

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA  
LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES  
PROPIEDAD DEL ESTADO**

**EDGAR VIRGILIO BÚCARO LARA**

**GUATEMALA, OCTUBRE 2013**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA  
LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES  
PROPIEDAD DEL ESTADO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EDGAR VIRGILIO BÚCARO LARA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala octubre 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 I:** Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
**VOCAL II:** Licda. Rosario Gil  
**VOCAL III:** Lic. Luis Fernando López Díaz  
**VOCAL IV:** Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos  
**VOCAL V:** Br. Rocael López González  
**SECRETARIA:** Licda. Rosario Gil

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



LIC. JUAN RODOLFO MENDEZ GIRON  
ABOGADO Y NOTARIO

Torre de Finanzas 8ª. Av. Y 21 calle Zona 1, NIVEL 14, Centro Cívico. Tel. 22485089 Y 59894942

Guatemala 27 de septiembre de 2012

DR.

Bonerge Amílcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Dr. Mejía:

Por este medio me dirijo a usted, deseándole toda clase de éxitos en sus labores, en atención a providencia de esa Unidad de fecha 11 de septiembre de 2012, se me nombro Asesor de la Tesis del Bachiller Edgar Virgilio Búcaro Lara, que se identifica con el carné estudiantil de la Universidad de San Carlos de Guatemala No. 200411656, quien elaboro el trabajo de Tesis intitulado **"ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO"**. Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito informar lo siguiente:

- a. **Contenido científico y técnico:** El contenido del presente trabajo, refleja una visión clara del tema, y por ende se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva.
- b. **Metodología:** Los métodos utilizados como el analítico, sintético, inductivo y deductivo, por el área investigada son las correctas.
- c. **Técnicas de Investigación:** La bibliografía que utilizo el Bachiller Edgar Virgilio Búcaro Lara Para La presente investigación es la adecuada para la obtención de información.
- d. **Redacción:** En el trabajo de investigación, el autor siguió las instrucciones y recomendaciones, en cuanto a presentación y desarrollo de la misma.
- e. **Contribución Científica:** A través de la presente investigación que se realizó bajo mi dirección es un tema de mucha importancia para el país, puesto que se trata de los arrendamientos de bienes inmuebles propiedad del Estado, creando para ello un aporte científico, ya que la solución del problema planteado va orientado a crear una norma legal que regularice el otorgamiento de bienes inmuebles propiedad del Estado, la cual dará certeza jurídica al Estado.
- f. **Conclusiones:** En definitiva el contenido del trabajo si llena los requerimientos científicos y técnicos que se deben utilizar.
- g. **Recomendaciones:** Las recomendaciones que propone el autor son congruentes con el contenido del presente trabajo de investigación, ya que demuestra conocimiento de la problemática planteada y un análisis profundo del mismo enfocadas al buen funcionamiento de la práctica administrativa dentro marco legal.



LIC. JUAN RODOLFO MENDEZ GIRON  
ABOGADO Y NOTARIO

Torre de Finanzas 8ª. Av. Y 21 calle Zona 1, NIVEL 14, Centro Cívico. Tel. 22485089 Y 59894942

---

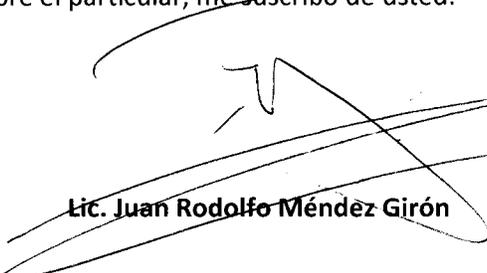
- h. **Bibliografía utilizada:** De los autores citados a mi criterio son los indicados para la presente tesis.

#### DICTAMEN

El contenido del trabajo de Tesis, se ajusta a las disposiciones del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público, que literalmente establece: **“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, 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”**, en mi calidad de Asesor, doy mi dictamen en sentido favorable.

Sin más sobre el particular, me suscribo de usted.

Atentamente.

