autorización de la municipalidad respectiva para el parcelamiento de que se trate. El contrato de promesa de venta sobre parcelas urbanas, queda sujeto a las mismas formalidades y requisitos estipulados en este capítulo y deberá forzosamente inscribirse en los registros respectivos”

El Artículo 6 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “La persona a cuyo cargo corre el parcelamiento podrá hipotecar, con autorización del propietario del terreno en su caso, el total o parte



del parcelamiento, con el propósito de adquirir fondos para utilizarlos en urbanización o de prestar la garantía exigida por la municipalidad. Para garantizar los derechos de los compradores de parcelas, se presentará a la municipalidad copia simple legalizada de la escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la anuencia del acreedor hipotecario para recibir los pagos parciales de parte del parcelador para la amortización de la hipoteca, así como la autorización para que éste pueda otorgar escrituras de compraventa a plazos, libres de la hipoteca original. Se exceptúa de estas disposiciones el caso de cédulas hipotecarias emitidas de conformidad con la ley, siempre que el comprador de la parcela sea facultado para cubrir el valor de ésta mediante la adquisición de cédulas hipotecarias, por precio no mayor del valor nominal de las mismas”.

Cuando existan casos, en los cuales la adjudicación que haya sido originada por la ejecución de una hipoteca que grave un parcelamiento urbano, el acreedor es el encargado de su adquisición en relación al Estado guatemalteco, así como también todos los derechos y obligaciones.

Las áreas destinadas para uso común y servicios públicos de conformidad con los planos que hayan sido autorizados, no pueden ser hipotecados. Además, la persona que por cualquier título haya adquirido los derechos y las obligaciones del parcelador, tienen que llenar los requisitos legales.

El Artículo 14 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Vencido el término establecido en el inciso b, del Artículo 8 de esta ley, o el plazo mayor que contractualmente se fije el parcelador podrá ser rescindido el contrato haciéndolo saber al comprador por la vía voluntaria. A partir de la notificación a que se refiere el párrafo anterior, el comprador gozará de un plazo no menor de tres meses a efecto de enajenar libremente el inmueble, debiendo pagar al parcelador cualquier saldo insoluto en el momento de la enajenación. Para ese efecto, el parcelador deberá concurrir también a otorgar la escritura traslativa de dominio. Consumado el lanzamiento, el parcelador podrá pedir al Registro de la Propiedad de Inmueble la inscripción a su nombre de la parcela de que se trate y la cancelación por confusión de las personas del acreedor y el deudor de la garantía hipotecaria. Para este efecto, con su solicitud deberá acompañar certificación de las diligencias voluntarias de notificación al comprador, de la rescisión del contrato y de la sentencia firme de desahucio, y del auto que decretó el lanzamiento así como del acta de ejecución del mismo o en su defecto del informe respectivo de la Policía Nacional Civil”.

El Artículo 15 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Transcurrido el plazo de tres meses estipulado en el Artículo 14, si el comprador no hubiere enajenado el inmueble, corresponderá al parcelador como indemnización un 25 % del total de los abonos comprendidos entre la fecha del otorgamiento del contrato y el de la efectiva



desocupación, que se demandará en la vía sumaria. De haber sido en favor del comprador o del parcelador, su pago será convenido libremente entre ellos, pero en ningún caso los abonos serán mayores que los ajustados en el contrato, si el obligado es el comprador. Mientras no haya sido ejecutado el lanzamiento, el comprador con el objeto de salvar el inmueble, podrá pagar íntegramente al parcelador los abonos adeudados, sus intereses correspondientes y las costas del juicio de desahucio, novándose en esta forma automáticamente el contrato original”.

El Artículo 16 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los casos comprendidos en los artículos anteriores, el comprador podrá retirar las construcciones, obras y mejoras removibles que hubiere hecho por su cuenta en el inmueble. Las que no tuvieren tal carácter no podrán ser destruidas ni tampoco retirarse los materiales en ellas empleados. En todo caso, el comprador tendrá derecho a recibir del parcelador el 80% del valor de los bienes removibles o no, que hubieren quedado en la raíz. Tal valor se fijará de común acuerdo por las partes y, en caso de que no hubiere avenimiento, se establecerá mediante peritaje judicial que se ventilará en forma de incidente. El pago del valor correspondiente se hará en la forma que convinieren el parcelador y el comprador, pero en ningún caso los abonos serán inferior al equivalente al número de mensualidades que este último hubiere necesitado para pagar la cantidad sujeta a devolución, según el contrato”.

