

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

**“POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES  
DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS,  
INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL “a” DE LA CONSTITUCIÓN  
POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**

**OLGA ESPERANZA RUANO ALVARADO**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2013**

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

**“POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES  
DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS,  
INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL “a” DE LA CONSTITUCIÓN  
POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**OLGA ESPERANZA RUANO ALVARADO**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, abril de 2013

**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. Víctor Andrés Marroquín Mijangos

VOCAL V: Br. Rocael López González

SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil

Vocal: Lic. Jeaner Roberto Arenales Meléndez

Secretario: Lic. Lester Haroldo Flores Arana

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos

Vocal: Lic. Pedro José Luis Marroquín

Secretario: Lic. Jorge Mario Yupe Cárcamo

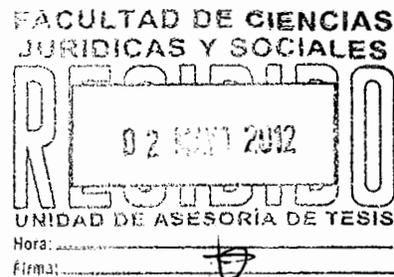
**RAZÓN:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**Lic. Carlos Enrique Zamora**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**Catorce Calle, 6-12 Zona 1, Edificio Valenzuela, Segundo Nivel, Oficina 205**  
**Tet.57046932**

Guatemala, 18 de abril de 2012

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



Señor Jefe de la Unidad de Tesis:

En atención a la providencia de la Unidad de Asesoría de Tesis, se me nombró Asesor de Tesis de la Bachiller **Olga Esperanza Ruano Alvarado**, quien se identifica con el carné estudiantil 200211663, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **"POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS, INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL "a" DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA"** habiendo asesorado el trabajo recomendado, me permito hacer de su conocimiento que considero adecuado el contenido y la forma de la tesis a partir de lo siguiente:

- a) Al recibir el nombramiento establecí comunicación con la Bachiller Olga Esperanza Ruano Alvarado, para revisar el plan de investigación y definir el procedimiento que debía seguir para obtener la información necesaria para someter a discusión la hipótesis planteada y alcanzar los objetivos establecidos.
- b) Durante el acompañamiento del trabajo, la Bachiller Olga Esperanza Ruano Alvarado, manifestó empeño y dedicación para realizar cada uno de los temas que comprende la tesis, utilizando de manera científica los métodos analítico, sintético, deductivo e inductivo y las técnicas de la investigación bibliográfica y documental, lo cual se ve claramente reflejado en sus conclusiones, recomendaciones, así como en la bibliografía que utilizó para elaborar su informe final de tesis.
- c) Su fundamentación científica permite evidenciar de manera justificada la congruencia de los distintos capítulos, especialmente los que se relacionan con las Áreas de Reserva Territorial del Estado de Guatemala.

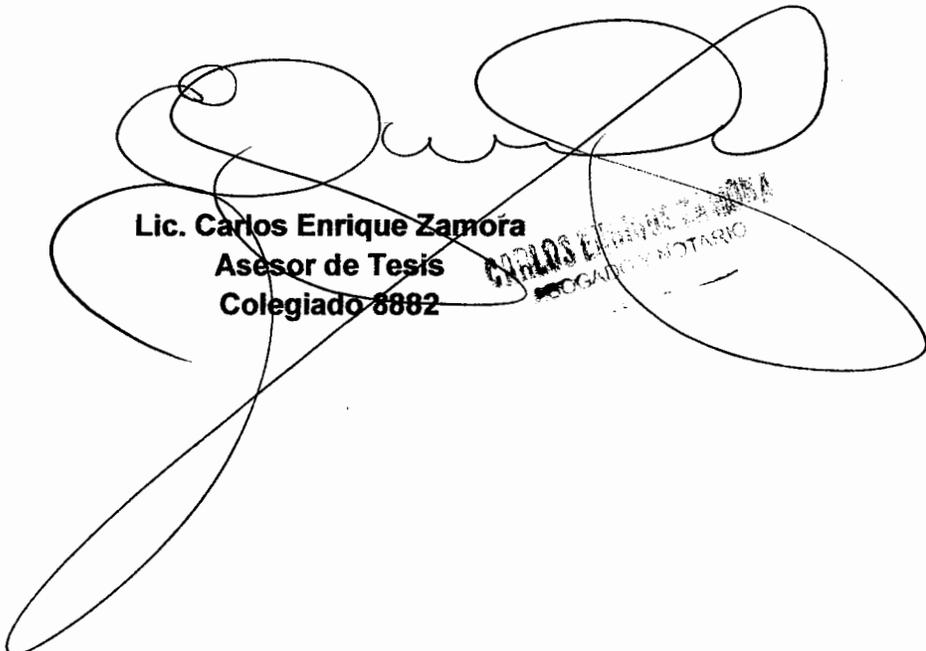


**Lic. Carlos Enrique Zamora**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**Catorce Calle, 6-12 zona 1, Edificio Valenzuela, Segundo Nivel, Oficina 205**  
**Tet.57046932**

- d) A partir de lo planteado, se estima que el tema es de mucha relevancia nacional, puesto que trata de la función que deberían tener las municipalidades en relación a los arrendamientos en las áreas de reserva territoriales del Estado.
- e) En relación a los aportes realizados en las conclusiones y las recomendaciones, se evidencia que la Bachiller Olga Esperanza Ruano Alvarado, ha logrado establecer que existen una serie de factores para que las municipalidades se hagan cargo de las áreas de reservas que se encuentran urbanizadas, con lo cuál muestra una adecuada forma con el cuerpo capitular, así como en la verificación de la hipótesis que formuló en su plan de investigación.
- f) De igual manera, se encuentra que la bibliografía utilizada durante toda la redacción de la tesis es de lo más actualizado y acorde con los contenidos capitulares.

Debido a lo anteriormente expuesto, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, en virtud de que el trabajo de tesis de mérito cumple 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 de Tesis, para ser sometido a la revisión del señor revisor y continuar con el trámite de rigor.

Atentamente:

  
**Lic. Carlos Enrique Zamora**  
**Asesor de Tesis**  
**Colegiado 8882**

**CARLOS ENRIQUE ZAMORA**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 01 de junio de 2012.

Atentamente, pase al LICENCIADO JESÉ WALDEMAR LÓPEZ GÓMEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de la estudiante OLGA ESPERANZA RUANO ALVARADO, intitulado: "POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS, INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL "a" DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA".

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

LIC. CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis  
BAMO/iy.



**LICENCIADO JOSÉ WALDEMAR LÓPEZ GÓMEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
**20 Calle, 7-22, Zona 1, 2do Nivel, Oficina 3.**  
**Tel: 46489734**



Guatemala, 17 de julio de 2012

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



Licenciado Herrera:

En virtud de la providencia emanada por esa unidad, en donde se me nombró revisor procedí a la revisión de la tesis de la bachiller **OLGA ESPERANZA RUANO ALVARADO**; que se intitula: **“POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS, INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL “a” DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA”**. Luego de la revisión me es grato comunicarle:

- a) El contenido científico y técnico de la tesis de la bachiller Ruano Alvarado, es fundamental toda vez que estableció que en la Constitución Política de la República de Guatemala, se encuentra un vacío y por lo cual propone una reforma en dicho Artículo o en la ley relacionada con los arrendamientos de las áreas de reserva,
- b) La metodología y técnicas de investigación que se utilizaron fueron adecuadas. Los métodos utilizados fueron los siguientes: analítico, a través del cual se analizó toda la doctrina relativa al tema de la tesis; el sintético por medio del cual se sintetizaron las ideas fundamentales del informe final de tesis; el inductivo con el cual se analizaron las particularidades del derecho constitucional guatemalteco; el deductivo, que sirvió para analizar desde lo general a lo particular, es decir desde lo establecido en la Constitución y la ley de Ocret,
- c) En cuanto a la redacción se encuentra que la bachiller Ruano Alvarado, siguió todas las reglas ortográficas, lo cual se ve reflejado en el contenido capitular.

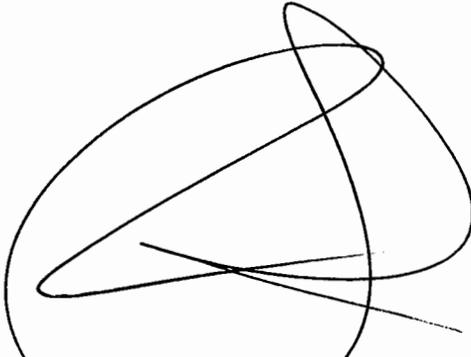


**LICENCIADO JOSÉ WALDEMAR LÓPEZ GÓMEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO**  
20 Calle, 7-22, Zona 1, 2do Nivel, Oficina 3.  
Tel: 46489734

- d) La contribución científica de la tesis es importantísima en virtud de que asienta doctrina respecto al tema relativo a por qué la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala da arrendamientos en áreas urbanas, inobservando el Artículo 122 literal "a" de la Constitución Política de la República de Guatemala.
- e) Las conclusiones y las recomendaciones de la tesis, a mi parecer son de lo más completo y expresan los juicios sustentados que lograron la resolución de la hipótesis planteada en el plan de investigación.
- f) En cuanto a la bibliografía utilizada se encuentra de los más completa y actualizada, destaca el hecho de que la bachiller Ruano Alvarado, utilizó bibliografía de autores reconocidos en el área constitucional y administrativo.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídica y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual 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 Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.



**Lic. José Waldemar López Gómez**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado 1932**  
**Revisor de Tesis**

JOSE WALDEMAR LÓPEZ GÓMEZ  
ABOGADO Y NOTARIO  
COL. 1932



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 07 de marzo de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante OLGA ESPERANZA RUANO ALVARADO, titulado POR QUÉ LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA DA ARRENDAMIENTO EN ÁREAS URBANAS, INOBSERVANDO EL ARTÍCULO 122 LITERAL "a" DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/sik

A handwritten signature in black ink, appearing to be "BAMO/sik".

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO

A handwritten signature in black ink, corresponding to the name "Lic. Avidán Ortiz Orellana".



Rosario



## DEDICATORIA

- A:** Dios todopoderoso, a San Judas Tadeo y a la Virgen de Fátima, infinitas gracias por sus bendiciones y favores recibidos.
- A MI ESPOSO:** Con mucho amor y agradecimiento por su guía y apoyo incondicional.
- A MIS HIJOS:** Con mucho amor, Claudia, Olga Lidia, Ivonne y especial atención y cariño a Sergio Alejandro.
- A MIS PADRES:** Juan Ruano Vega (Q.E.P.D.) y todos los recuerdos y Adela Alvarado Palma, agradecida por todo su amor.
- A MIS HERMANOS:** A todos y con especial cariño a: Telma, María Magdalena y Alvaro.
- A MIS COMPAÑEROS:** Del Juzgado Liquidador y Juzgado de Paz de Villa Lobos, Villa Nueva.
- A MI COMPAÑERA Y AMIGA:** Alba Drucila Mas García por ser tan especial.
- A MIS AMIGAS DE BACHILLERATO:** Irma Álvarez y Claudia Bracamonte con mucho cariño.
- A MIS MAESTROS:** Por los conocimientos y la enseñanza impartida.
- A MI ASESOR:** Licenciado Carlos Enrique Zamora.
- A MI REVISOR:** Licenciado José Waldemar López Gómez.
- A:** La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala; en atención a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala .....	1
1.1. Definición de áreas de reservas .....	1
1.2. Régimen del Estado .....	2
1.2.1. El Estado .....	2
1.3. Los bienes .....	3
1.3.1. Los bienes públicos.....	3
1.3.2. Requisitos para que una cosa tenga el carácter de pública .....	5
1.3.3. Régimen jurídico de las cosas públicas .....	5
1.3.4. El derecho de propiedad del Estado .....	7
1.4. Naturaleza jurídica del las áreas de reservas .....	9
1.5. Regulación legal de los bienes del Estado .....	10
1.6. Antecedentes históricos.....	13
1.7. Legislación sobre áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.....	14
1.7.1. Análisis sobre la exposición de motivos del Decreto 35-73.....	24
1.7.2. Análisis sobre la exposición de motivos del Decreto 11-80.....	28
1.7.3. Análisis de la exposición de motivos del Decreto 126-97.....	31
1.8. Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala (OCRET).....	35
1.8.1. Definición.....	35
1.8.2. Competencia de la Oficina de Control de Áreas de Reservas.....	35
1.8.3. Estructura administrativa de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET).....	47
1.8.4. Departamentos y municipios en donde existen áreas de reservas territoriales del Estado.....	55



## CAPÍTULO II

	<b>Pág.</b>
2. Conflicto entre áreas de reservas y zonas urbanas municipales .....	59
2.1. La administración municipal.....	60
2.1.1. Municipio .....	60
2.1.2. Elementos del municipio.....	61
2.1.3. Concejo Municipal63	
2.1.4. Competencias generales del Concejo Municipal.....	63
2.1.5. Autonomía municipal.....	64
2.2. Planeamiento urbanístico .....	66
2.2.1. Urbanismo .....	66
2.2.2. Urbanización .....	66
2.2.3. Urbanizar.....	67
2.3. Explosión demográfica en Guatemala.....	68
2.3.1. Demografía.....	68
2.3.2. Antecedentes demográficos en Guatemala .....	69
2.3.3. Análisis del crecimiento demográfico del municipio del Puerto de San José, departamento de Escuintla .....	70
2.4. Planteamiento del problema .....	71
2.4.1 Antecedentes del problema.....	76

## CAPÍTULO III

3. La necesidad de zonificar y delimitar las áreas de reservas que se encuentren en zonas urbanas municipales .....	81
3.1. La necesidad de zonificar o delimitar las áreas de reservas.....	81
3.2. Inmuebles de propiedad privada localizados en áreas de reservas .....	83
3.3. Zonificación de áreas de reservas .....	84
3.4. Delimitación de las zonas urbanas de las poblaciones que colindan con áreas de reservas.....	85
3.5. Análisis sobre el Reglamento de Zonificación, Uso y Manejo del Área Protegida Río Dulce .....	87



**Pág.**

3.6. Análisis jurisprudencial de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.....	91
---------------------------------------------------------------------------------------------------	----

## **CAPÍTULO IV**

4. Creación de la norma jurídica que regule las áreas de reservas territoriales del Estado, cuando éstas han sido aabsorvidas por zonas urbanas.....	93
4.1. Análisis de la Ley del Registro de Información Catastral respecto al levantamiento catastral que debe realizar la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET).....	94
4.2. Registro de Información Catastral. (RIC).....	95
4.3. Necesidad de reformar la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado.....	97
4.3.1. Regulación legal actual.....	98
4.3.2. Importancia de la reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estad.....	99
4.3.3. Procedimiento para regularizar las áreas de reservas territoriales del Estado cuando se encuentren dentro de zonas urbanas.....	100
4.3.4. Anteproyecto de ley.....	102
<b>CONCLUSIONES</b> .....	107
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	109
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	111



## INTRODUCCIÓN

Actualmente la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, es la entidad encargada de regular las áreas de reserva territorial y tiene la facultad de dar en arrendamiento las mismas, pero de acuerdo a la Constitución Política de la República de Guatemala que estipula que se podrán arrendar áreas de reserva toda vez no sean áreas urbanas; lamentablemente en la práctica sucede lo contrario y a últimas fechas la referida Oficina ha otorgado arrendamientos en áreas urbanas.

El problema que se plantea es que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, no tiene ningún control sobre las áreas que otorga en arrendamiento y por lo mismo es que surgen los problemas como la invasión de áreas; por ese motivo se llegó a la conclusión de que para tener un mejor control sobre las áreas de reservas territoriales se debe regular que sean las municipalidades de cada lugar, las encargadas de emitir opinión favorable para el otorgamiento de cualquier arrendamiento, toda vez que ellas tienen conocimiento de las áreas que conforman su jurisdicción.

Los objetivos de este análisis se alcanzaron al demostrar que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, no tiene ningún control sobre los arrendamientos que otorga, asimismo se planteó la necesidad de reformar la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, para que sean las municipalidades las que den el visto bueno antes de otorgar contratos de arrendamiento de las áreas de reserva territorial.

La tesis se redactó en base a los métodos analítico, deductivo, sintético e inductivo, los que permitieron el análisis de la doctrina y legislación de las áreas de reservas territoriales y áreas urbanas, así como los arrendamientos de las mismas; a través de la inducción y la síntesis se elaboró el marco teórico y se eligieron los temas; habiéndose utilizado la técnica bibliográfica para la recolección del material de estudio.



El informe final de la tesis se redactó en cuatro capítulos: estando el primero relacionado con el análisis de las áreas de reservas territoriales, régimen, los bienes, los bienes públicos y antecedentes históricos; en el segundo, se analizaron el conflicto entre las áreas de reservas y zonas urbanas municipales; en el tercer capítulo se realizó un análisis sobre zonificar o delimitar las áreas urbanas de las de reserva; por último, en el cuarto capítulo se lleva a cabo un análisis de la legislación relacionada a las áreas de reservas territoriales y se propone una reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Para concluir, se puede indicar que si no se toman las medidas legales pertinentes; las áreas de reservas territoriales de Guatemala van a ir disminuyendo, pues no se tiene un control estricto sobre las mismas.