  
Lic. Juan Rodolfo Méndez Girón

Lic. Juan Rodolfo Méndez Girón  
Abogado y Notario  
Colegiado 6707



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

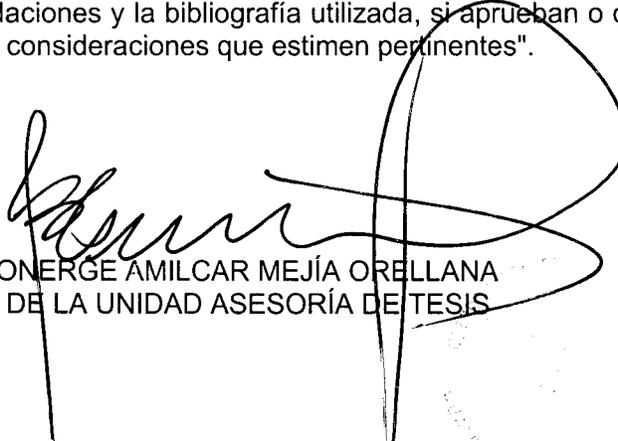
Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 26 de octubre de 2012.

Atentamente, pase al LICENCIADO ROBERTO MEDINA HERRERA, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante EDGAR VIRGILIO BÚCARO LARA, intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO".

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 establece: "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".



DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis  
BAMO/iyf.

*LICENCIADO*  
*ROBERTO MEDINA HERRERA*  
*ABOGADO Y NOTARIO*



Guatemala, 6 de noviembre de 2012.

DR.  
BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
UNIVERSIDAD SAN CARLOS DE GUATEMALA  
PRESENTE

Dr. Mejía:

De conformidad al nombramiento emitido de fecha veintiséis de octubre de dos mil doce, mediante el cual se me designo como Revisor de Tesis del bachiller **EDGAR VIRGILIO BUCARO LARA**, del tema intitulado **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO”**, procedí a revisar dicha tesis, externando opinión favorable, por las razones siguientes.

1. La redacción es idónea para el sustento de cada uno de los argumentos legales que fundamentan el trabajo de investigación, realizadas en forma detallada y minuciosa a las contradicciones normativas oportunamente detectadas. En cuanto al aporte científico del tema elaborado, el cual se constituye en el contexto del mismo, conteniendo argumentos de consistencia que atribuyen a una razonable y adecuada solución a ésta especial temática
2. El contenido científico y técnico de la tesis, se concluye que se fundamenta en la ciencia que constituye una edificación teórica, tomando como punto de referencia la ley, denominado aspectos conceptuales básicos; asimismo, se estableció que la investigación la realizo de manera puntual y específica, En la metodología se pudo observar que utilizó adecuadamente los métodos inductivo, deductivo, analítico, sintético y científico, juntamente con las técnicas de investigación como la bibliográfica, de fichero y entrevistas a empleados y funcionarios con el fin de recabar su opinión respecto al tema
3. Del contexto del trabajo de tesis elaborado, se expresa la urgencia de que exista una normativa dentro del marco legal que permita los arrendamientos de los bienes inmuebles propiedad del Estado.

**LICENCIADO**

**ROBERTO MEDINA HERRERA**

**ABOGADO Y NOTARIO**



4. Las conclusiones y recomendaciones formuladas, son consecuencia y producto de un amplio estudio que determina la necesidad de la creación de una ley que regule los arrendamientos de los bienes inmuebles propiedad del Estado, las cuales concuerdan en una redacción clara y sencilla con los requerimientos científicos y técnicos utilizados en la investigación.
5. En virtud de haberse cumplido con las disposiciones establecidas en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y del Examen General Público, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a la investigación realizada, por ajustarse a los requisitos exigidos para la elaboración de una tesis de graduación, considerando que puede ser sometido a examen Público respectivo.

Sin otro particular me suscribo de usted. Deferentemente,

Lic. Roberto Medina Herrera  
Abogado y Notario  
Colegiado No. 3546



ROBERTO MEDINA HERRERA  
ABOGADO Y NOTARIO  
Colegiado 3546



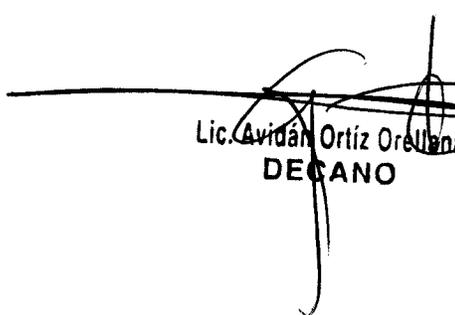
**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 23 de agosto de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante EDGAR VIRGILIO BÚCARO LARA, titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA NECESIDAD DE CREAR UNA LEY QUE REGULE LOS ARRENDAMIENTOS DE LOS BIENES INMUEBLES PROPIEDAD DEL ESTADO. 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/sllh.