#### **4.4. Intervención de los parcelamientos urbanos**

El Artículo 17 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Los parcelamientos en que no se cumpla con las obligaciones y requisitos que esta ley, sus reglamentos y ordenanzas municipales establecen, serán intervenidos por la municipalidad jurisdiccional. La intervención se mantendrá inicialmente por un período de tres meses a contar de la resolución municipal que así lo establezca, pero si transcurridos éstos el parcelador no ha cumplido con sus obligaciones, la intervención continuará hasta terminar todos los trabajos de urbanización y demás requisitos legalmente. En ambos casos se procederá en la siguiente forma:

- a) La intervención se verificará por medio del Instituto de Fomento Municipal, el Crédito Hipotecario Nacional o cualquiera otra institución bancaria nacional, con la cual, para el efecto, hubiere celebrado convenio la municipalidad correspondiente. La institución bancaria a cuyo cargo corra la intervención, previa formulación del balance respectivo, manejará los fondos del parcelamiento y hará los cobros por cuenta del parcelador actuando como fideicomisario. Todo pago hecho directamente a un parcelador intervenido se reputará como no efectuado, sujetándose el que lo reciba a las sanciones establecidas por esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que incurra;
- b) Para los efectos de la intervención, el interventor destinará cuotas recaudadas en la forma siguiente: 60% al pago de obras de urbanización; 25% al pago del terreno en que se efectúe el parcelamiento y el 15% al pago de comisiones y otros gastos



derivados de la intervención. Si el parcelador es el propietario del terreno éste se encuentra totalmente pagado en su valor o si en el curso de la intervención se terminara de pagar, el 25% correspondiente se agregará a la amortización de los gastos de urbanización;

c) La municipalidad jurisdiccional, por administración o por contrato, realizará todas las obras de urbanización a que estuviere obligado el parcelador, girando contra la cuenta bancaria constituida por los fondos recaudados durante la intervención. Los trabajos de urbanización deberán iniciarse cuando la institución interventora haya recaudado el 30% del costo de los mismos;

d) Al concluir los trabajos de urbanización en el parcelamiento y si no hubiera saldo pendiente de pago, la institución interventora, con autorización de la municipalidad jurisdiccional procederá a levantar la intervención, deduciendo de la cuenta respectiva los honorarios correspondientes y devolviendo al parcelador el saldo que le correspondiere recobrando éste sus derechos como tal;

e) En caso de que el parcelador no tenga otra clase de ingresos sino únicamente aquellos provenientes del parcelamiento, comprobará este extremo para el efecto de que se disminuyan proporcionalmente los porcentajes a que se refiere el inciso b, del presente Artículo y que mensualmente le sea entregada para su subsistencia una suma que no excederá el 10% de lo recaudado, según el caso; y

f) La municipalidad al intervenir un parcelamiento urbano, estimará los ingresos a percibirse, resultantes de las sumas adeudadas y de las parcelas no vendidas, para determinar si el parcelamiento puede costear los trabajos de urbanización. En caso negativo podrá exigir el parcelador el pago correspondiente por la vía económico

coactivo”.

En contra de las resoluciones dictadas por los alcaldes y por los concejos municipales dictados en la Ley de Parcelamientos Urbanos, y ordenanzas, se pueden interponer todos los recursos administrativos y legales incluyendo el amparo.

Además, la reincidencia en la infracción, da lugar a que se suspenda la autorización para la venta de parcelas durante un período no menor de un año ni mayor de tres años, de conformidad con la infracción.