## CAPÍTULO I

### 1. Áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala

#### 1.1. Definición de áreas de reservas

Las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, están comprendidas entre los bienes de dominio público, consecuentemente son de uso común y constituyen el patrimonio del Estado, son inalienables e imprescriptibles, pueden ser utilizadas por todos los habitantes del país. La doctrina moderna, no ha contemplado lo referente a las áreas de reservas. Para el efecto, están reguladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Código Civil y en la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

De acuerdo a la legislación guatemalteca, las áreas de reserva están constituidas por una franja de tres kilómetros partiendo de la línea superior de las mareas, paralelos y aplicables al océano pacífico y atlántico, partiendo, de acuerdo a los límites fronterizos debidamente reconocidos; por doscientos metros de tierra firme a partir de la orilla de los lagos, de cien metros paralelos a la respectiva orilla de los ríos navegables y de cincuenta metros en el entorno de los nacimientos de agua que surtan a las poblaciones.

Se exceptúan de dichas áreas, las que hayan sido inscritas en el Registro de la Propiedad antes del 1 de marzo de 1956 y las que estén establecidas como áreas urbanas.

La presente investigación tiene carácter administrativo, en virtud de lo cual es necesario abordar de manera general lo que se refiere al Estado y a los bienes de dominio público. De esta manera se presenta a continuación una breve descripción de los temas mencionados.

## **1.2. Régimen del Estado**

### **1.2.1. El Estado**

Régimen: Siendo éste un tema bastante desarrollado por tratadistas, no se profundizará en el mismo, bastando para el efecto su definición. “Es la organización política de una sociedad humana establecida en un territorio determinado, bajo un régimen jurídico, con soberanía, órganos de gobierno y que persigue determinados fines.”<sup>1</sup>

El Estado es una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones. Es el responsable del desarrollo del bien común, de la consolidación del régimen de legalidad, seguridad, justicia, igualdad, libertad y paz.

---

1. Calderón Morales, Hugo H. **Derecho administrativo I**. Pág. 73

Para el efecto, el Artículo 140 de la Constitución Política de la República de Guatemala en su parte conducente regula: “Estado de Guatemala. Guatemala es un Estado libre, independiente y soberano, organizado para garantizar a sus habitantes el goce de sus derechos y de sus libertades. Su sistema de Gobierno es republicano, democrático y representativo”.

El Artículo 141 de la Carta Magna regula: “Soberanía: La soberanía radica en el pueblo quien la delega, para su ejercicio, en los Organismos Legislativo, Ejecutivo y Judicial. La subordinación entre los mismos, es prohibida”. Asimismo, el Artículo 142 regula: “De la soberanía y el territorio. El Estado ejerce plena soberanía sobre: a) El territorio nacional integrado por su suelo, subsuelo, aguas interiores, el mar territorial...”

### **1.3. Los bienes**

“Es toda realidad, corpórea o incorpórea, susceptible de integrar la materia sobre la que puede constituirse una relación jurídica”.<sup>2</sup>

#### **1.3.1. Los bienes públicos**

Dentro de la clasificación que se hace de los bienes, tanto los que señala la doctrina, como también los que regulan las leyes guatemaltecas, los más importantes los constituyen los bienes públicos, que forman parte del patrimonio del Estado y son

---

2. Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 284

comunes a todos los habitantes de la República. Al respecto el autor Federico Puig Peña, indica que: “Existe una división entre cosa pública y cosa privada; la cosa pública encuentra la diferencia en el destino, es decir las cosas que están destinadas al uso público, atendiendo al carácter que poseen los bienes, son cosas públicas las que el Estado, provincia o municipio poseen como persona pública”. 3

El uso de la cosa pública puede ser, según el autor García Velasco, citado por Federico Puig Peña: “Ordinario y extraordinario, cosa pública ordinaria general, procediéndose conforme al destino, por ejemplo el tránsito por carretera, constituye una servidumbre a favor de los ciudadanos, y cosa pública ordinaria especial, también puede ser conforme a su destino pero produciendo ventajas a los particulares, ejemplo el derecho de verter agua sobre la vía pública”. 4

El uso extraordinario de la cosa consiste en un fin distinto de su destino, ejemplo la vía pública cuyo destino natural es el tránsito y se utiliza para la instalación de barracas o puestos; para este uso extraordinario es necesaria la autorización concedida a un particular por la administración pública para ocupar temporalmente un inmueble de dominio público sin afección real; la concesión es la misma autorización pero confiere un verdadero poder sobre la cosa, diferenciándose de aquél por la mayor intensidad jurídica de la cual el otro carece.

---

3. *Ibid.* Pág. 290,

4. *Ibid.* Pág. 297

### **1.3.2. Requisitos para que una cosa tenga el carácter de pública**

- Una dependencia constante respecto de la administración o concesionario de la misma
- Una declaración administrativa que da naturaleza de públicas a las cosas, o bien el modo propio de ser de las mismas.
- Un destino de satisfacción de fines públicos.

### **1.3.3. Régimen jurídico de las cosas públicas**

Se caracterizan:

- “Por ser inalienables, es decir que están fuera del comercio.
- Por ser imprescriptibles.
- Por la imposibilidad de imponer sobre las mismas, cargas y servidumbres.
- Por la generalización a todos sus ciudadanos para obtener los beneficios y ventajas que lleva consigo el destino de utilidad pública
- Porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los Tribunales de Justicia para proteger la cosa pública, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada”. 5

---

5. Ibid. Pág. 298.

Con respecto a los bienes del Estado y que constituyen su patrimonio, se establece que los bienes de uso común de dominio público son inalienables e imprescriptibles, para el efecto: “ La inalienabilidad significa que los bienes de dominio público no están sujetos a acción reivindicatoria o de posesión definitiva o provisional y que los particulares y las instituciones públicas sólo, podrán adquirir sobre el uso, aprovechamiento y explotación de estos bienes los derechos regulados en la propia ley”.<sup>6</sup>

El autor Gabino Fraga, expone que: “Tratándose de los bienes públicos, estos están destinados a satisfacer necesidades colectivas, ante lo cual no puede permitirse su libre enajenación como cuando se trata de una propiedad particular. La satisfacción de dichos intereses constituye una obligación del Estado, la propiedad que a éste se reconoce sobre los bienes de dominio público debe estar sujeta a un régimen adecuado a su finalidad que sólo prohibiendo la enajenación de la propiedad el Estado cumpla eficazmente sus obligaciones”.

En lo referente a la imprescriptibilidad e inalienabilidad de los bienes de dominio público, el Estado únicamente puede concesionarlos o darlos en arrendamiento, como es el caso de las áreas de reservas del Estado; las cuales en ningún momento pueden darse a los particulares en propiedad; en consecuencia, se limita a otorgarles la

---

6. Fraga, Gabino, **Derecho administrativo**. Pág. 348.



legalización sobre la posesión de las referidas áreas, otorgándoles contrato de arrendamiento.

#### **1.3.4. El derecho de propiedad del Estado**

Con respecto al derecho de propiedad que el Estado tiene sobre los bienes de uso común; las legislaciones modernas han adoptado diversos criterios con respecto a si el Estado es propietario o no; de tal manera que para analizar dicha interrogante, se pueden dividir en dos orientaciones: Por un lado, la que los considera como bienes sometidos a derecho de propiedad; y por el otro, la que los considera como inapropiado de tal derecho.

Dentro de la primera orientación, se considera que el uso es público por lo tanto está regulado por prescripciones de derecho público, para lo cual se reconocen dos sistemas: a) El de propiedad privada del Estado o de los particulares, y b) El de propiedad pública del Estado o de otras entidades públicas.

En la segunda orientación, es decir, la que niega que los bienes del dominio público sean susceptibles de propiedad; también se señalan dos sistemas: uno que sostiene que ni el Estado ni los particulares tienen derecho sobre los bienes; y que el Estado únicamente tiene la facultad de policía y vigilancia sobre los bienes de dominio público sean o no susceptibles de propiedad, señalando dos sistemas: uno que ni el Estado ni los particulares tienen derecho sobre los bienes de dominio público; y otro que niega la propiedad como un derecho subjetivo, puesto que el dominio público

constituye un patrimonio afectado a un fin de interés colectivo que no necesita de ningún titular.

Al respecto, la legislación guatemalteca puede colocarse dentro de la orientación que reconoce que los bienes de dominio público son bienes de propiedad del Estado; tal como lo indica el régimen jurídico de las cosas públicas, expuesto por el autor Federico Puig Peña. Los bienes públicos son inalienables por estar fuera del comercio e imprescriptibles por la imposibilidad de imponer sobre los mismos, cargas o gravámenes; asimismo, porque los agentes administrativos no tienen necesidad de dirigirse a los tribunales de justicia para proteger los bienes públicos, pudiendo ejercitar su actividad coactiva para que la propiedad de la cosa pública sea respetada.

En la Carta Magna de Guatemala, se regula en el Artículo 121: “Bienes del Estado. Son bienes del Estado: a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley...” También, el Artículo 457 del Código Civil establece que: “Los bienes de dominio del poder público común: pertenecen al Estado...”; los Artículos 458 y 459 establecen: “Los bienes nacionales de uso común y los bienes nacionales de uso no común”, el Artículo 461 regula “que los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes...”; el Artículo 462 del mismo cuerpo legal, establece que:



“Los bienes que establecen el patrimonio del Estado, de los municipios, de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente a lo dispuesto en este código”.

Conforme a las normas legales expuestas, se puede indicar que los bienes del Estado no necesitan estar inscritos en el Registro de la Propiedad para establecer si son o no propiedad del Estado; puesto que una vez están regulados en la ley, consecuentemente forman parte de los bienes nacionales, razón por la cual, el Estado tiene la propiedad de los mismos.

#### **1.4. Naturaleza jurídica de las áreas de reservas**

Los bienes de dominio público de uso común, constituyen áreas que son propiedad del Estado y en consecuencia pueden ser aprovechadas por todos los ciudadanos de la República.

Entre los mencionados bienes se encuentran, por ejemplo: Los caminos, los muelles, las plazas, los parques, los lagos, ríos navegables, etcétera. Es decir, todos aquellos que son aprovechados de manera general y por lo tanto, están destinados a satisfacer las necesidades de una colectividad.

Estos cumplen una función especial, siendo obligación del Estado como propietario de dichos bienes, cuidarlos y protegerlos. Al respecto, dentro de estos bienes, los más

importantes y que son el objeto de análisis en el presente trabajo, los constituyen las áreas de reservas territoriales del Estado. Atendiendo a las razones mencionadas, éstas forman parte del derecho público.

### **1.5. Regulación legal de los bienes del Estado**

Los bienes del Estado son regulados en la Carta Magna. En la misma se hace una clasificación de estos en el Artículo 121, que establece: “Bienes del Estado. Son bienes del Estado: a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley; c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas; d) La zona marítimo terrestre, la plataforma continental... e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo...”

Dentro de los bienes de dominio público y consecuentemente de uso común, los más importantes como ya se indicó son las áreas de reservas, las cuales son reguladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala: “Reservas territoriales del Estado. El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las

mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones.

Se exceptúan de las expresadas reservas: a) Los inmuebles situados en zonas urbanas; y b) Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad, inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación”.

Por otro lado, el Artículo 457 del Código Civil, establece que: “Los bienes de 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 referido Código, regula que 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...”

Asimismo, el Artículo 459 del mismo Código, regula los bienes nacionales de uso no común: “1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y 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 o 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; 8. Los monumentos y reliquias arqueológicas”.

El Artículo 461 del mismo Código regula: “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas”.

La normativa expuesta anteriormente, regula lo concerniente a los bienes de dominio público, entre los cuales también se encuentran comprendidas las áreas de reservas, reguladas por una ley especial que es el Decreto 126-97 del Congreso de la República



de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, que se desarrollará en el transcurso del presente trabajo.

### **1.6. Antecedentes históricos**

En 1890, antes que terminara el siglo XIX, se emitió un Acuerdo en el Palacio Ejecutivo: con fecha 24 de noviembre de ese año, en el que se consideró por primera vez una área de reserva territorial, específicamente para el Lago de Izabal; y desde esa fecha se empezaron a proteger las zonas como áreas de reserva del territorio; todo esto en base al Artículo 595 del Código Fiscal, que en ese tiempo existía.

Luego en 1894, terminando el siglo XIX, y estando en el Gobierno de la República el Presidente Reina Barrios; basado en el Decreto 483, Ley Agraria, acuerda establecer un Reglamento, con el objetivo de regular las áreas de reservas; constando en este año los primeros registros en cuanto a la regulación legal de estas áreas.

Las primeras leyes que fueron publicadas sobre las referidas áreas, se realizaron por medio de Decretos, Acuerdos y Reglamentos. Estos fueron emitidos por el Presidente de la República y primeramente, fueron reguladas las áreas de reservas que comprendían las orillas del océano Atlántico y los ríos navegables, con los márgenes establecidos en dichos Decretos.



Posteriormente, en la Constitución Política de 1965, son reguladas las áreas de reservas, estableciéndose cuales las constituían y los márgenes de las mismas. Sin embargo, fue hasta en 1973, cuando el Congreso de la República de Guatemala promulgó el Decreto 35-73 que contenía la Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, constituyendo ésta, la primera ley ordinaria específica en regular dichas áreas.

### **1.7. Legislación sobre áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala**

A continuación se presenta un resumen de las diferentes leyes que históricamente han regulado las áreas de reservas del Estado; iniciando con la Constitución Política de 1945, por ser ésta la primera Constitución que reguló los bienes de la Nación.

#### **a) Constitución Política de la República de Guatemala de 1945**

Con fecha 11 de marzo de 1945 fue promulgada la Constitución Política del nuevo Gobierno democrático que se estableció en Guatemala, luego de salir de las dictaduras militares que una tras otra habían gobernado el país. Después del derrocamiento del general Jorge Ubico, se instauró la Junta Revolucionaria de 1944, para dar paso posteriormente mediante elecciones populares, al señor Presidente de la República licenciado Juan José Arévalo Bermejo.

Durante la gestión del Presidente Arévalo Bermejo se promulgó la primera Constitución Política democrática, en la cual se estipularon los bienes de dominio público; que en el Artículo 89 establecía: “Son bienes de la Nación: 1. Los bienes de dominio público. 2. Las aguas de las zonas marítimas que ciñen las zonas de la República; las riberas de los lagos y ríos navegables o flotables; 3. Los ríos de cualquier clase que sirven de límite a la República, las caídas de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que determine la ley, la que así mismo establecerá la condición y extensiones del dominio sobre todos los bienes; 4. Los que constituyen patrimonio del Estado y del municipio; la zona marítima terrestre situada sobre el territorio nacional. Su tránsito y aprovechamiento, se regulan por la Ley y los Tratados Internacionales; 5. Los ingresos fiscales y municipales, originarios y de derecho público; 6. El subsuelo de la Nación, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como todas las substancias orgánicas e inorgánicas que determine la Ley; y 7. Todos los demás bienes existentes en el territorio nacional que señalen las Leyes o que no son de propiedad particular, individual o colectiva”.

En esta Constitución Política, no se estipulan específicamente las áreas de reservas del Estado; sin embargo, sí se establecen cuales son los bienes de la Nación, los cuales constituyen bienes de dominio público. En este sentido, esta Constitución se refirió a las riberas de los lagos y los ríos navegables, los cuales servirían de base para que posteriormente se regularan específicamente áreas de reservas.



## **b) Constitución Política de la República de Guatemala de 1956**

Luego del derrocamiento del general Jacobo Arbenz Guzmán, fue derogada la Constitución Política de 1945 y se creó una nueva, la cual dejó sin vigencia los avances logrados en esta Constitución democrática; especialmente en lo referente a la reforma agraria. Aunque en cuanto a los bienes de la Nación se refería, estos no tuvieron ningún cambio.

Con dicho acontecimiento, asume la presidencia de la República el general Carlos Castillo Armas. Este Gobierno de facto promulga una nueva Constitución Política el 2 de febrero de 1956, en la que según el Artículo 214 se establecieron los bienes de la Nación; la cual tomó casi por completo lo que regulaba la anterior y únicamente se le agregó lo relacionado con monumentos y reliquias arqueológicas.

## **c) Constitución Política de la República de Guatemala de 1965**

Esta Constitución Política fue promulgada el 15 de septiembre de 1965 y por primera vez en materia constitucional se regula específicamente lo referente a las áreas de reservas del Estado. Pues como se indicó anteriormente, en las Constituciones que le precedían, únicamente se regularon los bienes de la Nación.

Las áreas de reservas del Estado, son reguladas en esta Constitución Política en el Artículo 130, el cual establecía: "La Nación se reserva el dominio de una faja terrestre

de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; y de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las ciudades o poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: 1º. Los inmuebles situados en zonas urbanas; 2º. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el Registro de la Propiedad antes del 9 de febrero de 1894. 3ª. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el mismo Registro, con anterioridad al 1 de marzo de 1956, siempre que el Estado no tenga la posesión de los mismos. Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones del inciso 2º. y 3º. teniendo el Estado derecho preferente en todo caso especial”.