  
 Lic. Avidán Ortiz Orellana  
 DECANO



Rosario 



## DEDICATORIA



- A DIOS: Que me ha fortalecido en momentos difíciles al correr del tiempo, quien con su misericordia y su inmenso amor, me permitió comenzar y culminar una meta trazada; gracias Padre Celestial.
- A MIS PADRES: Por sus sabios consejos y por brindarme el privilegio de la vida
- A : Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a las autoridades y catedráticos de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrirme las puertas del conocimiento y haberme enseñado el camino hacia la excelencia académica.
- A MI ESPOSA: Por su apoyo incondicional
- A MIS HIJOS: Por ser la fuente de mi inspiración
- A MIS HERMANOS: Por su apoyo moral
- A MIS COMPAÑEROS DE ESTUDIO: Elizabeth, Ethel, Ivonne, Ardany, Liseth Ramiro, Verónica, por su valiosa ayuda

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Los bienes.....	1
1.1. Etimología.....	1
1.2. Antecedentes históricos.....	2
1.3. Definición de cosa.....	4
1.4. Etimología de la cosa.....	5
1.5. Definición de bien.....	5
1.6. Naturaleza jurídica de los bienes .....	6
1.6.1. Bienes muebles.....	7
1.6.2. Bienes inmuebles.....	8
1.7. Clasificación.....	10
1.8. Clasificación según el Código Civil.....	13

### CAPÍTULO II

2. Bienes de dominio público.....	17
2.1. Antecedentes.....	17
2.2. Regulación constitucional y legal.....	20
2.3. Terminología y clasificación.....	20
2.4. Características.....	22
2.5. Enajenación de inmuebles estatales.....	23
2.6. Permuta de bienes.....	24
2.7. Donación de bienes.....	25
2.8. Reservas, terrenos baldíos y excesos.....	26
2.9. Afectación y desafectación de los bienes del Estado.....	28
2.9.1. Afectación.....	28
2.9.2. Desafectación.....	31
2.9.3. Regulación legal.....	32

## CAPÍTULO III

3. El arrendamiento.....	37
3.1. Definición.....	39
3.2. Características.....	39
3.2.1 Consensual.....	39
3.2.2. Bilateral.....	39
3.2.3. Conmutativo.....	40
3.2.4. De tracto sucesivo.....	40
3.2.5. Principal.....	40
3.3. Naturaleza jurídica.....	40
3.4. Elementos del contrato de arrendamiento.....	41
3.4.1. Elementos personales.....	41
3.4.2. Elementos reales.....	42
3.4.3. Elementos esenciales.....	44
3.5. El contrato de arrendamiento.....	48
3.6. Clasificación.....	48
3.6.1. Consensual.....	48
3.6.2. Bilateral.....	51
3.6.3. Principal.....	51
3.6.4. Conmutativo.....	51
3.6.5. De tracto sucesivo.....	51
3.6.6. Oneroso.....	52
3.6.7. In-tuitu personae.....	52
3.7. Obligaciones del arrendador.....	53
3.8. Obligaciones del arrendatario.....	54
3.9. Transmisión de derechos.....	55
3.10. El subarrendamiento.....	55
3.11. Terminación, extensión de los contratos de arrendamiento.....	56

## CAPÍTULO IV

4. La administración pública.....	59
4.1. Definición.....	59
4.2. Elementos de la administración pública.....	60
4.2.1. El órgano administrativo.....	60
4.2.2. Actividad administrativa.....	64
4.2.3. Finalidad administrativa.....	64
4.2.4. El medio administrativo.....	64
4.3. Clases de administración pública.....	65
4.3.1. Administración de planificación.....	65
4.3.2 Administración ejecutiva (o de decisión política).....	65
4.3.3 Administración de control (técnico; de oficio; a petición).....	66
4.4. Derecho administrativo.....	67
4.5. La competencia administrativa.....	67
4.5.1. Características de la competencia.....	67
4.5.2. Elementos de la competencia.....	69
4.5.3. Clases de competencia.....	70
4.6. La jerarquía administrativa.....	71
4.7. Actividad administrativa.....	72
4.8. Finalidad administrativa.....	72
4.9. El medio administrativo.....	72
4.10. Organización administrativa.....	73
4.10.1. Sistemas de organización de la administración pública.....	73
4.10.2. Centralización o concentración.....	73
4.10.3. Desconcentración administrativa.....	76
4.10.4. Descentralización administrativa.....	78
4.10.5. Autonomía y autarquía administrativa.....	80