El Artículo 20 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “El Estado en terrenos nacionales podrá realizar parcelamientos urbanos para beneficiar a todas aquellas que carezcan de terreno adecuado para la construcción de vivienda propia. Es requisito esencial para ser beneficiado, carecer él, su cónyuge o hijos, de bienes inmuebles registrados a su nombre. Tales parcelamientos serán destinados exclusivamente para la construcción de vivienda y se sujetarán, además de lo establecido por los preceptos y disposiciones legales aplicables y a lo dispuesto en esta ley, con excepción de la obligación de registro que señala el Artículo 2º”.

El Artículo 21 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Las parcelas adquiridas en cumplimiento del Artículo anterior, constituirán patrimonio de familia y por consiguiente, no podrán enajenarse ni dividirse por ningún título durante el término de veinticinco años a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad de la parcela ni podrán ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión o dominio durante el término indicado, salvo expropiación o incumplimiento del comprador en el caso de compraventa a plazos”.

El Artículo 22 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Se exceptúan de las limitaciones contenidas en el Artículo que antecede:

- a) La enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte;
- b) La venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda o de la entidad que haga sus veces; y
- c) Los gravámenes que se establezcan por razón de créditos hipotecarios para construcción de vivienda, mantenimiento o mejora de la misma, constituidos a favor de instituciones bancarias destinadas específicamente a otorgar créditos para vivienda, salvo expropiación por incumplimiento del comprador en el caso de compraventa a plazos o ejecución hipotecaria derivada de la previsión contenida en el inciso c) de este Artículo”.

El Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “La partición o desmembración de un inmueble urbano deberá ser revisada y autorizada por la municipalidad a cuya jurisdicción pertenezca el inmueble. Para este efecto, la municipalidad deberá resolver dentro del término de treinta días quedando entendido que si así no lo hiciere, la autorización se entenderá tácitamente otorgada. En el testimonio de la escritura respectiva que se presente al registro, el notario deberá transcribir la autorización municipal o en su caso, dar fe que tal autorización fue solicitada y que transcurrido el término indicado en este Artículo, la autoridad municipal no emitió pronunciamiento expreso, aprobando o denegando la autorización”.

El Artículo 24 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “En los parcelamientos urbanos ya emprendidos, la municipalidad respectiva establecerá si el parcelador ha cumplido con los compromisos de urbanización contraídos con la misma o con los compradores de parcelas, y en caso contrario se le obligará a realizar los trabajos a que se comprometió, pudiéndose proceder conforme el Artículo 17 de esta ley. Si se comprobare que el parcelador no adquirió tales compromisos así como en los casos de parcelamientos ya realizados y agotados que no se hubieren urbanizado por cualquier causa, la municipalidad respectiva ejecutará los trabajos inmediatamente en la forma que establezcan los reglamentos correspondientes cuando así se lo pidan cinco compradores por lo menos”.



El Artículo 25 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Las municipalidades procederán, de oficio, a registrar todos los parceladores en actividad como tales, a fin de determinar si han obtenido la autorización correspondiente a sus parcelamientos y en caso negativo, fijarles el plazo improrrogable de un mes para que la obtengan, llenando los requisitos que establece la ley”.

El Artículo 26 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Toda persona que a la fecha de vigencia de esta ley tuviera la calidad prevista en el Artículo 2, está obligada a reajustar la declaración fiscal y la del catastro municipal respectivo del inmueble parcelado, para que concuerde con los precios de venta de las parcelas. Estos reajustes en la declaración deberán llevarlos a cabo en un término máximo de tres meses a partir de la fecha de vigencia de esta ley, para los efectos del pago de los impuestos correspondientes a la nueva declaración”.

El Artículo 27 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala regula: “Se regirán por esta ley las desmembraciones, fraccionamiento y operaciones de parcelación que a la fecha de su vigencia no estén debidamente terminados, aplicándose sus disposiciones a los siguientes casos:

- a) Las que se hayan realizado por cualquier clase de convenio o contrato;
- b) Las que otorguen la propiedad del inmueble al cumplirse determinadas condiciones o plazos;

- c) Las que directamente hayan servido a los parceladores para enajenar o gravar terrenos con el fin de hacer parcelaciones;
- d) Las que hayan servido para simular o encubrir la venta de parcelas a plazos, incluso los contratos de arrendamiento o las que en cualquier forma han constituido obligación accesoria a la compraventa. Estas últimas operaciones se tomarán como compraventa a plazos, sin importar cual haya sido la modalidad contractual que sirvió para su celebración; y
- e) Las que comprenden compraventa a plazos de inmuebles edificados o simplemente de parcelas en las que con posterioridad se edifique por el parcelador”.