#### **d) Constitución Política de la República de Guatemala de 1985**

Desde que se promulgó la primera Constitución Política en un Gobierno democrático en 1945, hasta la Constitución Política de 1965, cada una de ellas estuvo vigente aproximadamente 10 años.

De la Constitución Política de 1965, a la actual transcurrieron 20 años, es decir que en un lapso de 40 años se promulgaron cuatro Constituciones; generando con los mencionados cambios constitucionales, la existencia de una inmensa incertidumbre



jurídica, perjudicial desde todo punto de vista para el desarrollo económico y social de los guatemaltecos.

La Constitución Política de la República de Guatemala vigente, no tuvo ningún cambio en relación a las áreas de reservas del Estado, pues ésta copió casi por completo lo que regulaba la Constitución de 1965; únicamente se modificó el término Nación por el de Estado y se omitió la excepción que establecía que los bienes sobre los que existían derechos inscritos en el Registro de la Propiedad antes del 9 de febrero de 1894 se exceptuaban de las áreas de reservas.

**e) Decretos, acuerdos y reglamentos que históricamente han regulado las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala**

A finales del siglo XIX se inicia la regulación legal sobre las áreas de reservas, mediante leyes, acuerdos y reglamentos. De conformidad con la recopilación de leyes de áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala y de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET), se presenta en forma cronológica el resumen de cada una de ellas de la siguiente manera:

**Acuerdo del Palacio Ejecutivo de fecha 24 de noviembre de 1890**

Por medio de este Acuerdo el Estado se reserva para usos públicos, el dominio de los terrenos baldíos comprendidos dentro de las zonas siguientes: 200 metros de ancho,

contados alrededor y desde la orilla del Lago de Izabal, 100 metros de cada lado de los ríos navegables, 500 metros de ancho en las costas del Atlántico. Una de las características que presenta este Acuerdo, consiste en que únicamente se consideró el litoral del Atlántico, así como también el Lago de Izabal y de manera general los ríos navegables, dejando fuera el litoral del Pacífico y los demás lagos.

### **Reglamento del Decreto 483 de fecha 20 de febrero de 1894**

Este Reglamento que era de la Ley Agraria, regulaba los terrenos que se encontraban en la costa o playa de los océanos y a la orilla de los lagos y ríos navegables; los cuales podían darse en arrendamiento a los particulares hasta por una caballería, por tiempo definido; además, podían ser rescindidos por el Estado conforme las necesidades del país, por causa de seguridad, guerra u orden público o en el caso que el Gobierno proyectare abrir puertos, levantare fuertes o construyere cualquier obra en el terreno arrendado.

### **Ley Agraria, Decreto 483 del 9 de febrero de 1894**

Por medio de este Decreto se incrementaba el área de reserva a 1,500 metros de ancho, contados desde la orilla superior de las playas de los océanos; establecía que ningún particular podía adquirir en propiedad estos terrenos y únicamente podían darse en arrendamiento dichas áreas por el Ministerio de Fomento. Asimismo, el Estado se

reservaba 200 metros de ancho, contados a partir de la orilla de los lagos y de 100 metros a la orilla de los ríos navegables.

### **Disposición del Presidente de la República de fecha 13 de diciembre de 1920**

Esta disposición regulaba el pago en concepto de arrendamiento de las tierras cultivadas dentro de la faja que el Estado se reservaba conforme la ley.

### **Reforma de los Artículos 1º, 13 y 14 del Reglamento del Decreto 483**

Con esta reforma el Estado podía dar en arrendamiento a particulares o a corporaciones áreas de reservas. Para otorgar estas áreas, debía celebrarse contrato de arrendamiento entre el Ministerio de Agricultura y el particular. En estos casos quedaba facultado el Gobierno para fijar tanto la extensión de estos terrenos, como el precio de la renta.

La diferencia entre los artículos anteriores y los artículos reformados, radica en que anteriormente el Gobierno podía otorgar estas áreas en arrendamiento con un máximo de 1,500 metros de ancho a la orilla de los océanos; y según los artículos reformados, la extensión de terrenos que podía otorgar el Gobierno en arrendamiento era una actividad discrecional. También el contrato de arrendamiento de dichas áreas debía celebrarse ante el Ministerio de Agricultura y no ante el Ministerio de Fomento.



**Decreto número 2144 del Presidente de la República Jorge Ubico de fecha 26 de septiembre de 1938**

Mediante este Decreto, el Gobierno les daba un plazo de dos meses a aquellas personas que se encontraran ocupando la faja de 20 metros a la orilla de los canales navegables y que tuvieran su habitación en dichos lugares; así como a las que tuvieran instalaciones industriales, o edificaciones de uso ocasional para que se trasladaran a otro lugar. Todos aquellos que se encontraran fuera de dicha faja debían celebrar el contrato de arrendamiento de estas áreas en un plazo de cuatro meses.

**Decreto número 2369 del Presidente de la República Jorge Ubico de fecha 9 de mayo de 1940**

Este Decreto establecía que únicamente la Nación, las municipalidades, las instituciones del Estado y los guatemaltecos de origen, podían adquirir derechos reales o personales sobre los inmuebles que total o parcialmente se encontraran dentro de la franja de 15 kilómetros de ancho en todo lo largo de las fronteras terrestres o de una franja igual dentro de las zonas marítimas de la República. Entre las personas que podían adquirir derecho en los lugares referidos, se incluía a los guatemaltecos que por ficción de la ley se les equiparara a los naturales, a las mujeres casadas con extranjeros o con guatemaltecos naturalizados o con aquellos que se equiparan a los guatemaltecos naturales. Lo preceptuado era sin perjuicio de los derechos de reserva del Estado, en lo relativo a las márgenes de los mares, lagos y ríos navegables.



Establecía los requisitos para adquirir o enajenar derechos reales o personales y para el arrendamiento de los inmuebles que se encontraban dentro de la faja de quince kilómetros de las fronteras, y de otros que constituían reserva del Estado y del departamento del Petén.

También regía esta disposición para los inmuebles que constituían el departamento del Petén y para los que se encontraran a 1,500 metros o menos del río Sarstún. Podían darse en arrendamiento estas áreas, siempre y cuando contaran con la autorización de la Secretaría de Agricultura; y los contratos debían constar únicamente en escritura pública extendida dentro de la República de Guatemala

#### **Decreto número 2421 del Presidente Jorge Ubico de fecha 22 de agosto de 1940**

Éste regulaba los contratos de arrendamiento de terrenos que constituían reservas de la Nación y podían celebrarse únicamente con guatemaltecos de origen; se exceptuaban las empresas de servicio público que actuaran en virtud de contratos o concesiones.

#### **Decreto número 2477 del Presidente Jorge Ubico de fecha 13 de marzo de 1941**

Mediante este Decreto se aprobó el Decreto Gubernativo número 2421, que establecía los requisitos que debían observarse para los arrendamientos de terrenos que constituían reserva permanente de la Nación.



**Decreto número 35-73 del Congreso de la República de Guatemala, Ley  
Reguladora de las Reservas de la Nación**

Esta ley constaba de 18 Artículos, fue publicada el 19 de julio de 1973, durante el Gobierno del Presidente general Carlos Arana Osorio, constituye la primera Ley Reguladora de Reservas de la Nación. Fue la primera ley ordinaria específica en regular las áreas de reservas.

**Reglamento de la Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, Acuerdo Gubernativo número 35-73**

Este Reglamento tenía 66 Artículos y desarrollaba la forma o pasos de cómo se debían otorgar los arrendamientos. Fue emitido en el Palacio Nacional de Guatemala el 24 de octubre de 1973.

**Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación (OCREN)**

Este Reglamento contenía 45 Artículos, los cuales establecían el funcionamiento y los órganos encargados de dicha Oficina; fue creado mediante Acuerdo del Ministerio de Agricultura, en el Palacio Nacional de la Ciudad de Guatemala el ocho de octubre de 1974, durante el Gobierno del Presidente general Carlos Arana Osorio.



**Decreto número 11-80 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación**

Esta ley tenía únicamente 20 Artículos, fue publicada en la Ciudad de Guatemala con fecha 20 de marzo de 1980, durante el Gobierno del Presidente Fernando Romeo Lucas García; el cual se analizará en otro punto.

**Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala**

Es la ley vigente y regula áreas de reservas territoriales del Estado, tiene 36 Artículos y fue publicada el 26 de diciembre de 1997; también se analizará más adelante.

El Reglamento de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Acuerdo Gubernativo 432-2002 desarrolla la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, de fecha 6 de noviembre de 2002.

**1.7.1. Análisis sobre la exposición de motivos del Decreto 35-73**

Según la exposición de motivos, los legisladores al promulgar dicha ley, determinaron el sentido legal exacto de las áreas de reservas; así también, cómo se coordinaría el procedimiento que debería emplearse para definir y delimitar los derechos del Estado y de los particulares en cuanto a la posesión, uso y aprovechamiento de las zonas

señaladas con tal carácter; el cual se ordenaría bajo un régimen unificado y en un solo cuerpo legal, integrándose las normas aplicables a las distintas situaciones que pudieran presentarse.

También se establecía que una de las partes específicas de las disposiciones de la ley, consistía en darle importancia al desarrollo integral del país, que representaba la protección de la industria turística. Se estimó conveniente consignar disposiciones que tendieran a crear y fomentar incentivos para el crecimiento de dicha actividad, mediante el desarrollo, mejoramiento y embellecimiento de sitios que como playas marítimas y lacustres, pudieran llenar tal objetivo del país.

### **Factores positivos**

- a) Este Decreto fue la primera ley ordinaria que reguló las áreas de reservas. Se estableció al igual que en el Artículo 130 de la Constitución Política de 1965, los márgenes de dichas áreas y quiénes podían ser sujetos de derecho para adquirirlas. Uno de los aspectos importantes que regulaba era que los gobernadores departamentales podían suscribir contratos de arrendamiento de las áreas de reservas que estuvieran en su jurisdicción con los particulares; sin embargo la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 122 exceptúa de las expresadas reservas: a) los inmuebles situados en zonas urbanas.

Este hecho era contradictorio con lo que para el efecto establecía el Reglamento de dicho Decreto; mediante el cual se creó la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación (OCREN); ya que regulaba que esta Oficina, era única y centralizada y ninguna otra dependencia autónoma o no del Estado podía hacerse cargo de cualquier aspecto que se relacionara con reservas de la Nación.

Asimismo, el Reglamento de dicha Oficina regulaba que ésta era la única encargada de tramitar y registrar los expedientes que se derivaran de los arrendamientos, con el objeto de evitar duplicaciones.

Además, la ley regulaba que los contratos de arrendamiento se otorgaban por un plazo máximo de 35 años; sin embargo, si se trataba de construcciones de hoteles, el plazo podía ampliarse a un periodo de 50 años, lo cual era congruente con lo que se indicó en la exposición de motivos de dicho Decreto. En el mismo se especificaba el fortalecimiento del turismo en Guatemala, para lo cual debían darse las condiciones adecuadas para la inversión en hoteles, tanto a nacionales como a extranjeros; fortaleciendo, principalmente la zona del Caribe guatemalteco, y los lagos de Amatitlán, Atitlán, Izabal, Flores y río Dulce.

Lo importante de esta ley, lo constituye la norma jurídica que regulaba que las personas que tuvieran un derecho real sobre áreas urbanizadas que quedaran dentro de un área de reserva, podían enajenarla con autorización del Ministerio de Agricultura.



También se regulaba lo referente a las áreas de reservas que estaban dentro de zonas urbanas. Asimismo y con justa razón, se le adjudicaba el 50% de lo recaudado por medio de las rentas cobradas a los arrendatarios de dichas áreas a las municipalidades que estuvieran ubicadas en jurisdicción de áreas de reservas; con el objeto de que éstas invirtieran en el mejoramiento de las expresadas áreas, embelleciendo las playas, cuidando la conservación de la fauna y la flora y en general, para que atrajeran inversión de turistas; permitiendo el desarrollo integral del país y el mejoramiento del nivel de vida de sus habitantes. Se pretendía la unificación de las leyes que regularan dicha materia y que se encontraban dispersas en decretos, acuerdos y reglamentos.

- b) En este periodo histórico se quería definir y delimitar las áreas de reservas, convirtiéndose en una ley novedosa que satisficiera las necesidades de su tiempo; uno de los aspectos de mayor relevancia, lo constituía el hecho de lograr el desarrollo integral del país, para esto se instituían las medidas de protección a la industria turística; que se realizaría en base a programas que permitirían el mejoramiento y embellecimiento de las playas del país. Resultó ser una falacia, puesto que este aspecto únicamente quedó plasmado por el legislador en el presente Decreto; ya que nunca mejoraron las playas, tampoco se incrementó el turismo debido a que no se desarrollaron estas áreas.

## **Factores negativos**

No se logró el incremento turístico previsto, debido a que nunca se estimuló a inversionistas nacionales y extranjeros para que invirtieran en áreas de reservas con complejos hoteleros; tampoco se proporcionaron los medios adecuados para la protección y el embellecimiento de las áreas de reservas.

El Artículo 28 de este Decreto, estipulaba que un cincuenta por ciento del pago por arrendamiento le correspondería a las municipalidades en cuya jurisdicción se encontrara el inmueble, objeto del contrato, quien lo destinaría a cubrir las necesidades del distrito municipal.

El Artículo 29, estipuló: “La renta que debe pagarse por los contratos de arrendamiento se cancelará anual o mensualmente, según se haya convenido en el contrato, en las oficinas fiscales correspondientes, donde se deberá llevar una cuenta específica por el cincuenta por ciento que corresponde a la municipalidad respectiva, como disponibilidad de la misma”.

### **1.7.2. Análisis sobre la exposición de motivos del Decreto 11-80**

Transcurrido un poco más de siete años desde el momento en que fue promulgado el Decreto 35-73 del Congreso de la República, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación, sin que se logaran los objetivos establecidos en leyes anteriores; es presentada al Organismo Legislativo una iniciativa de ley, la cual



permitiría cumplir con las necesidades que planteaban las áreas de reservas del Estado en ese momento y que consistían en otorgarles parte del usufructo a las municipalidades que tuvieran jurisdicción en áreas de reservas para el progreso y desarrollo de las mismas, así como también para aumentar el número de guatemaltecos que hicieran uso de estas áreas.

Se pretendía cumplir con las expectativas que representaban una adecuada regulación legal de las áreas de reservas; para el efecto se indicaba que era necesaria la creación de una nueva ley, que se encargaría de proteger el derecho de los particulares y especialmente de las personas más pobres para que pudieran aprovecharlas en agricultura o en otra actividad económica; así como darles certeza jurídica en cuanto a la posesión por medio de contratos de arrendamiento.

Este Decreto denota muy pocos aspectos de importancia en relación a las áreas de reservas, puesto que su contenido es muy escueto; sin embargo, un aspecto importante es la delegación de funciones que el Estado les otorgó a los alcaldes de las poblaciones que tuvieran en su jurisdicción áreas de reservas para el otorgamiento de contratos de arrendamiento.

Como se puede observar, esta ley contradecía lo regulado en el Decreto 35-73; pues éste establecía que la única entidad que podía realizar dichas actividades, por su competencia única y exclusiva era la Oficina Encargada del Control de Reservas de la Nación (OCREN).

Por otra parte, el Decreto 11-80 reguló que un reglamento especificaría cuáles serían los lagos y ríos navegables, así como los límites y extensión navegables de estos últimos. Este reglamento nunca fue emitido, y hasta la presente fecha ni siquiera el órgano administrativo encargado de dichas áreas que es la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado cuenta con un registro que indique cuáles son estos lagos y ríos navegables, así como los lugares donde se encuentran ubicados geográficamente.

Otro aspecto que merece resaltar, es que el Presidente de la República podía autorizar que se otorgara a personas individuales o jurídicas, extensiones mayores a las reguladas en la ley; siempre y cuando lo justificaran con proyectos de beneficio para el desarrollo turístico. Para que se les otorgara dicha autorización, tenían que contar con la aprobación del Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT) y del Ministerio de Agricultura.

### **Factores positivos**

- a) Se aboga porque las personas más pobres tengan derecho al uso de las áreas de reservas del Estado.
- b) Se otorga a las municipalidades parte del usufructo que se percibía en concepto de recaudación de la renta por medio de contratos de arrendamiento de estas áreas. Se hizo con el objeto de que alcanzaran progreso y desarrollo y lo más importante,



que por medio de dicha ayuda, se aumentara el número de guatemaltecos que hicieran uso de las mismas para su explotación.

### **Factores negativos**

Se delegó a las municipalidades la autorización de poder realizar los contratos de arrendamiento de las referidas áreas que estuvieran en su jurisdicción. Esta potestad ocasionaba desorden en el control de los arrendatarios, puesto que al existir un órgano diferente a la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reservas de la Nación, se daba la dualidad en los registros con que se contaban.