## CAPÍTULO V

5. Instituciones estatales encargadas de arrendar bienes inmuebles propiedad del..	
Estado.....	83
5.1. Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado.....	83
5.1.1. Regulación legal.....	84
5.1.2. Funciones .....	84
5.1.3. Objetivos.....	86
5.1.4. Importancia de regularizar la posesión de un inmueble situado en las reservas territoriales .....	86
5.1.5. Organización administrativa de la oficina por departamentos.....	87
5.2. Dirección de Bienes del Estado.....	87
5.2.1. Reseña histórica.....	87
5.2.2. Marco jurídico.....	89
5.2.3. Atribuciones.....	89
5.2.4. Estructura interna.....	92
5.2.5. Departamento de estudios y proyectos.....	93
5.2.6. Proceso de regularización de bienes inmuebles propiedad del por medio del Acuerdo Gubernativo No. 905-2002 “Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento Bienes Inmuebles Propiedad del Estado” .....	94
5.3. Dirección General de Aeronáutica Civil.....	96
5.3.1. Reseña histórica.....	96
5.3.2. Marco jurídico.....	98
5.3.3. Funciones.....	98
5.4. Análisis del marco jurídico legal de los arrendamientos de los bienes inmuebles propiedad del Estado.....	102
5.5. Importancia de crear una ley que regule los arrendamientos de los bienes inmuebles del Estado.....	114
5.6. Beneficios que se podrían obtener de la creación de la ley.....	115

	<b>Pág.</b>
CONCLUSIONES.....	117
RECOMENDACIONES.....	119
BIBLIOGRAFÍA.....	121

## INTRODUCCIÓN

En esta tesis se trata la problemática en la regulación que se tiene de los bienes inmuebles propiedad del Estado, por medio de contrato administrativo de arrendamiento, en virtud que existen varias instituciones estatales que otorgan y regularizan dichos bienes inmuebles, sin contar con ningún control por parte de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, como entidad encargada de administrar el patrimonio del Estado.

Lo expuesto anteriormente, quedará resuelto al crearse la Ley de Arrendamiento de Bienes Inmuebles Nacionales, por medio de la cual, el Estado estará fortaleciendo legalmente a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, para que se cumpla con la función de mantener un registro consolidado, moderno, seguro y eficiente del patrimonio inmobiliario del Estado; en especial, los bienes inmuebles.

Con esto se considera que la hipótesis planteada en cuanto a que los bienes inmuebles propiedad del Estado no cuentan con una ley específica para ser otorgados en arrendamiento, pues las únicas bases legales que contempla el ordenamiento jurídico es una ley específica para áreas de reservas territoriales, un reglamento para arrendamiento de aeródromos y un reglamento de la Dirección de Bienes del Estado que carece de irregularidades, y dado que dentro de la supremacía legal, estos reglamentos no son leyes que garanticen ciertos preceptos constitucionales; por lo que es necesaria la creación de una ley, que fortalezca la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas.

Por lo que se cumplió con los objetivos, estableciendo de forma técnica qué es el arrendamiento, bienes nacionales y las instituciones que los administran; se detalló, cuáles han sido los efectos jurídicos generados en los arrendamientos de bienes inmuebles propiedad del Estado, para despertar el interés en el Organismo Legislativo sobre la importancia de crear la Ley de Arrendamientos de Bienes del Estado,

específicamente bienes inmuebles, lo que permitirá dar certeza jurídica.