#### **4.5. Municipalidad**

Una municipalidad es la organización que se encarga de la administración local en una ciudad. Es el organismo encargado de la administración de la educación y salud pública en su respectivo ámbito territorial. Su presupuesto es proveniente de fondos nacionales.

“La municipalidad es el ente del Estado responsable del gobierno del municipio, es una institución autónoma, es decir, no depende del gobierno central. Se encarga de realizar y administrar los servicios que necesita una ciudad”.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Terrazas Basante, Marcela. **Derecho administrativo**, pág 56.



Una función de importancia de la misma radica en la planificación, el control y la evaluación del desarrollo y del crecimiento de su territorio. También, se presta especial atención a los aspectos sociales y a buscar la contribución de mejorar la calidad de vida de los vecinos.

“Los recursos necesarios para proveer los servicios y realizar la obra, los obtiene del pago de arbitrios, como boleto de ornato, Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI), y tasas que se cobran en algunas gestiones”.<sup>17</sup>

A partir del año 1986 se hace obligatorio el aporte constitucional relativo a que el Estado tiene que otorgar a todas las municipalidades del país, de esa forma se hace efectiva la autonomía de los gobiernos locales. Ello ha sido uno de los primeros logros alcanzados por la Asociación Nacional de Municipalidades, la cual se constituyó de manera formal el 19 de octubre de 1960.

Con el nuevo Código Municipal, Decreto 12-2002 los alcaldes guatemaltecos han reafirmado el carácter autónomo de los municipios. Plantea la necesidad de la descentralización como estrategia para el fortalecimiento municipal, por tomar en consideración que solamente con gobiernos locales fuertes podría lograrse un país democrático.

---

<sup>17</sup> *Ibid*, pág 59.

#### **4.6. Análisis de la Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión de su reglamento para que el Estado guatemalteco cumpla con la garantía constitucional de brindar seguridad jurídica a proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda**

La Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 fue promulgada el diez de marzo de mil novecientos sesenta y uno, durante el gobierno de Miguel Idígoras Fuentes, hace ya más de 50 años.

Durante ese tiempo el desarrollo urbanístico en toda la República guatemalteca no contaba con la tecnología con la que cuenta en la actualidad, ya que anteriormente no se contaban con especificaciones técnicas, ambientales y urbanísticas exactas de la forma que actualmente existe ni tampoco existía el crecimiento demográfico actual.

El Artículo 119 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula:

“Obligaciones del Estado. Son obligaciones fundamentales del Estado:

- a. Promover el desarrollo económico de la Nación, estimulando la iniciativa en actividades agrícolas, pecuarias, industriales, turísticas y de otra naturaleza;
- b. Promover en forma sistemática la descentralización económica administrativa, para lograr un adecuado desarrollo regional del país;
- c. Adoptar las medidas que sean necesarias para la conservación, desarrollo y aprovechamientos de los recursos naturales en forma eficiente;
- d. Velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país





procurando el bienestar de la familia;

e. Fomentar y proteger la creación y funcionamiento de cooperativas proporcionándoles la ayuda técnica y financiera necesaria;

f. Otorgar incentivos, de conformidad con la ley, a las empresas industriales que se establezcan en el interior de la República y contribuyan a la descentralización;

g. Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o por cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente;

h. Impedir el funcionamiento de prácticas excesivas que conduzcan a la concentración de bienes y medios de producción a la concentración de bienes y medios de producción en detrimento de la colectividad;

i. La defensa de consumidores y usuarios en cuanto a la preservación de la calidad de los productos de consumo interno y de exportación para garantizarle su salud, seguridad y legítimos intereses económicos;

j. Impulsar activamente programas de desarrollo rural que tiendan a incrementar y diversificar la producción nacional con base en el principio de la propiedad privada y de la protección al patrimonio familiar. Debe darse al campesino y al artesano ayuda técnica y económica.

k. Proteger la formación de capital, el ahorro y la inversión;

l. Promover el desarrollo ordenado y eficiente del comercio interior y exterior del país, fomentando mercados para los productos nacionales;

m. Mantener dentro de la política económica, una relación congruente entre el gasto

público y la producción nacional; y

n. Crear las condiciones adecuadas para promover la inversión de capitales nacionales y extranjeros”.

El Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala regula: “Autonomía municipal. Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde:

- a. Elegir a sus propias autoridades;
- b. Obtener y disponer de sus recursos; y
- c. 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”.

Dentro del ámbito espacial, se puede claramente indicar que durante ese tiempo la mayor concentración poblacional se encontraba principalmente dentro del municipio de Guatemala y en las cabeceras departamentales.

Es fundamental tener conocimiento del procedimiento que se tiene que seguir ante las distintas instituciones en donde se tienen que gestionar las autorizaciones con la finalidad de llevar a cabo el trámite de forma más sencilla y rápida en relación a las licencias de proyectos urbanísticos, para de esa forma incentivar la inversión privada en estas negociaciones, con la finalidad de disminuir el déficit habitacional existente.



Se tienen además que unificar los procedimientos involucrando a las municipalidades y a los órganos e instituciones de la administración pública, con la finalidad de brindar certeza jurídica a las personas que adquieran bienes inmuebles en proyectos urbanísticos para vivienda.

Las municipalidades, los órganos e instituciones de la administración pública, tienen que señalar los procedimientos que deben seguirse para cumplir con las entidades dedicadas al desarrollo de proyectos urbanísticos de vivienda para así cumplir con la autorización de licencias de construcción en beneficio de la ciudadanía para que cuenten con seguridad jurídica como deber fundamental, como lo señala la Constitución Política de la República de Guatemala.

Las resoluciones emitidas por una corporación municipal posteriormente se convierten en licencias y en autorizaciones que tienen que seguir y respetar un proceso debidamente regulado en la ley, con la finalidad de asegurar la seguridad y certeza jurídica habitacional, tanto a personas individuales como jurídicas que se encuentren encargadas del desarrollo urbanístico como también a las personas individuales o jurídicas que compren bienes inmuebles en esos desarrollos.

Actualmente, ha existido un elevado nivel de desarrollo a nivel municipal, debido a que no se puede hablar de manera independiente de un crecimiento independiente de los municipios aledaños al municipio de Guatemala, sino que se tiene que hablar de un crecimiento metropolitano, para determinar que es evidente que la autonomía municipal



de esa época no brindaba al municipio toda la amplitud de la acción como lo proporciona actualmente el Código Municipal, Decreto 12-2002.

Ha existido un elevado número de casos de estafas en la adquisición de proyectos urbanísticos para vivienda, quienes confiando, han invertido en vivienda con la buena fe de contar con la autorización municipal, pensando que van a contar con el respaldo jurídico ofrecida por el desarrollador. Pero, la realidad es otra al ver que no se tiene el respaldo estatal. Por ende, es necesario la emisión del reglamento de la Ley de Parcelamiento Urbano para así brindarle a la población guatemalteca certeza y seguridad jurídica en sus inversiones.

## CONCLUSIONES

1. La actual Ley de Parcelamientos Urbanos no incentiva a los capitales privados a participar en la solución de las necesidades habitacionales de la población guatemalteca, ni regula de forma precisa y congruente los impuestos, tasas y arbitrios que en la actualidad cobran las municipalidades de forma ilegal por la autorización de las licencias de construcción.
2. El Estado de Guatemala no cuenta con un legislación vigente y positiva que se adapte al crecimiento tanto demográfico, tecnológico y comercial que regule de forma específica los proyectos habitacionales en lo referente a los aspectos mínimos de urbanización y construcción, como de aspectos de conservación ambiental, fuentes de crédito y financiamiento; no garantizando la seguridad y certeza jurídica a las personas que adquieren propiedad en proyectos privados.
3. El desconocimiento de la problemática que afrontan las personas individuales o jurídicas cuando gestionan ante las municipalidades y los órganos de la administración pública la autorización de licencias de urbanización y construcción, así como estudios de impacto ambiental, no permite una adecuada realización de proyectos inmobiliarios de vivienda
4. La desactualización de la Ley de Parcelamientos Urbanos y la falta de su respectivo reglamento no permite al Estado guatemalteco el cumplimiento de la



garantía constitucional de que exista seguridad y certeza jurídica en beneficio de la ciudadanía en la adquisición de bienes inmuebles en proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.