#### **1.7.3. Análisis de la exposición de motivos del Decreto 126-97**

Con el transcurso del tiempo se pudo comprobar que ninguna de las leyes anteriores cumplía con los objetivos para los cuales se habían creado. Con este Decreto se quería una adecuada y eficiente regulación legal de las áreas de reservas.

Se presentó una exposición de motivos convincente y sobre todo congruente con el desarrollo del país. Se quería concretizar y garantizar las normas legales adecuadas al nuevo milenio. Indica que era necesario establecer cambios radicales en cuanto a áreas de reservas se refiere, debido a que desde que fue promulgada la Constitución Política de 1965, se mantenían juicios que únicamente se ajustaban a ese tiempo.

Como se manifiesta en dicha exposición de motivos, una vez derogada la Constitución Política de 1965 y entrada en vigencia la Constitución Política de 1985 se hacía necesaria la adopción de preceptos nuevos, cuya vigencia guardaran coherencia con las normas constitucionales actuales. Así también, dentro del campo administrativo debía impregnarse un dinamismo mayor con un criterio diferente, principalmente en el monto de los arrendamientos. Se pretendía que fuera consistente con las áreas adyacentes y se realizara con criterios y opiniones integrales, con plazos que comprendieran varios años. Además de que fuera compatible con el desarrollo sostenible y sustentable del Estado.

Esta ley trajo consigo una actualización y zonificación de las áreas de reservas, la cual podía desarrollar una normativa coherente con la visión política de largo plazo; para contribuir con el fomento de la inversión, incremento de empleos y la productividad que beneficiara a los guatemaltecos; lo que implicaba el crecimiento en el fomento del turismo, la industria pesquera, la producción salina y las actividades conexas.

En este Decreto continuaron vigentes las extensiones y márgenes de las áreas de reservas que se habían regulado desde la Constitución Política de 1965. Regula también, que es necesario coordinar interinstitucionalmente con otras instituciones del Estado; como la Comisión Nacional de Áreas Protegidas, el Instituto Nacional de Bosques, el Instituto Guatemalteco de Turismo y las municipalidades que tengan en su jurisdicción dichas áreas; con el objeto de coordinar con ellas actividades afines de acuerdo al ámbito de la competencia.



Se establecieron nuevos límites a los arrendamientos y se redujo el plazo de los mismos a 30 años; tomando en consideración que el Decreto 37 -73 estipulaba un plazo máximo de 35 años. Actualmente, el plazo que se otorga a los particulares en el contrato de arrendamiento de áreas de reservas tiene carácter discrecional y es una facultad encomendada al Director de la Oficina de Áreas de Reservas.

El destino de la renta corresponde a la OCRET, salvo cuando provienen de áreas protegidas; en este caso se le otorga el 40% a dicha institución para el manejo y conservación de las mencionadas áreas.

También se establece que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado debe mantener actualizado el catastro por medio de mapas cartográficos y terrestres. En el Reglamento de dicha ley, también se establece que dentro de la competencia de dicha Oficina, está la de realizar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas.

Este Decreto está muy poco desarrollado y en general no cumple con los objetivos que según la exposición de motivos expuesto anteriormente debía cumplir. Especialmente, cuando se trata de desarrollar integralmente al país, creando un marco legal sostenible y sustentable para el beneficio de sus habitantes.



## **Factores positivos**

- a) Se pretendía crear un adelanto sostenible y sustentable en el país.
  
- b) Se creaba un mejor dinamismo en cuanto al monto de la renta de los arrendamientos. Éste guardaba concordancia con las necesidades actuales.
  
- c) Se pretendía una actualización y zonificación de las áreas de reservas.

## **Factores negativos**

En este Decreto no se regula ninguna participación ni ayuda para los municipios, tal como si se reguló en la ley anterior; en donde se regulaba que podían obtener beneficios sobre las áreas de reserva. Igual que la ley anterior, a la fecha no se han incrementado los beneficios, las fuentes de trabajo ni la productividad en beneficio de la Nación.

## **1.8. Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala (OCRET)**

### **1.8.1. Definición**

La Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, creó la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado y de su regulación se extrae la siguiente definición.

Es el órgano administrativo, con carácter exclusivo para conocer y tramitar los expedientes de los particulares quienes al finalizar dichos trámites se convierten en arrendatarios. Se encarga del control y registro de las áreas de reservas del Estado, promueve el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable de las mismas. Implementa programas y proyectos que contribuyen con el desarrollo integral del país.

### **1.8.2. Competencia de la Oficina de Control de Áreas de Reservas**

La Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, es el órgano encargado de administrar estos bienes que constituyen propiedad del Estado; de esta manera, conforme lo regula el Reglamento de esta ley, en el Artículo 2; dentro del ámbito de su competencia corresponde a dicha Oficina realizar los actos administrativos siguientes:



- a) "Llevar el control de las áreas de reservas territoriales del Estado, por medio de los registros correspondientes;
- b) Ejecutar los programas y obras que sean necesarios para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- c) Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- d) Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- e) Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- f) Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas;
- g) Percibir y administrar conforme los artículos 11 y 13 de la Ley, los ingresos provenientes por concepto de renta de las áreas de reservas territoriales del Estado;

- h) Promover el desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- h) Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- i) Determinar las rentas que correspondan por cada una de las extensiones de las áreas de reservas territoriales del Estado que se otorguen en arrendamiento, conforme los parámetros establecidos en la ley;
- j) Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito;
- k) Otras que por su naturaleza le correspondan de conformidad con la ley o que le sean asignadas por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación”.

### **Arrendamiento de las áreas de reservas**

Todos los ciudadanos guatemaltecos que tengan en posesión áreas de reservas territoriales del Estado y que cumplan con los requisitos que establece la Ley Reguladora de Áreas de Reservas, tienen derecho a solicitar ante la oficina correspondiente, se les otorgue estas áreas en calidad de arrendamiento. Para el efecto, el Artículo 3 de dicha ley ordena: “En lo referente a la concesión en arrendamiento, únicamente OCRET tendrá jurisdicción, estando facultadas las demás

instituciones para el efecto exclusivo de emitir dictamen en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones”.

Las instituciones a que se refiere el artículo mencionado, son aquéllas que tienen relación directa con áreas de reservas; tal es el caso de la Comisión Nacional de Áreas Protegidas (CONAP), las municipalidades, etcétera.

Por otra parte, el Artículo 5 de esta ley preceptúa: “Arrendamiento: El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de las últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala”.

### **Límites de los arrendamientos**

Las referidas áreas podrán otorgarse a particulares, mediante contratos de arrendamiento. Para el efecto, es necesario establecer cuáles son los límites de las áreas a que puede optar el solicitante; según lo regula la Ley de Áreas de Reservas. De conformidad con el Artículo 6 de dicha Ley: “las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrán exceder de dos mil metros cuadrados, con un ancho máximo sobre la costa de ochenta metros. Las dimensiones descritas corresponden a los inmuebles cuyo fin sea de vivienda y recreación.



Cuando los inmuebles cuyo fin sea para inversión industrial, comercial y turístico, podrá otorgarse hasta veinte mil metros cuadrados, con un ancho máximo sobre la costa de doscientos cincuenta metros. Cuando estas áreas sean solicitadas para explotarla comercialmente, con fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de exportación de salinas e hidrobiológicos, en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados. En este caso se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondiente.

El arrendamiento para áreas ubicadas a lo largo de los lagos y ríos navegables no podrá exceder de dos mil metros cuadrados, cuando sean para fines de vivienda y recreación familiar, con un ancho máximo sobre la ribera de ochenta metros. Hasta seis mil metros cuadrados para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos, arbóreos permanentes y desarrollo sostenible del medio ambiente, con un ancho máximo sobre la ribera de ciento cincuenta metros. No se podrá conceder en arrendamiento estas áreas cuando la finalidad sean cultivos agrícolas”.

Conforme los límites establecidos en esta ley, se puede indicar que estos corresponden únicamente al fin solicitado por el particular para utilizar las áreas de reservas. Sin embargo, si un arrendatario posee una extensión de estas áreas que sea lo bastante grande, podrá dividir el inmueble para utilizarlo en varios fines, siempre atendiendo los límites que establece la Ley de acuerdo a cada fin.



Es decir, un arrendatario que tenga un inmueble en áreas de reservas del Estado con una extensión de doscientos cuarenta y siete mil metros cuadrados; podrá solicitar por ejemplo: dos mil metros cuadrados para fines de vivienda y recreación; veinte mil metros cuadrados para fines turísticos; y doscientos veinticinco mil metros cuadrados para fines agrícolas.

Así también, para proteger los intereses de las personas que habitan áreas de reservas y la libre locomoción, se regularon determinadas prohibiciones para el otorgamiento de áreas de reservas. Según ordena el Artículo 8 de esta ley: “No podrá darse en arrendamiento: a) La franja de cincuenta metros, contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que a la fecha de la emisión de la presente ley se encuentren desocupadas; b) La franja de treinta metros, contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas; c) La franja de veinte metros, a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros contados en los adyacentes a los ríos navegables; y d) Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones”.

En relación a las prohibiciones que establece dicha ley para otorgar áreas de reservas en arrendamiento, cabe destacar que todas las playas que se encuentran a orillas de mares, lagos y ríos navegables de acuerdo a los márgenes establecidos en la ley, no podrán ser obstruidas. Así como tampoco limitar la libre locomoción de las personas que quieran utilizarlas. En ninguna circunstancia los propietarios de inmuebles que se



encuentren a orillas de las playas, podrán limitar el acceso a las mismas, aduciendo que éstas constituyen playas privadas. Pues conforme a la ley todas son públicas.

### **Plazo del arrendamiento**

En cuanto a los plazos que se establecen para los contratos de arrendamiento de estas áreas, los que ordena el Artículo 9 de la citada Ley son los siguientes: “Cuando el destino del área solicitada sea para vivienda, reforestación, desarrollo sostenible del medio ambiente, recreación, industria, comercio, ganaderos, avícolas, apícolas y explotación de salinas, el plazo de arrendamiento no podrá ser mayor de treinta años, mismo que podrá ser prorrogable.

Cuando el destino del área solicitada sea para construcción de hoteles, centros recreativos, sociales, deportivos o estudios de investigación científica, el plazo de arrendamiento podrá ser hasta de treinta años que podrán ser prorrogables”. El plazo del arrendamiento se computa a partir de la fecha de la resolución favorable para el otorgamiento de áreas de reservas mediante arrendamiento; la cual es emitida por la jefatura de OCRET.

El órgano ejecutivo de la Oficina de Control de Áreas de Reservas, está facultado, según el Artículo 9, para que cuando se autorice un contrato de arrendamiento, éste lo realice de manera discrecional, comprendiendo desde uno hasta treinta años, dependiendo los fines para el cual fue solicitado y observando cada caso en particular.



Al finalizar el plazo del arrendamiento podrá prorrogarse por un período igual al original.

### **Monto del arrendamiento**

Para ser titular del derecho de arrendamiento en áreas de reservas, es necesario cumplir con los requisitos exigidos por la ley referida en el Artículo 10, efectuando el pago del mismo con base a los montos establecidos, El pago de la renta será anual y se establece de conformidad con la siguiente tabla: a) Cuando el arrendamiento se utilice para fines de vivienda popular, cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado y para vivienda de recreación un quetzal por metro cuadrado; b) Las personas que utilicen dichas áreas para fines industriales o similares, cancelarán un quetzal con setenta y cinco centavos; c) Para la comercialización de fines turísticos o eco turísticos, setenta y cinco centavos de quetzal por metro cuadrado; d) Cuando sea arrendado con fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal por metro cuadrado; y e) Cuando el uso que quiera darse a las referidas áreas, sea con fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal por metro cuadrado”.

## **Trámite del arrendamiento**

Según el Artículo 16 de la ley citada, toda persona interesada en adquirir la posesión legal de un inmueble situado en áreas de reservas del Estado, puede presentar su solicitud en formularios que la Oficina de OCRET proporcionará a los particulares, indicando el destino para el cual requiere dicha área.

Las personas interesadas en obtener la posesión de estas áreas, deberán tramitar ante dicha Oficina la legalización de las mismas. El procedimiento para efectuar dichas diligencias es el siguiente:

### **Persona individual**

El solicitante presenta solicitud ante la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET), cumpliendo con los siguientes requisitos:

- a) Se llena la solicitud según el formato que proporciona la Oficina.
- b) Presentar cuatro fotocopias de cédula de vecindad del interesado.
- c) Fotocopia del Número de Identificación Tributaria (NIT).
- d) Original y tres fotocopias del plano de registro de ubicación, en papel calco, firmado, timbrado y sellado por ingeniero civil, agrónomo o arquitecto, con los



cuadros colindantes actuales y que contengan cuadro de orientación angular y distancia.

- e) Original y tres fotocopias del plano de localización o croquis con coordenadas en papel calco, firmado, timbrado y sellado por ingeniero civil, agrónomo o arquitecto. Para el caso de Izabal y Petén, podrá presentar fotocopia de hoja cartográfica, disponible en el Instituto Geográfico Nacional.
- f) Delimitar el área, debiendo cercarla.
- g) Mojonar el inmueble con base de cemento.
- h) Limpiar el área.
- i) Presentar documento donde acredite la adquisición del inmueble (escritura pública, documento privado con legalización de firmas o declaración jurada en escritura pública) y tres fotocopias más.
- j) Cuando sea para fines de investigación científica, presentar el proyecto objeto de investigación y fuente de financiamiento.
- k) Presentar perfil técnico y económico cuando la extensión sea de 35,000.00 a 226,000.00 metros; para salinas o camaroneras cualquier cantidad de metros cuadrados tendrán que presentarlo, acompañado de tres fotocopias.
- l) Presentar cuatro fotocopias de cédula de vecindad de un fiador o DPI.

m) Cancelar inspección de campo.

### **Persona jurídica**

Quando el solicitante sea una persona jurídica o colectiva, se adicionarán los siguientes documentos:

- a) Copia legalizada de la constitución de la sociedad, acompañando tres fotocopias.
- b) Copia legalizada del nombramiento del representante legal, acompañando tres fotocopias.
- c) Documento en donde conste la aprobación de la entidad para solicitar arrendamiento acompañando tres fotocopias.
- d) Cuatro fotocopias de la patente de comercio de la sociedad.
- e) Cuatro fotocopias de la cédula de vecindad del representante legal o DPI.
- f) Número de Identificación Tributaria (NIT), de la sociedad que va arrendar.

Se trasladan los documentos al departamento de secretaría para formar el expediente y emitir la providencia de trámite. La secretaría traslada el expediente al departamento técnico para la planificación de la inspección de campo del terreno solicitado.

En la inspección ocular, se verifica si los datos consignados en el plano de localización concuerdan con lo observado en el campo. Los aspectos a investigar son: a) Si el

terreno solicitado es área de reservas del Estado; b) Si el solicitante tiene la posesión del terreno; c) Si existen construcciones o plantaciones agrícolas dentro del mismo o cualquier tipo de infraestructura o existe alteración de linderos con los colindantes.

Una vez realizada la inspección técnica, este departamento emite dictamen de acuerdo a la inspección realizada y lo eleva al departamento jurídico.

El departamento jurídico recibe el expediente y analiza si los documentos legales cumplen con los requisitos que se requieren. Es decir, que todos los documentos y procedimientos realizados hasta este momento cumplan con la regulación que establece la ley.

En base al dictamen técnico, el departamento jurídico emite dictamen y la resolución ya sea favorable o desfavorable, firmada por el Director de la Oficina correspondiente. Seguidamente se le notifica al solicitante, si la resolución es favorable se le entrega una minuta que tiene valor de cinco quetzales para la elaboración del contrato de arrendamiento entre el solicitante y la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, debiendo el solicitante presentar un fiador, el cual comparecerá en el contrato de arrendamiento.

También podrá el solicitante obtener una fianza ante una institución financiera del país. Previo a faccionar el contrato de arrendamiento, el interesado deberá pagar un año de renta por adelantado o más si él quisiera, sobre el monto del arrendamiento, el cual se efectuará mediante boleta de pago que entregará dicha Oficina; la que deberá hacer efectiva en un banco del sistema, actualmente es el Banco de Desarrollo Rural

(BANRURAL). Finalizado dicho trámite y faccionado el contrato de arrendamiento, el arrendatario deberá presentar copia legalizada de dicho contrato para que conste su registro en dicha Oficina. Luego el expediente es enviado al departamento de archivo para su resguardo.

### **1.8.3. Estructura administrativa de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET)**

Tal como se mencionó anteriormente la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, fue creada mediante la Ley Reguladora de las Reservas de la Nación; que regulaba en el Artículo 15: “El Organismo Ejecutivo a través del Ministerio de Agricultura, deberá disponer la organización de una Oficina centralizada y única para evitar duplicaciones, como dependencia del propio Ministerio, que conocerá así como también tramitará exclusivamente los expedientes respectivos, llevando un registro de los arrendamientos por medio de un mapa catastral de los terrenos”.