Para el efecto, se hace un análisis a través de los diferentes capítulos que contienen la investigación realizada y los cuales se encuentran implícitos de la siguiente forma: el primero se refiere a los bienes, antecedentes históricos, definiciones, clasificación doctrinaria y legal; en el segundo se describen los bienes de dominio público, regulación legal y constitucional, clasificación, características, enajenación, permuta, donación, afectación y desafectación de bienes inmuebles nacionales; el tercero, al arrendamiento, definición, características, su naturaleza jurídica, elementos, el contrato de arrendamiento, clasificación, obligaciones del arrendador y el arrendatario, transmisión de derechos, el subarrendamiento, terminación y extinción; en el cuarto, se conoce la administración pública, definición, elementos, clases, el derecho administrativo, la competencia administrativa, la jerarquía administrativa, la actividad administrativa, la finalidad administrativa, el medio administrativo y la organización administrativa; el quinto se enfoca en las instituciones estatales encargadas de arrendar bienes inmuebles propiedad del Estado, la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado, la Dirección de Bienes del Estado, la Dirección General de Aeronáutica Civil, análisis del marco jurídico legal de los arrendamientos de los bienes inmuebles propiedad del Estado y la importancia de crear una ley que regule los arrendamientos de los bienes inmuebles del Estado.

Al finalizar, se plantean las conclusiones del análisis jurídico y doctrinario; con las cuales se comprueba la hipótesis planteada y los alcances que se tendrían con la creación de una ley específica. Asimismo, se incluyen las recomendaciones que deberán ponerse en práctica, para solucionar el problema expuesto en este trabajo.

Se emplearon los métodos: analítico, deductivo y sintético, afines de la técnica bibliográfica, documental y la entrevista. Esperando que el trabajo será de aporte y de referencia para las autoridades encargadas de inventariar y regularizar la situación legal de los bienes inmuebles del Estado por medio del arrendamiento.

## CAPÍTULO I

### 1. Los bienes

#### 1.1. Etimología

El diccionario de Ossorio, dice que “bien es una unidad, beneficio, caudal, hacienda, y dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material”.<sup>1</sup>

Por su parte Cabanellas, al hablar del significado de bien expone que “para la moral, la religión, la filosofía, la ética, el derecho, es lo perfecto, especialmente en la conducta humana. Su connotación es de utilidad, conveniencia, beneficio o provecho y bienestar.

Dentro del campo estrictamente jurídico, se emplea cuando se habla de un bien mueble, inmueble o incorporal, aunque se prefiere emplear el plural (bienes) para referirse a cuanto puede constituir objeto de un patrimonio”.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Págs. 110 a 117

<sup>2</sup> Cabanellas. de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 536.

## 1.2. Antecedentes históricos

Para hablar de la historia de los bienes, forzosamente tenemos que retroceder en la historia y adentrarnos en el vasto mundo del derecho romano, por ser la fuente primigenia del derecho civil y dentro de este se encuentran regulados los bienes. Los romanos le daban el nombre de res (cosa) a todo bien o derecho patrimonial.

Según comparte en su obra el historiador Antokoletz, en tiempos del imperio romano se denominaban santas todas las cosas defendidas y protegidas contra la injuria de los hombres y que la palabra santa proviene probablemente de sagmen, verbena, unas hierbas que los legados romanos llevaban consigo para que nadie los ofendiese.

En tiempos de Justiniano, eran cosas sagradas las dedicadas al servicio de Dios, los edificios y los donativos para el servicio divino, el sitio en que se han levantado los edificios sagrados aún después de destruidos, se consideraban santas las murallas, los muertos y las cosas sagradas no podían ser enajenadas, salvo para redención de cautivos y que de las penas por infracción a las cosas santas, deriva la palabra moderna de sanción.

Las cosas de derecho público se dividían en cosas del comercio y cosas públicas. Las primeras eran las cosas no susceptibles de apropiación privada por estar fuera del patrimonio; las segundas eran las cosas comunes a todos, por ser del derecho

natural o de gentes. Eran comunes: el aire, el agua corriente, el mar y las cosas del mar; lo mismo que los ríos y los puertos.

En esa época, todo el mundo podía acercarse a las costas del mar, entendiéndose por costas hasta donde se extiende las mayores olas en el invierno. También eran cosas públicas y del derecho de gentes, el uso de las riveras y la navegación de los ríos, pero la propiedad de los ríos pertenecía a aquellos con cuyos predios lindaban.

Las cosas admitían diversas divisiones según que se refirieran al derecho público, al derecho privado o al patrimonio. “En relación al derecho público las cosas se dividían derecho divino de las cosas y derecho humano de las cosas”.<sup>3</sup>

Agrega el autor mencionado, que los demás bienes susceptibles de propiedad privada constituían las cosas dentro del comercio. Por el derecho natural o de gentes, cada persona podía guardar para sí el producto de la caza y de la pesca en tierra, ríos, mares y cielo.