## RECOMENDACIONES

1. En el Congreso de la República de Guatemala, se debe que establecer que la Ley de Parcelamientos Urbanos actual, no incentiva a los capitales privados para que puedan existir soluciones a las necesidades habitacionales de la población guatemalteca, regulando de forma precisa los impuestos, tasas y arbitrios y así evitar cobros inconstitucionales por parte de las municipalidades al autorizar licencias de construcción.
2. El Organismo Ejecutivo, tiene que crear un reglamento encargado de regular el crecimiento demográfico, tecnológico y comercial para controlar de manera específica los proyectos habitacionales en lo que respecta a las lotificaciones, urbanizaciones y construcciones privadas, así como conservar el ambiente, las fuentes de crédito y financiamiento y con ello garantizar certeza jurídica a las personas que adquieran propiedades en esos proyectos.
3. El Estado de Guatemala, es el ente encargado de establecer a través de la Ley de Parcelamientos Urbanos y la emisión del respectivo reglamento, la solución a las dificultades que afrontan las personas individuales o jurídicas cuando gestionan ante las municipalidades y los órganos de la administración pública las autorizaciones las correspondientes para el desarrollo de proyectos inmobiliarios y especialmente en proyectos de vivienda.



4. Las Municipalidades del país a través de la Asociación Nacional de Municipalidades (ANAM), debe manifestar que la desactualización de la Ley de Parcelamientos Urbanos y la inexistencia de su reglamento, no permite cumplir con la garantía constitucional para que exista seguridad y certeza jurídica para beneficiar a la ciudadanía al adquirir bienes inmuebles en proyectos urbanísticos desarrollados para vivienda.





## BIBLIOGRAFÍA

- ACEVEDO, Carlos. **La vivienda**, Guatemala: Ed. Universitaria, 2001.
- BIDART CAMPOS, Germán Javier. **Tratado elemental de derecho constitucional**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Ediar, 1994.
- CABRERA, Héctor Toussamt. **Proyectos urbanísticos**. Guatemala: Ed. Tipografía Nacional, 1999.
- CARBONNIER, Juan. **Derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1985.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid: Ed. Reus, 1972.
- DUDLEY DUNCAN, Jorge. **El estudio habitacional**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Aries, 1999.
- FERNÁNDEZ, María Augusta. **Ciudades en riesgo, degradación, riesgos urbanos de vivienda**. Perú. Ed. La Red. 1996.
- FUENTES MOHR, Fernando. **Administración de proyectos urbanísticos**. Guatemala: Ed. Universitaria, 1996.
- GELLERT, Gisela. **Gestión de riesgos en la población**. Guatemala: Ed. Nacional, 2003.
- HERNÁNDEZ CORDERO, Estuardo y Oscar Gil. **Compendio de estudios sobre Ciudad de Guatemala**. Guatemala: Ed. Digi, 1997.
- JOVANE BURGOS, Jaime Javier. **Derecho constitucional**. México, D.F.: Ed. Cultural, 1998.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1987.



PRADO PONCE, Eduardo. **Comunidad de Guatemala.** Guatemala: Ed. Herme, 1984.

ROMBOLA, Nestor Darío. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales.** Madrid, España: Ed. Estudiantil, 2005.

STOCKWELL, Eduardo G. **El hombre y los problemas demográficos.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Omega, 2004.

TERRAZAS BASANTE, Marcela. **Derecho administrativo.** Guatemala.: Ed. Universitaria, 1995.

### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley número 106 del Jefe de la República de Guatemala.

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

**Ley de Parcelamientos Urbanos.** Decreto número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, 1961.