Asimismo, el Artículo 55 del Reglamento de dicha ley, establecía que: “Se crea la Oficina Encargada del Control de Reservas de la Nación (OCREN), la cual tendrá carácter administrativo y estará adscrita al Ministerio de Agricultura. Será única en su jurisdicción, centralizada y sin que ninguna otra institución autónoma o del Estado, pueda hacerse cargo de cualquier aspecto relacionado con Reservas de Dominio de la Nación”.

En dicho Reglamento se ordenaba que por no existir un lugar adecuado para que funcionara dicha Oficina, ésta iniciaría sus labores en el nuevo edificio de la Dirección de Recursos Renovables.

Desde que empezó a funcionar esta Oficina, no había sufrido ningún cambio sustancial, hasta que fue emitido el Decreto 126-97, el cual establece en el Artículo 2, que: “El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a través de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET), llevará el control, por medio de los registros correspondientes de las áreas de reservas y ejecutará programas y obras para el aprovechamiento y desarrollo de las mismas”.

Para que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado pueda desarrollar sus actividades, atendiendo un régimen de legalidad, en un estado de derecho, es necesario contar con la estructura administrativa que permita cumplir dichos fines. Para el efecto ésta se organiza de la siguiente manera:

- a) Dirección.
- b) Secretaría.
- c) Departamento Jurídico
- d) Departamento de Recaudación y Control de Pagos.
- e) Departamento Administrativo Financiero.
- f) Departamento Técnico.



## **Director**

Es el órgano administrativo, con carácter ejecutivo, encargado de dirigir y coordinar todas las acciones necesarias, encaminadas al buen desarrollo de la Oficina; entre sus propósitos está el de coadyuvar la promoción y difusión de las áreas de reservas; así como promover y hacer consciencia sobre la conservación de dichas áreas. Debe velar porque los particulares hagan el uso adecuado, en concordancia con el destino de éstas y establecer los mecanismos a su alcance, a efecto de cumplir con los objetivos que permitan una mejor calidad de vida de las personas que habitan dichas áreas.

De conformidad con lo que establece el Artículo 4 del Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, el titular de la referida Oficina, es nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y debe llenar los requisitos de ser guatemalteco, profesional universitario, colegiado activo.

Según el Artículo 5 del mismo Reglamento, dentro de las principales funciones que está obligado a realizar el Director de esta Oficina, se encuentran las siguientes:

- “Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia;
- Proponer al Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, el nombramiento y remoción del personal de la Oficina;



- Presentar anualmente al ministro del ramo, en los primeros diez días del mes de enero de cada año, la memoria de labores desarrolladas y el plan operativo anual;
- Coordinar las actividades interinstitucionales que le corresponde de conformidad con la ley, para el mejor desarrollo y cumplimiento de los objetivos;
- Poner en práctica mecanismos de fortalecimiento interinstitucional para el mejor control y aprovechamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Resolver las solicitudes que se le presenten relacionadas con la materia de su competencia;
- Proponer al ministro del ramo reformas a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado y su Reglamento;
- Comparecer por delegación expresa del ministro del ramo a suscribir los contratos de arrendamiento respectivos; para tal efecto deberá emitirse el correspondiente Acuerdo Ministerial.”

### **Secretaría**

Según el Artículo 6 del Reglamento de la ley citada la Oficina de Áreas de Reservas, para su eficaz desenvolvimiento contará con una secretaría, la cual estará a cargo de un secretario, quien deberá ser el órgano administrativo encargado del control de todos los documentos que se tramiten en la misma. Será una persona idónea y con conocimientos en derecho administrativo. Como lo regula el Reglamento de la Ley de Reservas, será el encargado de recibir, registrar y clasificar los asuntos de la dirección, así como formular oficios, providencias, resoluciones, actas y demás documentos



oficiales. Éste, al igual que el director, será nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, a propuesta del director.

Las principales funciones de la secretaría según el Artículo 7, son:

- “Certificar los documentos requeridos;
- Llevar el libro de actas de la secretaría;
- Analizar los documentación que ingrese a la Oficina y darle el trámite que le corresponde;
- Refrendar las resoluciones emitidas por el director;
- Desarrollar los procedimientos que sean autorizados por el director para el mejor desempeño de las actividades de la Oficina;
- Otras que por ley le competen o sean asignadas por el Director.”

### **Departamento Jurídico**

Según el Artículo 8, es un órgano asesor en materia jurídica, está dirigido por un abogado y notario, se encarga de emitir los dictámenes, en donde de conformidad con la ley, se opina sobre determinado caso en particular; así como de realizar las resoluciones en las cuales en base a los dictámenes jurídicos se aprueba o deniega un contrato de arrendamiento; éstas son autorizadas por el director de dicha Oficina. Asimismo, asesora a las personas interesadas en obtener un bien ubicado en áreas de

reservas y realiza las acciones legales encaminadas al cumplimiento de las leyes que rigen el país y específicamente las que regulan áreas de reservas.

Sus principales funciones según el Artículo 9, son:

- “Asesorar al director en materia legal;
- Emitir dictámenes, opiniones, proyectos de resolución, minutas de contratos e informes sobre los asuntos y consultas que le sean formulados y sometidos a su conocimiento;
- Efectuar estudios en materia legal sobre temas de su competencia;
- Ordenar los expedientes que deban trasladarse a la Procuraduría General de la Nación, cuando proceda.”

### **Departamento de Recaudación y Control de Pagos**

De acuerdo al Artículo 10, es un órgano administrativo, con carácter técnico, está dirigido por un profesional de las ciencias económicas; se encarga de llevar un registro de los pagos de las rentas que efectúen los arrendatarios por las áreas de reservas territoriales del Estado.

Sus principales funciones, según el Artículo 11, son:

- “Ejercer el control para que el pago de las rentas se mantenga al día;

- Requerir el pago de la renta a los arrendatarios cuya cuenta corriente refleje atraso de seis meses en el pago de la anualidad correspondiente;
- Comunicar los atrasos del pago de rentas por medio del estado de cuenta, y fijar el plazo para efectuar el pago respectivo;
- Informar al director sobre las cuentas insolventes para que ordene el cobro por la vía judicial;
- Diseñar y ejecutar un sistema eficaz para el registro de los contratos de arrendamiento, así como de las prórrogas, cesiones de derechos y compraventa de mejoras;
- Elaborar las órdenes para recepción de los pagos respectivos;
- Llevar el control de los ingresos y egresos de los recursos provenientes del pago de los contratos de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, a través de la caja fiscal para la rendición de cuentas correspondiente.”

### **Departamento Administrativo Financiero**

En base al Artículo 12, es un órgano administrativo que también tiene carácter técnico, es dirigido por un profesional universitario en el ramo de las ciencias económicas; es el encargado de llevar, organizar y ejecutar las actividades de apoyo con recursos financieros, humanos, físicos y servicios generales de la administración de la Oficina; lleva el control del presupuesto y contable de la misma.

Sus principales funciones según el Artículo 13, son:

- “Establecer sistemas de gestión de los recursos financieros;
- Llevar y mantener actualizados los registros del sistema integrado de administración financiera;
- Elaborar el anteproyecto anual de ingresos y egresos de la Oficina;
- Ejecutar el presupuesto general de ingresos y egresos de la Oficina, de acuerdo a las disposiciones y leyes vigentes.”

### **Departamento Técnico**

Según el Artículo 14, el departamento técnico es el encargado de realizar los estudios de ingeniería y llevar un registro catastral de las áreas de reservas territoriales del Estado y de organizar y controlar las actividades técnicas de la Oficina. Estará a cargo de un ingeniero civil, ingeniero agrónomo o arquitecto, quien deberá tener la calidad de colegiado activo.

Sus principales funciones según el Artículo 15, son:

- “Efectuar las actividades técnicas relacionadas con la inspección ocular, medición, remediación, levantamientos topográficos y catastrales, geoposicionamientos, correcciones y cálculos de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Efectuar los estudios catastrales;
- Zonificar las áreas de reservas territoriales del Estado;

- Efectuar estudios catastrales para un mejor control de las áreas privadas ubicadas dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Coordinar con otras instituciones que efectúen trabajos catastrales y de zonificación en áreas comunes;
- Emitir bajo su responsabilidad y previa inspección ocular, los dictámenes que le correspondan con relación a las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado u otras actividades que tengan relación con éstas.”

#### **1.8.4. Departamentos y municipios en donde existen áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala**

La Constitución Política de la República de Guatemala, al referirse a las áreas de reservas, estableció los márgenes de los mares, lagos y ríos navegables; sin embargo, en dicha normativa legal no se tomaron en cuenta las lagunas que hay en el país.

Tal como se indicó anteriormente, en la exposición de motivos del Decreto 35-73 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación; se estimó que las zonas lacustres constituyen áreas de reservas. En ese sentido el Instituto Geográfico Nacional, en sus registros contempla como zonas lacustres, tanto lagos como lagunas.

En este sentido, se estima que las lagunas deberían estar comprendidas en áreas de reservas, ya que muchas de ellas tienen una extensión bastante grande. Las lagunas

regularmente están rodeadas de muchos árboles, las cuales acogen varias especies de aves, flora y fauna. Sin embargo, éstas están desapareciendo porque no existe protección alguna por parte del Estado.

Al ser consideradas las lagunas como áreas de reservas, éstas tendrían un control estatal y algunas de ellas también podrían estar comprendidas dentro de áreas protegidas. Es decir que, existiría un control interinstitucional para su conservación. Se hace la aclaración que las lagunas no están enmarcadas como tales y únicamente se incluyen a manera de ilustración en el listado de áreas de reservas; considerando la posibilidad que en el futuro puedan formar parte de áreas de reservas.

Conforme los estudios de topografía realizados por el departamento de catastro del Instituto Geográfico Nacional de Guatemala; las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala se encuentran localizadas en los siguientes lugares:

**A) Zonas Marítimas:** Éstas se encuentran comprendidas en:

a) **Océano Atlántico:** Una faja terrestre de tres kilómetros de ancho a lo largo del océano atlántico.

Departamento de Izabal: Puerto Barrios, Manabique, Cabo Tres Puntas, Cocolí, Siete Altares, Livingston, Castillo San Felipe, La Ensenada, El Estor, Playa Dorada, Mariscos, Icacal, Colorado, Punta de Palma.

- c) **Océano Pacífico:** Una faja terrestre de tres kilómetros de ancho a lo largo del océano pacífico.

Departamento de San Marcos: Ocós, Tilapa. Departamento de Retalhuleu: Manchón, Champerico, Tulate. Departamento de Mazatenango: Chiquistepeque, Tahuexco, Chicago, Nueva Venecia. Departamento de Escuintla: El Semillero, Tecojate, Puerto de San José, Rama Blanca, La Empalizada, Sipacate, Puerto Iztapa, El Conacaste. Departamento de Santa Rosa: El Garitón, La Candelaria, Monterrico, Hawaii, Las Lisas. Departamento de Jutiapa: Barra Gabina, Garita Chapina.

## B) Zonas Lacustres

Departamento de Guatemala: Lago de Amatitlán, Amatitlán. Departamento de Sololá: Lago de Atitlán, Panajachel, Santa Catarina Palopó, San Antonio Palopó, Santiago Atitlán, San Pedro La Laguna, San Juan La Laguna, Santa Clara La Laguna. Departamento de Petén: Lago Petén Itzá; Flores.

- a) **Zonas Lacustres:** Éstas se encuentran ubicadas en los siguientes lugares:

Departamento de Alta Verapaz: Laguna Lachúa, Laguna Chicoj. Departamento de Chiquimula: Laguna de Ipala. Departamento de Guatemala: Laguna Calderas, Laguna de Amatitlán. Departamento de Huehuetenango: Laguna de Yolnabaj. Departamento de Izabal: Lago de Izabal. Departamento de Jutiapa: Lago de Güija, Laguna de Atescatempa.

Departamento de Petén: Lago Petén Itzá, Laguna Petexbatún, Laguna Perdida, Laguna Sacpuy, Laguna San Diego. Departamento de Sololá: Lago de Atitlán. Departamento de Santa Rosa: Laguna de Ayarza, Laguna El Pino, Laguna Palmilla.

**C) Ríos Navegables:** Están ubicados en los siguientes lugares:

Departamento de Izabal: Río Dulce. Departamento de Petén: Río Salinas, Río Usumacinta, Río La Pasión Petén, Río San Pedro. Departamentos de Alta Verapaz e Izabal: Río Sarstún, Río Polochic. Departamento de Alta Verapaz, Huehuetenango, El Quiché: Río Negro o Chixoy. Departamentos de El Quiché, Chimaltenango, Baja Verapaz: Río Motagua, Guatemala, El Progreso, Zacapa e Izabal. Departamento de San Marcos: Río Naranjo o Suchiáte.

En este capítulo se pudo establecer y analizar toda la regulación legal que ha surgido a lo largo de la historia de Guatemala; que estipula los límites de las áreas de reservas territoriales, las que están a cargo de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala; que son dadas sólo en arrendamiento para diferentes fines; pero, sin tomar en cuenta la opinión de las municipalidades de los lugares donde están ubicadas, lo cual no debería ser así; puesto que las mismas tienen un mejor control sobre estas áreas, por estar en sus jurisdicciones.



## CAPÍTULO II

### **2. Conflicto entre áreas de reservas y zonas urbanas municipales**

Desde finales de 1890, el Estado de Guatemala ha regulado las áreas de reservas territoriales del Estado, como de vital importancia para el desarrollo del país. Uno de los objetivos de la protección de dichas áreas, consiste en el desarrollo turístico de éstas; con lo que algunas de las poblaciones que se encuentran en colindancia con las referidas áreas, han podido desarrollarse y tener un crecimiento económico y social.

La problemática que se plantea en el presente trabajo, se origina básicamente por la delimitación de las áreas de reservas urbanas; cuyos arrendamientos deberían estar a cargo de las municipalidades del lugar en donde están ubicadas; para que los beneficios que producen estas áreas sean para el municipio, quien podría tener el control de su administración bajo la supervisión de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.

Previo a analizar el problema en sí, se estudiarán aspectos relacionados al municipio y su administración, en lo referente a su jurisdicción territorial, que de alguna manera se relaciona con las áreas de reservas urbanas.

## **2.1. La administración municipal**

### **2.1.1. Municipio**

Para el autor Jorge Fernández Ruiz, municipio: “Es la personificación jurídica de un grupo social humano interrelacionado por razones de vecindad permanente, con un gobierno autónomo propio, sometido a un orden jurídico específico con el fin de preservar el orden público, asegurar la prestación de los servicios públicos indispensables, para satisfacer las necesidades elementales de carácter general de sus vecinos y realizar las obras públicas locales y demás actividades socioeconómicas requeridas para la comunidad”.<sup>7</sup>

El Código Municipal vigente, regula en el Artículo 2, que: “El municipio es la unidad básica de la organización territorial del Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos. Se caracteriza, primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multietnicidad, pluriculturalidad, multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes de su distrito”.

Los municipios a través de las municipalidades, tienen como objetivos la prestación de servicios públicos de todos sus habitantes, pues no tendría ningún caso contar con una división administrativa del Estado, si no fuera para mejorar las condiciones de vida de sus habitantes. La función principal de los municipios es la descentralización del Estado

---

7. Calderón Morales, Hugo H. Ob. Cit. Pág. 236

y para ello cuenta con autonomía para poder desarrollar todas aquellas actividades que sean de beneficio a toda su población.

Es importante mencionar que los servicios públicos encomendados a los municipios funcionan en base a los principios de eficacia, eficiencia, descentralización, desconcentración y participación comunitaria, con observancia al desarrollo del ordenamiento jurídico aplicable.

### **2.1.2. Elementos del municipio**

Los elementos que conforman un municipio, según lo establece el Artículo 8 del Código Municipal, son los siguientes:

- a) La población:** Que la forman todas las personas que habitan un territorio determinado y que en el presente caso se establecen en un municipio; se les denomina vecinos si han residido en dicho territorio por más de un año.
  
- b) Territorio:** Es la circunscripción territorial en donde se asienta una población, la cual constituye un municipio; se divide en aldeas, caseríos, parajes, cantones, barrios, zonas, colonias, lotificaciones, parcelamientos urbanos o agrarios, microrregión, fincas.

- c) **La autoridad:** Es la encargada de estar al frente de una comunidad y se integra por los miembros del concejo municipal, el cual está integrado por el alcalde, los síndicos y los concejales. La comunidad organizada, la forman organizaciones de vecinos, quienes se organizan en asociaciones, comités, etcétera.
- e) **La capacidad económica:** La integran, los ingresos que provienen del 10 %, que por mandato constitucional les corresponde a las municipalidades. Así como los ingresos provenientes de los impuestos decretados por el Congreso de la República de Guatemala a favor de las municipalidades; también aquellas donaciones nacionales e internacionales, los bienes de la comunidad, arbitrios, etcétera.
- f) **Ordenamiento jurídico:** Es el conjunto de derechos y obligaciones, regulados en el Código Municipal, reglamentos, acuerdos del concejo, ordenanzas, etcétera.
- g) **El patrimonio del municipio:** Lo integran todos los bienes de la municipalidad.