Otra división de las cosas en el imperio romano fue la de muebles e inmuebles: las primeras, porque podían ser desplazadas sin destruir su individualidad o porque se movían por sí mismas; las segundas, formadas por los bienes raíces que se clasificaban en urbano, suburbanos, rústicos, itálicos, provinciales.

---

<sup>3</sup> Antokoletz, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones.** Págs. 177 y 178

Eran cosas corporales las que podían ser tocadas e incorporeales las que no podían ser tocadas; estas últimas constituían más bien un derecho (una herencia, una servidumbre, una obligación).

Eran cosas divisibles las que después de repartidas, conservan su individualidad, e indivisibles en el caso contrario. No se puede dividir, por ejemplo, un esclavo, un animal, un vaso. Cuando una cosa es físicamente indivisible se puede tener sobre cualquiera de su parte un derecho abstracto o pro indiviso.

“Las cosas se distinguían también por su genero y por su especie, según que la cosa estuviera o no individualizada”.<sup>4</sup>

### 1.3. Definición de cosa

A. Borda, define el término cosas de la siguiente manera: “Se llaman cosas a los objetos materiales susceptibles de tener un valor; son cosas todas las que ocupan un lugar en el espacio, sean sólidas, líquidas o gaseosas”.<sup>5</sup>

Derivado de lo anterior, se puede decir entonces que cosa, es el reflejo en la mente de un objeto material que cuenta con un valor y ocupa un lugar en el espacio.

---

<sup>4</sup> **Ibíd.** Pág. 179

<sup>5</sup> A. Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales.** Pág. 7

Para comprender el significado de la palabra bienes, es importante definir inicialmente la acepción de cosa; por ser el objeto sobre el cual recae la acción y estar vinculada con los bienes, ya que la ley sustantiva, específicamente en el Artículo 442 del Código Civil, al referirse a los bienes lo hace mencionando la palabra cosas, al decir que: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”.

#### **1.4. Etimología de la cosa**

Guillermo Cabanellas manifiesta que: “La palabra cosa viene del latín causa. Es todo lo que tiene entidad, ya sea corporal o espiritual, natural o artificial, real o abstracta. Cosa en su acepción máxima comprende todo lo existente, de manera corporal e incorporal, natural o artificial, real o abstracta; y aun cuando puede existir o ser concebido. Cosa se contrapone a persona, el sujeto de las relaciones jurídicas; salvo en tiempos de la esclavitud, en que el ser humano era considerado como cosa; en cambio, cosa se refiere al objeto del derecho o de los derechos y obligaciones”.<sup>6</sup>

#### **1.5. Definición de bien**

El autor Cabanellas, al referirse a los bienes dice que: “Son aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Son cosas de utilidad para el hombre, las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas, también todos

---

<sup>6</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 537.

los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”.<sup>7</sup> De acuerdo a este autor, cabe considerar como bienes todas las cosas, corporales o no, que pueden constituir el objeto de una relación jurídica, de un derecho, de una obligación, o de uno y otra a la vez.

Agrega Cabanellas, que: “El Código Civil español, situándose desde el punto de vista de la propiedad, aunque los bienes puedan configurar otros muchos aspectos del derecho, considera como tales, ya muebles o inmuebles, y en lo que cabe estimar una definición legal, todas las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación. El legislador argentino, que describe como cosas los bienes corporales susceptibles de valor (del Código Civil argentino), añade que los objetos inmateriales susceptibles de valor, e igualmente las cosas, se llaman bienes”.<sup>8</sup>

Desde un punto de vista jurídico dice Rojinas Villegas: “La ley entiende por bien todo aquello que pueda ser objeto de apropiación, este significado es distinto del económico, pues en este sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil al hombre”.<sup>9</sup>

### **1.6. Naturaleza jurídica de los bienes**

La teoría del derecho divide los bienes en muebles e inmuebles, para lo cual es preciso diferenciar claramente cuál es la naturaleza jurídica de estos. Por muebles o

---

<sup>7</sup> **Ibid.** Pág. 7.

<sup>8</sup> **Ibid.**

<sup>9</sup> Rojinas Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil. Tomo II.** Pág. 67.

bienes muebles, se comprende todos aquellos sin alteración alguna que pueden trasladarse de un lugar a otro; y por inmuebles, todos aquellos que no son susceptibles de separación ni desplazamientos, de lo anterior se desprende la siguiente clasificación:

### **1.6.1. Bienes muebles**

Cabanellas, al referirse a los bienes muebles dice que: "Son aquéllos que, sin alteración alguna pueden trasladarse de una parte a otra".<sup>10</sup>

En cuanto a los muebles el Artículo 451 del Código Civil, regula: "Son muebles:

- 1º. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde están colocados;
- 2º. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3º. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4º. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;

---

<sup>10</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 280.

5°. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y

6°. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.

Este mismo cuerpo legal, en el Artículo 454 divide los bienes muebles en fungibles si pueden ser substituidos por otros de la misma especie y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.

El Artículo 455 considera a los semovientes como bienes muebles, pero los animales puestos al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles, por su parte el Código de Comercio estipula que las empresas se reputan como bienes muebles.

### **1.6.2. Bienes inmuebles**

“Son bienes inmuebles los que no pueden ser trasladados de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea, aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas, como el suelo y todo lo que está incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como los bienes muebles que, manteniendo su identidad se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza”.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 85.

Como se sabe tienen esta consideración todos aquellos bienes, como casas, edificios o fincas, que son imposibles de trasladar de un lugar a otro sin ocasionar daños a los mismos, porque forman parte de un terreno o están anclados, pegados o clavados a él.

Es importante indicar que en lo que respecta a los bienes inmuebles se debe tener presente que existen los inmuebles por naturaleza; que son aquellos que están inmovilizados desde el inicio de su existencia sin intervención humana, por ejemplo: un terreno, un río o una montaña y los inmuebles por accesión, en esta categoría se pueden mencionar a los que originalmente eran cosas muebles, pero que al unirse a un inmueble de modo permanente, quedaron inmovilizados, tal como un edificio u otra construcción.

El Código Civil, en su Artículo 445, establece: "Son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;

4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.”

Por su parte el Artículo 446 del mismo cuerpo legal establece que se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.

### **1.7. Clasificación**

Los bienes admiten innumerables clasificaciones, de las cuales se mencionarán sólo las principales a manera de ampliar el tema; al respecto Cabanellas presenta la siguiente clasificación:

“Por razón a la persona a que pertenecen:

- Bienes nacionales:

Bienes de uso común

Bienes de uso no común

- De propiedad privada (un traje)

Por su naturaleza:

- Inmuebles (un terreno)
- Muebles (un collar)
- Corporales (un automóvil)
- Incorporales (el derecho a cobrar un seguro)
- Fungibles (un ladrillo)
- No fungibles (el manuscrito del Quijote)
- Consumibles (una manzana)
- No consumibles (una finca rústica)

Por su importancia:

- Principales (una explotación agrícola)

- Accesorios (sus instrumentos de labranza)

Por su existencia:

- Presentes (un predio que se tiene actualmente)
- Futuros (la cosecha venidera)

Por su divisibilidad:

- Divisibles (un terreno, una cantidad de dinero)
- Indivisibles (un caballo, un reloj)

Por la posibilidad de enajenarlos:

- Enajenables (todos los no prohibidos)
- Inalienables o de comercio ilícito (las drogas fuera de aplicaciones médicas).<sup>12</sup>

La clasificación anterior es importante, sobre todo cuando se refiere a los bienes por razón a la persona a que pertenecen; que pueden ser de dominio público o de propiedad privada; y tratándose este tema de los bienes propiedad del Estado se hace un alto para dilucidar cuándo son bienes que pertenecen a particulares y cuándo pertenecen al Estado.

---

<sup>12</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Pág. 270.

Cabanellas al abordar el tema, dice que: “Son aquellos que integran la propiedad peculiar y exclusiva de un individuo, o los que están bajo su dominio privado.”<sup>13</sup> Este autor al referirse a los bienes del Estado diferencia dos clases de bienes: Los de naturaleza pública y uso general y los privativos, concretando lo anterior al decir que existen los bienes públicos del Estado y bienes privados del Estado.

### **1.8. Clasificación según el Código Civil**

Como quedó anotado, la ley ordinaria en Guatemala, recoge varios de los criterios de clasificación expuestas por el profesor Castán, encontrándose los mismos esparcidos en diversos capítulos de su contexto. La trascendente aceptación de los mismos reside en que cada uno de ellos encuentra proyección concreta en la legislación.