Todos los elementos expuestos, son parte importante para el funcionamiento de un municipio, sin los cuales el Estado no podría darle esta calidad. La función más importante que tiene que cumplir y la cual se realiza a través de sus autoridades es el bien común; éste, se logra por medio de la prestación de servicios públicos, alcanzándose así, el desarrollo de todos sus habitantes.



### **2.1.3. Concejo Municipal**

Anteriormente se le conocía como Corporación Municipal, sin embargo, en el Código Municipal vigente, está regulado como Concejo Municipal; el cual es un órgano colegiado y deliberante que se integra con el alcalde quien lo dirige y además es el órgano ejecutivo; los concejales que sustituyen al alcalde cuando se encuentra ausente; y los síndicos que tienen la representación legal de la municipalidad.

### **2.1.4. Competencias generales del Concejo Municipal**

Según el Artículo 35 del Código Municipal, las competencias más importantes que tiene el Concejo Municipal como máxima autoridad en el territorio de su jurisdicción, son las siguientes:

- “La iniciativa, deliberación y decisión de los asuntos municipales.
- El ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal.
- La convocatoria a los distintos sectores de la sociedad del municipio para la formulación e institucionalización de las políticas públicas municipales y de los planes de desarrollo urbano y rural del municipio, identificando y priorizando las necesidades comunitarias y propuestas de solución a los problemas locales.
- El establecimiento, planificación, reglamentación, programación, control y evaluación de los servicios públicos municipales, así como las decisiones sobre las modalidades institucionales para su prestación, teniendo siempre en cuenta la preeminencia de los intereses públicos.

- La emisión y aprobación de acuerdos, reglamentos y ordenanzas municipales.
- La elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los Acuerdos de Paz y la ley de la materia...”

Según el Artículo 3 de la Ley del Registro de Información Catastral inciso a), establece que: “Establecer, mantener y actualizar el catastro nacional de acuerdo a lo preceptuado en la presente Ley y sus reglamentos...”; o sea que la municipalidad realiza un catastro municipal, aparte del catastro que realiza el RIC.

### **2.1.5. Autonomía municipal**

Es un sistema o técnica de organizar a la administración, que consiste en crear órganos administrativos que tengan personalidad jurídica propia, con su propio patrimonio, que tengan la capacidad de autofinanciarse obteniendo sus propios recursos; así como también que puedan elegir a sus autoridades, de emitir sus propias disposiciones internas, teniendo su propia independencia tanto técnica como política.

La autonomía municipal, la regula el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Una de las funciones que les corresponde, es la de elegir a sus propias autoridades; obtener y disponer de sus propios recursos; atender los servicios públicos locales; el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios, emitiendo sus propias ordenanzas y reglamentos.



Conforme lo dispone el Artículo 3 del Código Municipal: “En ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos...”

En general, para que el municipio ejerza su autonomía debe cumplir con los requisitos indicados anteriormente, con un elemento que falte, no se le puede denominar ente autónomo del Estado.

La autonomía municipal permite a los Concejos Municipales la libertad de gobernar su territorio, sujetándose únicamente a las leyes y no manteniendo jerarquía alguna con otro órgano del Estado. Esto permite que las autoridades de los municipios puedan ejercer el control de su jurisdicción, teniendo un mejor desarrollo en la prestación de los servicios públicos.

## **2.2. Planeamiento urbanístico**

### **2.2.1. Urbanismo**

“Es una ciencia o técnica relativa a la creación, desenvolvimiento, reforma y progreso de las ciudades (v); conforme a sus pobladores, necesidades y medios de cada época. Los ensanches (v) de las poblaciones que crecen horizontalmente, la construcción de varias vías en el centro de los antiguos núcleos habitados, la regulación del vertiginoso y complicado tránsito moderno, la necesidad sentida de mayores espacios abiertos, para fines deportivos y garantías sanitarias; las preocupaciones estéticas, son manifestaciones del urbanismo en formas variadas a cargo de los respectivos municipios, la ejecución, con reserva de los grandes planes urbanísticos”.<sup>8</sup> (sic)

### **2.2.2. Urbanización**

“Organización de algún terreno, próximo con la ciudad en crecimiento horizontal, para la futura edificación. El trazo de calles; el alumbrado; lo concerniente a la conducción de aguas potables y la evacuación de las sucias, plantaciones en las calles o formación de parques, dotación de medios de comunicación con el centro y los servicios sanitarios de seguridad y otros, son puntos obligados de una urbanización adecuada; aunque, por lo general la acción administrativa se producía a posteriori, al ser notaria la tendencia de una población a ensancharse por un determinado punto o

8. Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Pág. 261

al constituirse por densidad de edificaciones particulares un nuevo barrio suburbio. La urbanización se producía así mismo por la transformación de una aldea en ciudad, por la pavimentación, conducción de aguas e instalaciones municipales de evidente progreso (v. Urbanismo, zona de ensanche y urbana”. 9

### **2.2.3. Urbanizar**

“Convertir el campo en ciudad o preparar la adecuada transformación en tal sentido, pavimentar, alumbrar, efectuar otras obras e instalar servicios municipales en un poblado disperso, aldea o pueblo atrasado (v. Urbanismo, urbanización, urbe)”.10

El urbanismo se inicia según el autor Guillermo Cabanellas: “Cuando surge la Revolución Industrial en Inglaterra, en este periodo histórico se inicia la transformación de las ciudades, cuando aparecen grandes industrias que necesitan urgentemente trabajadores para operar en el gran desarrollo industrial, la agricultura queda en un segundo plano y las ofertas de trabajo en la ciudad superan las expectativas de los pequeños agricultores, que inician su inmigración para laborar en la industria, las cuales se encuentran en la ciudad.” 11

“Con las inmigraciones constantes a la ciudad, éstas cada día se agrandan, llegando un momento en el cual ya no hay lugar para recibir a tantos inmigrantes que dejan el

---

9. *Ibid.* Pág. 262

10. *Ibid.*

11. *Ibid.*

área rural para concentrarse en las ciudades. Por el crecimiento de las mismas es necesario crear planes urbanísticos que permitan albergar a más personas en las ciudades, aparecen entonces los grandes desarrollos de arquitectura y se inicia con la construcción de edificios verticales, iniciándose las construcciones de los condominios en edificios verticales para aprovechar el espacio. Desde entonces fue necesario que se legislara al respecto y se tomaran las medidas necesarias para urbanizar las ciudades.”<sup>12</sup>

### **2.3. Explosión demográfica en Guatemala**

La explosión demográfica es el crecimiento acelerado de las poblaciones que generalmente se encuentran en zonas urbanas; en la actualidad es una amenaza a las áreas de reservas, en virtud que las poblaciones que colindan con estas áreas su casco urbano cada día es más grande; con peligro que con el paso de los años desaparezcan las reservas del país.

#### **2.3.1. Demografía**

“Estudio estadístico de una colectividad humana según su composición y estado en un determinado momento o según su evolución histórica. Historia natural y social de la especie humana, y también conocimiento matemático de la población, sus movimientos generales, su estado físico, civil, intelectual y moral. Estudio descriptivo, objetivo de la

---

12. Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág 306

población, y ciencia que comprende en sus amplios dominios las necesidades de las generaciones, la duración de la vida, las relaciones del hombre con la naturaleza, las relaciones del hombre entre sí<sup>13</sup>.

### **2.3.2. Antecedentes demográficos en Guatemala**

A inicio de los años sesenta principia el conflicto armado interno, el cual traía consigo zozobra entre los habitantes de Guatemala, especialmente de las áreas rurales del occidente y de la costa sur del país. Ante dicho acontecimiento sociológico, muchos de los guatemaltecos se vieron obligados a abandonar sus propiedades, dejando todo lo que por muchos años habían construido, teniendo que emigrar por la violencia desenfrenada a otros países, especialmente al sur de México, quien los albergó. Otros a las zonas urbanas departamentales y la gran mayoría a la ciudad capital, quienes llegaron abatidos por el dolor de dejar sus tierras y con el sueño de alcanzar una vida mejor que les permitiera vivir dignamente en la ciudad.

Con las inmigraciones del campo a la ciudad, surge el crecimiento poblacional y urbanístico, esto ocasiona el crecimiento demográfico vegetativo o natural, industrial y comercial, trayendo consigo que las autoridades tuvieran que implementar servicios públicos que llegaran a todos los habitantes.

---

13. *Ibid.* Pág. 207

De lo anterior se establece que las personas que viven en áreas de reservas rurales, desde hace varios años se acercan a las zonas urbanas; situación que ocasiona el crecimiento acelerado de las poblaciones urbanas, especialmente en las poblaciones que se encuentran colindantes con áreas municipales.

### **2.3.3. Análisis del crecimiento demográfico del municipio del Puerto de San José, departamento de Escuintla**

“Como ejemplo del crecimiento acelerado de las áreas urbanas, se presenta el caso del crecimiento demográfico y territorial que ha sufrido el municipio del Puerto de San José, departamento de Escuintla, comprendiendo el período de 1995 a 2011. El presente análisis se realiza de dicho municipio por su ubicación geográfica; debido a que se encuentra a orillas del océano Pacífico y por consiguiente colinda con áreas de reservas.

Como marco histórico del presente análisis, se parte de la década de 1981 en virtud que la Constitución Política fue promulgada en mayo de 1985 se analiza el municipio referido para verificar el crecimiento del referido municipio en base a los censos realizados por el Instituto Nacional de Estadística (INE), para lo cual se observan aspectos de demografía, territorio y consecuentemente cambios económicos, políticos y sociales. Dicho municipio en el área urbana contaba con 3,379 viviendas y en el área rural 4,546, haciendo un total de 7,925 viviendas.

Según el Censo realizado por el INE, en el 2002, el referido municipio, contaba con 21,389 hombres, 20,415 mujeres, haciendo un total de 41,804 habitantes, de los cuales 17,430 personas habitaban el área urbana y 24,374 habitaban el área rural, el número de viviendas tanto en el área urbana como rural constaba de 8,708 viviendas.

Con las estadísticas mencionadas se puede establecer que dicho municipio ha tenido un crecimiento poblacional bastante grande desde 1981, consecuentemente el casco urbano de dicho municipio se ha extendido territorialmente. Por medio de este crecimiento han aumentado las necesidades de sus habitantes, siendo necesario crear los mecanismos para mejorar su nivel de vida, así como también la necesidad de delimitar su casco urbano para que las áreas de reservas no se queden dentro de zonas urbanas". 14

#### **2.4. Planteamiento del problema**

Guatemala, según lo ordena la Constitución Política, se divide administrativamente en departamentos y estos en municipios; con el objeto de establecer regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales.

Dentro de las regiones de desarrollo a las cuales hace alusión la Constitución Política, se pueden señalar las costas de los océanos, lagos y ríos navegables; siendo

---

14. Rojas Martínez, Francis Alexander. **Análisis jurídico sobre zonificar o delimitar las áreas urbanas que con el constante crecimiento de las poblaciones absorben áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.** Pág. 53



precisamente estos lugares los que se pretende resaltar.

La Carta Magna en el Artículo 122 regula cuales son las áreas de reservas del Estado y estipula dos excepciones; la primera, los inmuebles situados en zonas urbanas; y la segunda, los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad con anterioridad al 1 de marzo de 1956.

La primera excepción es el objeto de estudio del presente trabajo, pues dicha norma constitucional genera conflicto de orden territorial, social, político y legal entre las áreas de reservas territoriales del Estado y las zonas urbanas; consecuentemente, entre la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado y las municipalidades cuyo casco urbano está dentro de estas áreas.

Las áreas de reservas, cuyos márgenes regula el Artículo 122 de la Constitución Política no se encuentran delimitadas con respecto a las poblaciones que colindan con éstas. Para su control no existen los medios idóneos, realizándose éste en forma empírica. Preocupante, resulta que la Oficina de Control de dichas áreas, ni siquiera cuenta con un listado de los lugares donde se encuentran ubicadas geográficamente estas áreas; la interrogante que se plantea entonces es ¿a quién corresponde el arrendamiento?; puesto que ni siquiera ellos conocen cuáles son las áreas de reservas que se encuentran urbanizadas.

El Reglamento de la Ley de Áreas de Reservas Territoriales, regula dentro de la competencia de dicha Oficina, que ésta deberá efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas. Lo cual no ha hecho, puesto que para solucionar el problema es necesario que se realice un levantamiento catastral. Lo que se puede realizar con voluntad política; para el efecto el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación deberá solicitar aumento a su presupuesto con el objetivo de contar con los fondos suficientes para su ejecución. Actualmente, el Registro de Información Catastral, está realizando este trabajo, en base a lo siguiente:

### **Ley del Registro de Información Catastral**

La naturaleza y el objeto de esta ley según el Artículo 2 es: “El Registro de Información Catastral es la autoridad competente en materia catastral, que tiene por objeto establecer, mantener y actualizar el catastro nacional, según lo preceptuado en la presente ley y sus reglamentos. Todas sus actuaciones y registros son públicos. Los interesados tienen derecho a obtener en un tiempo prudencial, con las formalidades de ley y sin limitación alguna, informes, copias, reproducciones y certificaciones de las actuaciones a costa del interesado”.

En el Artículo 33 inciso e) regula que: “Durante el levantamiento catastral se deberá especificar si están ubicadas dentro de Áreas Protegidas, de protección especial o cualquier otra denominación de acuerdo a la Ley de Áreas Protegidas. La anotación de estar ubicadas dentro de estas áreas deberá hacerse en el acta levantada y en la inscripción final en el Registro de la Propiedad.

Durante el levantamiento catastral de tierras ubicadas dentro de estas áreas, se deberá coordinar con el CONAP o la entidad administrativa, en su caso, y previo a oficializar el levantamiento catastral de estas tierras, se deberá contar con el dictamen favorable del CONAP, la entidad administrativa del área o de ambos, si fuera necesario, así como si existe patrimonio natural, o histórico”.

Esta falta de control, sobre las áreas de reservas lo que ha ocasionado es inseguridad jurídica; pues si se desconocen los límites de estas áreas, cuando la Oficina de OCRET, otorga un contrato de arrendamiento no puede establecer plenamente si están ubicadas en áreas de reservas o en zonas urbanas; aunque se practique inspección ocular por técnicos de dicha Oficina.

Con respecto a las poblaciones que colindan con áreas de reservas, las mismas constituyen la otra parte del problema; puesto que al igual al primer caso, falta una delimitación de sus áreas urbanas.

El problema se origina debido al constante crecimiento demográfico y territorial de las poblaciones que colindan con áreas de reservas; que ocasiona migraciones de áreas rurales a zonas urbanas; por lo que algunas municipalidades se han visto en la necesidad de implementar planes urbanísticos que permitan el ordenamiento territorial de la circunscripción urbana de su municipio.

Sin embargo, en la mayoría de los casos las autoridades municipales no contemplan un plan regulador que les permita en el futuro ampliar ordenadamente el desarrollo de su comunidad; lo que ocasiona los siguientes conflictos:

Las áreas de reservas tienen los márgenes regulados en la ley; sin embargo, no están zonificados ni delimitados con respecto a las poblaciones que colindan con estas áreas. Por consiguiente, no existen los medios con los cuales se puedan identificar los límites, ya que son zonas urbanas.

Constitucionalmente se exceptúan de las áreas de reservas los inmuebles situados en zonas urbanas; esto ocasiona que con el crecimiento de las poblaciones las zonas urbanas que colindan con áreas de reservas, al expandirse territorialmente absorban estas áreas. Esto constituye un fenómeno natural e inevitable para lo cual debe existir un plan regulador que contemple la solución al crecimiento de estas zonas.

El problema no es el crecimiento en sí de estas poblaciones, sino que la situación jurídica que se deriva cuando áreas de reservas son absorbidas por el crecimiento de zonas urbanas; y en estos casos es cuando las municipalidades deberían hacerse cargo de los arrendamientos de áreas de reservas; pues si se analiza la norma jurídica constitucional, en cuanto a que las áreas urbanas se exceptúan de las áreas de reservas, al quedar éstas dentro de una zona urbana, automáticamente dejan de ser áreas de reservas y pasan a formar parte de una zona urbana.

Precisamente este problema es el que crea inseguridad jurídica en cuanto a la regulación legal de las áreas de reservas que quedan dentro de una zona urbana.

Por eso mismo es necesario reformar el Artículo 122 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala y establecer por medio de un Acuerdo Gubernativo quien se hará cargo del arrendamiento de las áreas de reservas que se encuentran urbanizadas; pudiéndose regular que sean las municipalidades las que se hagan cargo de estos casos, pues conocen mejor su jurisdicción territorial.

#### **2.4.1. Antecedentes del problema**

Se puede decir que las áreas de reservas nacen a la vida jurídica en 1894. A partir de esa fecha, los márgenes territoriales de estas áreas no han variado en forma considerable, manteniéndose actualmente los márgenes que originalmente se establecieron en la Constitución Política de 1965 y que continúan vigentes en la actualidad.

Desde que fueron reguladas las áreas de reservas no se ha establecido la situación legal de las poblaciones que por su ubicación geográfica colindan con estas áreas; como consecuencia de ello es necesario realizar la reforma a la Ley de Áreas de Reservas; puesto que el objetivo primordial de estas áreas consiste en que los pobladores las aprovecharan para agricultura, inversión turística o en cualquier actividad productiva y así puedan desarrollarse.

Sin embargo, los legisladores no tomaron en cuenta la protección y por ende la seguridad jurídica de estas áreas, considerando la importancia que tienen en calidad de bienes del Estado; ya que con el crecimiento territorial de las poblaciones que colindan con áreas de reservas, con el transcurso del tiempo sus áreas urbanas se han extendido de tal manera que han quedado dentro de estas áreas.

Ahora bien, como según la ley las áreas urbanas se exceptúan de las áreas de reservas; qué sucede con estas áreas cuando han quedado dentro de zonas urbanas. Será que continúan siendo áreas de reservas o por haber sido absorbidas por zonas urbanas automáticamente pasan a formar parte de las áreas urbanas de las poblaciones y en consecuencia dejan de ser áreas de reservas.

La Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales al otorgar estas áreas mediante contratos de arrendamiento a particulares; cuando es practicada la inspección ocular por el departamento técnico reconoce que estos inmuebles se encuentran colindantes con áreas urbanas. En estos casos las autoridades municipales se oponen al otorgamiento de dichas áreas aduciendo que se trata de áreas urbanas y en consecuencia se exceptúan de áreas de reservas.

El problema precitado lo resolvía La Ley Reguladora de las Reservas de la Nación derogado actualmente; pues el Artículo 16 establecía: "En el caso de inmuebles ubicados en áreas urbanas dentro de las zonas de reservas, sobre las cuales no existe título a favor de particulares o de entidades estatales, podrán las municipalidades de la

respectiva jurisdicción otorgar títulos de propiedad siempre que los predios tengan como destino la construcción de viviendas o fines comerciales, industriales o de servicios útiles a la colectividad”.

También el Artículo 44 del Reglamento de la Ley Reguladora de las Reservas de la Nación, regulaba que: “En el caso de que inmuebles ubicados en áreas urbanas dentro de las zonas de reserva, sobre los cuales no exista título a favor de particulares o entidades estatales, podrán las municipalidades de las respectivas jurisdicciones otorgar títulos de propiedad siempre que los predios tengan como fin la construcción de viviendas, fines comerciales, industriales o de servicios útiles a la comunidad”.

Este trámite lo podían realizar las personas que tuvieran inmuebles pertenecientes a las áreas de reservas y que quedaban dentro de una zona urbana; a efecto de obtener la propiedad de dichos inmuebles. Antes lo realizaban ante la municipalidad de la jurisdicción donde se encontraban los bienes; debiendo demostrar que habían tenido la posesión del inmueble por más de diez años en forma legítima, pública, pacífica y de buena fe, a título de dueños y que el mismo iba ser destinado para los fines descritos anteriormente; luego de lo cual se les otorgaba la titulación supletoria y al transcurrir los 10 años que regulaba la ley; los podían solicitar en propiedad.

El interesado presentaba su solicitud al alcalde municipal y éste si cumplían los requisitos, practicaba reconocimiento sobre el terreno a efecto de establecer si el mismo se encontraba en perímetro urbano. Escuchaba a los testigos, mandaba que

valuarán el terreno y efectuadas las diligencias correspondientes emitía dictamen, dando cuenta al Concejo Municipal.

El Concejo Municipal o el Ayuntamiento aprobaban las diligencias, elevándolas al Ministerio de Agricultura para su aprobación y luego se remitían al Presidente de la República para la emisión del dictamen o acuerdo gubernativo; autorizando a la municipalidad para emitir el título de propiedad a un particular. La municipalidad con base en el acuerdo gubernativo correspondiente, emitía el título para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Como se puede ver el Decreto 35-73 (derogado) protegía el derecho de los particulares en contraposición con el derecho de propiedad que tenía el Estado sobre sus bienes.

Por los motivos expuestos y analizados hasta este punto, se plantea como solución que aunque sean áreas urbanas no pasen a poder de particulares sino que siempre sean áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala; y que las municipalidades en vez de dar los terrenos en propiedad, los den en arrendamiento y que el pago por el derecho de arrendamiento, sirva para aumentar el ingreso económico de la municipalidad, para que lo utilicen en realizar obras en la comunidad para beneficio de los habitantes; siempre contando con el apoyo de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.



## CAPÍTULO III

### **3. La necesidad de zonificar y delimitar las áreas de reservas que se encuentren en zonas urbanas municipales**

#### **3.1. La necesidad de zonificar y delimitar las áreas de reservas**

Quando se trata de las áreas de reservas, se determina su extensión en base a los márgenes que establece la Constitución Política de la República de Guatemala. Éstas, forman una parte muy importante en el desarrollo del país, puesto que con su utilización, las personas que las habitan pueden explotarlas en cultivos, turismo y otros fines. Por esta razón es necesario establecer cuales son los límites de estas áreas; así como también, identificar la delimitación del casco urbano de las poblaciones que colindan con ellas; con el objeto de evitar que el Estado las pierda por quedar dentro de zonas urbanas.

Para que el Estado tenga el control y registro de las referidas áreas es necesario emitir un acuerdo que permita zonificar y delimitar las áreas de reservas; regulando que el SECRETARIO delegue el arrendamiento a las municipalidades.

La Ley Preliminar de Urbanismo, regula que zonificación es la determinación del uso más conveniente de los terrenos para beneficio integral de una ciudad.

La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, regula en el Artículo 16 que: “Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprende las reservas del Estado de Guatemala, la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, mantendrá actualizado el catastro, técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres. Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas ubicadas a la orilla de mares, lagos y ríos navegables, deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley, para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar”.

El Reglamento de la Ley de Áreas de Reservas regula que la Oficina de Control de Áreas de Reservas, según el Artículo 2, inciso e): “Podrá efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas territoriales del Estado”. Así también el inciso i) regula: “Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas...”

El Departamento Técnico de la OCRET es el encargado de realizar los estudios de ingeniería, así como también de llevar un registro catastral, con el cual se pueda organizar y controlar las referidas áreas y efectuar la zonificación correspondiente.

Dentro de las atribuciones que competen al referido Departamento, están las de efectuar actividades técnicas relacionadas con la inspección ocular, medición, remediación, levantamientos topográficos y catastrales, geoposicionamientos,

correcciones y cálculos de las áreas de reserva. Dicho departamento debe también realizar estudios catastrales y zonificar las áreas de reservas territoriales del Estado; para un mejor control de las áreas privadas ubicadas dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado.

### **3.2. Inmuebles de propiedad privada localizados en áreas de reservas**

Cabe mencionar que actualmente existen muchos inmuebles que por su ubicación geográfica se encuentran localizados dentro de áreas de reservas; los cuales fueron inscritos en el Registro de la Propiedad antes del 1 de marzo de 1956; consecuentemente, por mandato constitucional no pertenecen a las áreas de reservas, aunque se encuentren ubicados dentro de sus límites.

Para tener control de las áreas de propiedad privada ubicadas en áreas de reservas, se necesita realizar un levantamiento catastral que permita establecer cuáles son estos inmuebles; así como también que los propietarios de estos inmuebles, comprueben la propiedad por medio de los documentos respectivos. De esta manera la OCRET evitará confusiones como la de otorgar contratos de arrendamientos en áreas de propiedad privada; y también evitará procedimientos anómalos para obtener la propiedad como la titulación supletoria.

### **3.3. Zonificación de áreas de reservas**

La zonificación no está encaminada a indicar los límites de las áreas de reservas y su delimitación, puesto que en la Constitución Política y en el Decreto 126-97, se establecen claramente los márgenes de dichas áreas. El fin primordial consiste en señalar zonas de diferentes actividades económicas, así como propiciar el manejo adecuado del suelo; de tal manera que permita en base a estudios de factibilidad de los suelos identificar las áreas productivas en cada caso y alcanzar los objetivos propuestos para las áreas de reservas.

Además, se deben establecer zonas que sean exclusivamente de desarrollo turístico; en este sentido se fomentará la inversión nacional y extranjera en complejos turísticos similares o mejores a los ya existentes en otros países. Podría reivindicarse la posesión de las personas que habitan áreas de reservas, suponiendo el caso que se determinara una zona exclusiva para efectuar proyectos turísticos. Para lo cual estas personas se trasladarían a colonias habitacionales que el propio Estado les proporcionaría; así como también les otorgaría financiamiento para que se dedicaran a realizar trabajos en favor de estas áreas con el objeto de permitir desarrollo turístico.

El beneficio sería tanto para los habitantes de las referidas áreas como para el Estado; puesto que el país contaría con áreas marítimas y lacustres convertidas en lugares turísticos de belleza y trascendencia internacional.

Por otra parte, se establecerían zonas de explotación comercial, entre ellas la industria salina, camaroneras y otras. Así como también, áreas exclusivas para cultivos de arbóreos permanentes, agrícolas, zonas ganaderas, apícolas, áreas de fauna y flora, etc.

Además, existiría un control directo sobre áreas de reservas, así como también sobre las zonas de protección especial de la Comisión Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) y en general de todas aquellas actividades de desarrollo económico del país.

#### **3.4. Delimitación de las zonas urbanas de las poblaciones que colindan con áreas de reservas**

Las municipalidades están obligadas a delimitar sus áreas urbanas de conformidad con el Código Municipal y la Ley de Urbanismo. En este sentido, dentro de las atribuciones que corresponde realizar al Concejo Municipal en su circunscripción urbana se indica que debe implementarse un ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal. Asimismo, deberá crear las comisiones necesarias para su funcionamiento. Entre éstas se encuentra la comisión de servicios, infraestructura, ordenamiento territorial, urbanismo y vivienda.

Por otra parte, la Ley de Urbanismo regula que las municipalidades deberán establecer un plan regulador, que comprende el conjunto de recomendaciones formuladas con base en el análisis de las necesidades y recursos de una ciudad, y que cree un

programa para guiar el desarrollo urbano con el máximo de eficiencia y en la forma más conveniente para la comunidad.

Por lo mismo, deben señalar una zona de servidumbre de reserva, que son áreas que demarcan las municipalidades dentro del área de influencia urbana respectiva, para destinarlas a fines públicos futuros; puesto que los arrendantes no dejan esa área para que circulen los peatones.

La Ley de Urbanismo, estipula las normas que las municipalidades de la República deben seguir para el desarrollo urbanístico de las poblaciones; debiendo poner en marcha planes reguladores en su jurisdicción para determinar las zonas de influencia urbana y rural.

Este ordenamiento de urbanización, debería realizarse con el objeto de mantener una ciudad congruente con su desarrollo; y en consecuencia con su crecimiento, con una adecuada regulación en cuanto a su delimitación.

En base a lo anterior, se puede indicar que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, no ha cumplido con el ordenamiento legal en cuanto a la zonificación y delimitación de sus áreas. Tampoco las municipalidades han delimitado su casco urbano municipal. Esto provoca conflicto territorial y jurídico, pues no se conocen los límites de las áreas de reservas en cuanto a las poblaciones que colindan con ellas.

### **3.5. Análisis sobre el Reglamento de Zonificación, Uso y Manejo del Área Protegida Río Dulce**

Los antecedentes en materia de zonificación para el ordenamiento exclusivo de un territorio, se encuentran en el Acuerdo Gubernativo número 182-93 de fecha 25 de marzo de 1993; el cual crea el Reglamento de Zonificación, Uso y Manejo del Área Protegida Río Dulce, del cual se realiza un breve análisis.

Conforme al Reglamento citado, se destaca que para poder zonificar un área, primero es necesario indicar los lugares que entran en la delimitación. Para realizar la zonificación del uso y manejo del área protegida Río Dulce, se utilizó un plan maestro aprobado por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP). En dicho plan se establecieron las siguientes zonas:

- a) **Zona de uso intensivo:** La constituye el territorio del área protegida Río Dulce, ésta quedó comprendida en la ribera noroeste del Río Dulce. En la desembocadura de dicho río en ambas riberas, noroeste y sur; además la constituye la franja de áreas de reservas, comprendida entre la Punta Darío y la Ensenada de los Duarte, localizados en la ribera noroeste de El Golfete...;
- b) **Zona primitiva:** La constituye el territorio del área protegida Río Dulce, comprendida desde la desembocadura del Río Ciénaga hasta la finalización de El Golfete, sobre el margen de la ribera norte de El Golfete...;

- c) **Zona de uso especial:** La constituye el territorio del área protegida Río *Dulce*, localizado sobre el margen de la ribera sur de El Golfete, comprendido desde la aldea Las Brisas del Golfete hasta el Río Tamejá, localizado al norte de El Golfete...;
- d) **Zona de protección especial:** La constituye el territorio dentro del área protegida Río Dulce, medido desde la finalización de El Golfete en su extremo norte, hasta la desembocadura del Río Dulce en la Bahía de Amatique...”

Dicho Reglamento establece algunas prohibiciones como las siguientes: “a) Desarrollar actividades industriales y de extracción inclusive mineras y petroleras que afecten el ecosistema del área protegida; b) desarrollar cultivos agrícolas intensivos y extensivos, a excepción de cultivo de arbóreos permanentes; c) desaguar desechos humanos y tóxicos a las aguas de los ríos...”

Cabe resaltar, que en el mismo se establece que la delimitación de las áreas pobladas y el otorgamiento de arrendamientos y concesiones le corresponde a la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET). También estipula que en los terrenos de áreas protegidas, los inmuebles privados deberán acreditar la propiedad con la documentación que legitime su derecho y deberán acatar las normas que se instituyen para las referidas áreas.

En la actualidad, la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, antes de otorgar un contrato de arrendamiento verifica si el área solicitada se encuentra

dentro de la zonificación, uso y manejo del área protegida Río Dulce, a efecto de establecer si procede o no otorgar el arrendamiento que se solicita.

En caso de que proceda la solicitud de arrendamiento, en las estipulaciones del contrato otorgado por OCRET, se establecerán las prohibiciones que regula este Reglamento en el Artículo 5, de las cuales algunas de ellas fueron descritas anteriormente. Así como comprobar los fines para el cual fue solicitada dicha área y si es congruente con lo indicado en dicho Reglamento. Determinando de esta manera la procedencia o improcedencia del arrendamiento solicitado. Si es para fines de agricultura, en las áreas de protección especial únicamente se permitirá el cultivo de arbóreos permanentes.

En cuanto a la delimitación de áreas pobladas, el Artículo 6 de dicho Reglamento regula: “De las delimitaciones de áreas pobladas Los perímetros de las áreas habitacionales ocupadas por cada uno de los núcleos poblacionales y comunidades localizadas dentro del Área Protegida Río Dulce, deberán ser delimitadas por los cuerpos técnicos de la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reservas de la Nación (OCREN) dentro del área de reserva territorial; y por el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) en las áreas nacionales restantes del área protegida Río Dulce, en coordinación con las municipalidades del área, a efecto de limitar el crecimiento de la extensión superficial de los mismos”.

Dentro de la zonificación, uso y manejo de áreas protegidas, se observa que es necesario regular estas áreas, por el constante peligro que ocasiona la depredación de las mismas. Se protegen de cazadores indiscriminados que acaban con animales que están en peligro de extinción, así como también de la fauna y la flora.

Para lograr los cometidos expuestos, cada zona contempla una región especial, la cual puede determinar el uso especial de cada una de ellas, así como la localización exacta que tienen. Esto permite que en dichas áreas exista no sólo el control y uso adecuado de las mismas, sino el ordenamiento territorial que se identifica por medio del referido Reglamento.

Con respecto a las áreas de reservas, este Reglamento faculta a la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado; para que por medio del Departamento Técnico, delimite las zonas pobladas que se encuentran ubicadas en áreas de protección especial y de reservas.

Esta delimitación se deberá realizar en coordinación interinstitucional con el Instituto Nacional de Transformación Agraria y las municipalidades que se encuentran en su jurisdicción, procurando limitar el crecimiento de la extensión superficial de las mismas.

### **3.6. Análisis jurisprudencial de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala**

Tiempo atrás como se pudo observar estaba legislado que las municipalidades tuvieran bajo su control las áreas de reserva que estaban urbanizadas; pero en vez de contribuir con las municipalidades para que realizaran arrendamientos y así siguieran siendo áreas de reserva del Estado, pues las otorgaban a los particulares en titulación supletoria; cambiaron la ley y crearon la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala; que no ha cumplido a cabalidad su función, pues no se conocen las áreas de reservas.

En la actualidad, no hay una regularización con las áreas urbanas; por eso mismo tiene que haber un decreto o ley que verifique esta situación que se da con las áreas de reservas que se encuentran urbanizadas; tienen que zonificar y catastrar conforme la situación planteada, pues realizan catastros pero no lo hacen conjuntamente para que se especifique quién es el encargado de arrendar esas áreas de reservas urbanas del Estado; y que las municipalidades sigan percibiendo los recursos que antes poseían; puesto que como el Estado no tenía control sobre ellas, mejor les vedaron el derecho sobre esas áreas.



## CAPÍTULO IV

### **4. Creación de la norma jurídica que regule las áreas de reservas territoriales del Estado, cuando éstas han sido absorbidas por zonas urbanas**

En los capítulos anteriores, se analizó el conflicto legal que existe entre las autoridades de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y las autoridades municipales de las poblaciones que colindan con áreas de reservas; el cual se deriva de la inexistencia de una norma jurídica que regule la situación legal de las áreas de reservas, cuando éstas quedan dentro de zonas urbanas, y que se producen debido al crecimiento de las poblaciones que colindan con estas áreas.

Por lo tanto, es necesario que el Congreso de la República de Guatemala, legisle lo referente a proteger la propiedad del Estado y sus intereses; para evitar que estas áreas se pierdan por la absorción de zonas urbanas.

Para la creación de una norma jurídica que regule el procedimiento a seguir, es necesario realizar los estudios pertinentes y que en el transcurso del presente trabajo han sido expuestos, siendo necesario realizar reformas a la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado para proteger estas áreas.

En la investigación se constató que en la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, no se tomó en cuenta el crecimiento de las poblaciones y por

consiguiente, no se contempla un procedimiento que solucione el problema entre áreas de reservas y áreas urbanas.

Previo a proponer la reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales, que permita solucionar el problema en mención, se realizará un análisis de la Ley de Catastro, con el objeto de evitar dualidades en la propuesta que se realizará.

#### **4.1. Análisis de la Ley del Registro de Información Catastral respecto al levantamiento catastral que debe realizar la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET)**

La realización del catastro nacional se está llevando a cabo y es de suma importancia para el desarrollo del país. Éste dará certeza jurídica a la propiedad. En la actualidad, existe un gran problema en cuanto a los bienes que están inscritos en el Registro de la Propiedad; puesto que en algunos casos, un mismo inmueble aparece inscrito a favor de varias personas. Así también, la mayor parte de las propiedades en Guatemala no están inscritas en dicho Registro. Esto ocasiona desconcierto y falta de seguridad jurídica con respecto a la propiedad.

Por otro lado, el Estado desconoce cuáles son los bienes públicos de su propiedad, únicamente cuenta con referencias de dichas áreas en base a la regulación legal que existe. Sin embargo, no tiene identificados y registrados estos bienes.

Esto se deriva de la inexistencia de un catastro nacional y específico de bienes públicos que permita identificarlos mediante mapas de ubicación y localización. Siendo manifiesto que el Estado no tiene el control de todas las propiedades estatales. Para ese efecto se aprobó la Ley del Registro de Información Catastral en 2005 y en la actualidad todavía no se ha finalizado de actualizar toda la información catastral.

#### **4.2. Registro de Información Catastral (RIC)**

Este Registro fue creado mediante la Ley del Registro de Información Catastral en 2005. Algunas de las funciones del Registro de Información Catastral (RIC) conforme al Artículo 3, inciso c) son: "Registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado y extender certificados catastrales y copias certificadas de los mapas, planos y de cualquier otro documento que esté disponible". Asimismo, el inciso k) regula: "Proveer informes y estudios técnicos de las zonas en proceso catastral o catastradas a las instituciones responsables de la resolución de conflictos agrarios, a aquellas encargas de programas de adjudicación de tierra y de regularización de la tenencia de la misma y a cualquier otra institución estatal o privada que lo solicite".

De la cita anterior, se establece que el Registro de Información Catastral, es el único órgano con carácter exclusivo, para realizar el catastro y resolver conflictos agrarios. Ello no significa que instituciones como la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado (OCRET) o la Comisión Nacional de Áreas Protegidas

(CONAP); puedan realizar un levantamiento catastral o zonificación específica de sus áreas.

Cabe mencionar que es factible que tanto OCRET como CONAP, realicen un catastro en su jurisdicción, siendo necesario únicamente que se sujeten a los lineamientos que regula la Ley del Registro de Información Catastral. En este sentido deben coordinar interinstitucionalmente con el Registro de Información Catastral, con el objeto que dicho catastro tenga valor jurídico.

Para el efecto, el Artículo 53 de la Ley del Registro de Información Catastral establece: “Todas las instituciones del Estado quedan obligadas a dar su apoyo en lo que fueran requeridas y en el ámbito de su competencia, para la realización del establecimiento catastral, mantenimiento y actualización de la información catastral. El RIC coordinará con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas y con la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reservas del Estado, todas las actividades relacionadas con el establecimiento y mantenimiento catastral que se realicen en los ámbitos de su competencia”.

El Artículo 75 regula: “A partir de la vigencia de la presente ley las municipalidades, entidades autónomas, semiautónomas, centralizadas, descentralizadas y cualquier otra institución estatal que decidan realizar actividades catastrales para fines específicos, por sí o mediante contratación con empresas especializadas, deberán sujetar sus acciones a las normas técnicas catastrales definidas por el RIC. Así mismo,

coordinarán sus acciones con el RIC mediante convenio, en el que definirán como mínimo: a) Instrumentos de recopilación de información; b) Mecanismos de evaluación por parte del RIC; y c) Incorporación de la información obtenida al catastro nacional”.

El Artículo 76 estipula: “Valor jurídico de la información catastral no obtenida por el RIC: La información a la que hacen referencia los artículos 74 y 75 tendrán los efectos jurídicos que asigna la presente ley a la información catastral obtenida por el RIC, siempre que éste emita las declaraciones de predio catastrado, resultantes del análisis catastral y jurídico, cuya ejecución es de su exclusiva e indelegable competencia”.

O sea que, el trabajo de catastro que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado debe realizar es válido; toda vez cumpla con lo estipulado en la Ley del Registro de Información Catastral, de lo contrario no tendría valor jurídico.

#### **4.3. Necesidad de reformar la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado**

Es necesario que se reforme la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado; con el objeto de evitar que con el crecimiento de las zonas urbanas absorban áreas de reservas y éstas desaparezcan por no haberse regulado su situación jurídica. En la reforma que se propone al final, se deja claro que las áreas de reservas aunque queden dentro de zonas urbanas seguirán siendo propiedad del Estado.

#### **4.3.1. Regulación legal actual**

El Artículo 16 de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, establece: “Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las Reservas del Estado de Guatemala, la OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado por medio de mapas cartográficos y terrestres. Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar”.

Tal como lo establece la última parte del Artículo 8 de la citada ley, la OCRET deberá efectuar un estudio de zonificación que verifique la situación de todas las áreas en todo el país; así como de las lotificaciones legalmente constituidas con anterioridad a la vigencia de esta ley; sin menoscabo del Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que se refiere a la propiedad privada.

Por otro lado, la misma ley únicamente regula lo relacionado con el catastro; sin embargo, no estipula la creación de la norma jurídica que debe regular la situación de las áreas de reservas que quedan inmersas dentro de una zona urbana.

Asimismo, el Reglamento de la citada ley en el Artículo 2 inciso e) sólo establece: “Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las

áreas de reservas territoriales del Estado;" y el inciso i): "Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales del Estado". El Artículo 14, regula que: "El departamento técnico de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, deberá realizar los estudios de ingeniería y llevar un registro catastral de esta áreas". Como se puede ver tampoco el Reglamento regula o menciona las áreas urbanas.

#### **4.3.2. Importancia de la reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado**

Tal como se ha indicado, el crecimiento demográfico y consecuentemente territorial de las poblaciones es inevitable; pero si previsible en cuanto a sus consecuencias. De ahí que se hace necesario normar la situación a efecto de no ir perdiendo paulatinamente áreas de reservas.

Al reformarse la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, se protegerán los derechos de propiedad que el Estado tiene sobre bienes de dominio público. En consecuencia, se beneficiarán los habitantes que viven en los márgenes o límites de áreas de reservas, reguladas constitucionalmente.

Actualmente la legislación guatemalteca, en cuanto a áreas de reservas se refiere, no contempla el crecimiento acelerado de las poblaciones; principalmente de aquellas que por su ubicación geográfica se encuentran localizadas en colindancia con áreas de reservas. Por lo tanto, es necesario que el Organismo Legislativo, regule al respecto,

princiando por la protección de estas áreas; de manera que existan lugares, que con una zonificación adecuada y con un estudio de los suelos, propicien los intereses del país y permitan el desarrollo de las industrias que se explotan en estas áreas y la productividad de las mismas, principalmente de la industria turística; de manera que se pueda disfrutar de estas áreas y tener la garantía que el Estado mantiene el control y registro de las mismas por medio del catastro, para la seguridad jurídica de las áreas de reservas.

#### **4.3.3. Procedimiento para regularizar las áreas de reservas territoriales del Estado cuando se encuentren dentro de zonas urbanas**

Una vez esté en vigencia la reforma de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, que se presenta al final; se propone también el procedimiento administrativo siguiente:

Los alcaldes municipales de las poblaciones que colindan con áreas de reservas territoriales del Estado, una vez hayan delimitado la zona urbana de su municipio; deberán realizar una inspección ocular que les permita determinar cuáles son las áreas de reservas que han abarcado.

Cuando se tenga el registro de todos estos inmuebles, deberán remitir la información detallada a la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.

Recibida la información de los alcaldes municipales, la referida Oficina por medio del Departamento Técnico realizará inspección ocular en los inmuebles que se encuentren dentro de zonas urbanas y levantarán los planos de ubicación y localización.

El Departamento Jurídico de OCRET, verificará si las personas que habitan estas áreas de reservas que han quedado dentro de zonas urbanas; cuentan con contrato de arrendamiento y si éste reúne los requisitos que regula la ley para obtener la posesión de estas áreas.

Todas aquellas personas que no tengan regularizada su situación jurídica en cuanto a la posesión de áreas de reservas y que hayan quedado dentro de una zona urbana; deberán de inmediato solicitar ante la Oficina correspondiente que se les otorguen estas áreas mediante contrato de arrendamiento, con el objeto de legalizar la posesión.

Los alcaldes municipales de las poblaciones que colindan con áreas de reservas, cada vez que autoricen una licencia para construcción y que aumente su zona urbana; deberán informar a OCRET a efecto que ésta cuente con un registro actualizado de las construcciones que se realizan en áreas de reservas. Tanto las autoridades municipales como las de OCRET, coordinarán interinstitucionalmente con el objeto de proteger las áreas de reservas territoriales del Estado que estén dentro de zonas urbanas.



#### **4.3.4. Anteproyecto de ley**

Proyecto legislativo para reformar la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala

### **ORGANISMO LEGISLATIVO**

### **CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA**

DECRETO NÚMERO \_\_\_\_\_

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

#### **CONSIDERANDO:**

Que en la actualidad existe un vacío legal en cuanto a lo que regula el Artículo 122 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual establece que los inmuebles situados en zonas urbanas se exceptúan de las áreas de reservas territoriales del Estado; y tomando en cuenta que con el pasar de los años las poblaciones crecen acelerada, demográfica y territorialmente, extendiéndose su zona urbana; y que al respecto la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado no se ha cumplido, puesto que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado no ha realizado el levantamiento catastral ni zonificación de las áreas de reservas.



**CONSIDERANDO:**

Que los bienes de dominio público de uso común son propiedad del Estado por cuanto que constituyen su patrimonio, se ha evidenciado un riesgo en las áreas de reservas territoriales, ya que debido al crecimiento acelerado de la población estas áreas han quedado inmersas en zonas urbanas, ocasionando conflictos jurídicos entre particulares, municipalidades y el Estado

**CONSIDERANDO:**

Que es obligación del Estado velar por la seguridad nacional y proteger su patrimonio, creando los procedimientos legales que otorguen a las áreas de reservas del Estado seguridad jurídica, es necesario crear el procedimiento que establezca la situación de las referidas áreas, para que al momento de realizarse un catastro y zonificación de estas áreas mantengan su calidad de propiedad del Estado; y que sólo sean otorgadas en arrendamiento

**CONSIDERANDO:**

Que para salvaguardar las áreas de reservas territoriales del Estado, así como el uso y aprovechamiento de las mismas, es necesario reformar la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, para que sean las municipalidades quienes las den en arrendamiento y no en propiedad, de modo que se beneficien con los pagos de las rentas, para desarrollo de sus municipios.

**POR TANTO:**

En el ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala:

**DECRETA:**

La siguiente:

Reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Artículo 1. Se adiciona el Artículo 16 Bis, el cual queda así:

Artículo 16. Bis. Derecho de las municipalidades La Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado realizará un estudio del arrendamiento de las áreas de reservas que se encuentren en áreas urbanas, márgenes que la Constitución regula como excepción.

La Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, coordinará con el Consejo Municipal, siguiendo los lineamientos que esta ley establece; de manera que cuando se otorguen los arrendamientos en áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, se realice el trámite con las municipalidades.

También coordinará con las municipalidades y demás instituciones con las que tenga relación, velando por llevar un registro y control de las áreas de su competencia, estableciendo en su registro todas aquellas áreas de reservas que hayan quedado



dentro de zonas urbanas municipales y ordenando que aunque las mismas queden dentro de zonas urbanas de las poblaciones, las áreas de reservas territoriales del Estado seguirán siendo propiedad del Estado; y la OCRET será la única institución encargada de su control y administración.

Artículo 2. Se adiciona el Artículo 16 Ter, el cual queda así:

Artículo 16. Ter. Derecho de las municipalidades Las municipalidades deben recibir los ingresos de los arrendamientos de las áreas de reserva que se encuentren dentro de las áreas urbanas; puesto que ellas les dan el apoyo necesario para mejorar su situación económica, con servicios de alumbrado, agua potable, calles y otros que necesiten.

Pase al Organismo Ejecutivo para su sanción, promulgación y publicación.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo, en la Ciudad de Guatemala a los \_\_\_\_\_ días de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_.





## CONCLUSIONES

1. La Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, no cuenta con un catastro interinstitucional en coordinación con el Registro de Información Catastral, por lo que no hay certeza sobre las áreas de reservas territoriales.
2. No existe actualmente una zonificación y delimitación de las áreas de reservas territoriales del Estado; lo que ha dado lugar a problemas de límites entre el Estado, municipalidades y particulares.
3. La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 122, establece claramente que los inmuebles situados en zonas urbanas se exceptúan de las áreas de reserva del Estado; no obstante la Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado, continua dando en arrendamiento dichas áreas.
4. La Ley de Ocret regula que las áreas de reservas territoriales se puedan dar en arrendamiento y que el dinero de la renta servirá para el aprovechamiento y el desarrollo sostenible de las mismas; pero en la práctica no se llevan a cabo, pues éstas áreas no han mejorado en nada.



5. Las municipalidades carecen de un método regulador que establezca un planeamiento urbanístico que delimite específicamente el casco urbano de su jurisdicción; por lo que existen áreas de reservas territoriales que han quedado inmersas dentro de zonas urbanas.

## RECOMENDACIONES

1. Para que el Estado de Guatemala tenga el control y registro de las áreas de reservas territoriales, se tiene que zonificar y delimitar las mismas en coordinación con la Oficina de Ocret, las municipalidades y el Registro de Información Catastral.
2. Como las municipalidades tienen la obligación de delimitar sus áreas urbanas, deberán realizar también el ordenamiento territorial en base al crecimiento demográfico, de modo que no existan problemas de límites con áreas de reservas.
3. Para otorgar en arrendamiento áreas de reservas territoriales, la OCRET tendría que pedir opinión de las municipalidades en donde están ubicadas las mismas, ya que éstas conocen sus áreas y así habría un mejor control sobre los límites entre áreas urbanas y áreas de reservas.
4. Con el fin de obtener beneficios del dinero pagado por los arrendamientos de áreas de reservas; estos contratos tienen que estar a cargo de las municipalidades ya que no sólo conocen su jurisdicción sino que los beneficios serán para su población y mejorar los servicios públicos en sus municipios.



5. Con el levantamiento del catastro que está realizando el Registro de Información Catastral; se terminarán los problemas de las municipalidades puesto que se delimitará el casco urbano de sus jurisdicciones y por ende quedarán fuera las áreas de reservas.



## BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 8t. 26ª. ed. Revisada, actualizada y ampliada por Luis Alcalá, Zamora y Castillo. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, SRL, 1998.

CALDERÓN MORALES, Hugo H. **Derecho administrativo I**. 7ª. ed. Guatemala: Ed. Fénix, 2004.

FRAGA, Gabino. **Derecho administrativo**. 26ª. ed. México, D.F: Ed. Porrúa. S. A., 1987.

ROJAS MARTÍNEZ, Francis Alexander. **Análisis jurídico sobre la necesidad de zonificar o delimitar las áreas urbanas que con el constante crecimiento de las poblaciones absorben áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala**. Guatemala: (s.e.), 2007

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 26ª. ed. Actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, SRL, 1999.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. 1t. 2 vol. Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1958.

### Legislación:

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

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

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



**Ley Preliminar de Urbanismo.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 583, 1956.

**Ley del Registro de Información Catastral.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 41-2005, 2005.

**Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.** Congreso de la República de Guatemala. Decreto número 126-97, 1997

**Reglamento de Zonificación, Uso y Manejo del Área Protegida Río Dulce.** Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 182-93, 1993.

**Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales de Estado de Guatemala.** Presidente de la República de Guatemala, Acuerdo Gubernativo número 432-2002, 2002.