En el capítulo I, título I del libro segundo, son adoptados los siguientes criterios:

- a) Por sus posibilidades de tráfico (Artículos 443 y 444). El Código Civil acepta en forma taxativa la imposibilidad de comercializar cierto tipo de bienes, regulando que están excluidos del mercado “aquellos que por su naturaleza o por disposición de la ley son considerados irreductibles a propiedad particular”.

---

<sup>13</sup> **ibid.** Pág. 271.

- b) Dentro de este marco de prohibición pueden ubicarse los bienes nacionales de uso no común sobre los que pesa una limitación absoluta en este sentido. Por ejemplo: El tráfico de fármacos, drogas, estupefacientes y el de los explosivos, normados por el Código Penal, dado a que es factible su procedencia mediante el cumplimiento de ciertas condiciones expuestas por la ley, lo que constituye una imposibilidad de tipo relativo.
- c) Por su ubicación en el espacio y sus posibilidades de desplazamiento (Artículos 445, 446, 451). La incorporación que la legislación hace de este criterio es fundante, por cuanto que la misma produce consecuencias absolutamente concretas, tales como:
- i. La existencia de una institución específica de control de la propiedad, denominada Registro General de la Propiedad Inmueble.
  - ii. La existencia y regulación de los derechos reales de garantía, la hipoteca y la prenda; cuya concreción gravita en función de bienes muebles e inmuebles.
  - iii. La tributación específica, que surge con fundamento en la calidad de bienes inmuebles; el impuesto territorial, la renta inmobiliaria o impuesto catastral y el impuesto de alcabala.

d) Por sus posibilidades de substitución (Artículo 454). Este criterio en el orden legislativo se refleja objetivamente en dos figuras contractuales; cuya esencia oscila en torno a la concepción de fungibilidad o no fungibilidad, como es el mutuo y el comodato.

En el capítulo II título I del libro segundo, del mismo cuerpo legal, se hace la siguiente enunciación: Por su relación con las personas a quienes pertenecen (Artículos 456, 457, 458, 459, 460).

En el capítulo IX, del título II, del libro segundo, se establece: Por la relación de jerarquía que existe entre los bienes (Artículos 687, 688, 689, 691, 692). El influjo de este criterio se patentiza en la existencia de un capítulo completo, el noveno del título II, dedicado a la accesión.

El Artículo 460 del Código Civil, en relación a los bienes de propiedad privada regula: "Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal".

Actualmente, en Guatemala la única dependencia que tiene control sobre los bienes propiedad del Estado es la Dirección de Bienes del Estado que depende del Ministerio de Finanzas Públicas; la cual carece de apoyo político, necesario para tener la suficiente autoridad sobre las demás entidades estatales a efecto de cumplir con sus fines.

Sus funcionarios expresan que actualmente están haciendo esfuerzos para modernizarse y estar en condiciones de actualizar sus registros; sin embargo, nada de eso se logrará si no se le dota en primer lugar, de un cuerpo legal que regule los bienes nacionales.

## CAPÍTULO II

### 2. Bienes de dominio público

#### 2.1. Antecedentes

El concepto de dominio público ha evolucionado a través del tiempo, por ejemplo, en el derecho romano el primer indicio que se tiene de dominio público fue la disposición de Rómulo de reservar un tercio de las tierras para el Estado y al pastoreo común; posteriormente, existieron bienes que no pertenecían específicamente a nadie conservando el emperador únicamente la titularidad en cuanto a la guarda y tenencia. Dentro de este grupo especial de bienes se encontraban las cosas comunes (res comunes ómnium); es decir, las que por derecho natural pertenecían a todos los hombres, como el aire, el agua, el mar y sus riberas, también las cosas públicas (res publicae) o propias del pueblo; es decir de la comunidad organizada como Estado, como los ríos y sus orillas, los puertos, las vías públicas, entre otros; y por último, las res universitates que constituían cosas que integraban el patrimonio de una comunidad y que estaban afectadas al uso de sus miembros, como los teatros, los foros, los baños públicos y las plazas.

En España, desde épocas muy antiguas, las Partidas, consideraron a los cementerios, ríos, caminos, puentes, puertos, como pertenecientes a los hombres. También, fueron considerados bienes de carácter público cierto tipo de aguas, los

bosques y los que se conocieron siempre como de uso común. Así, históricamente se habla de bienes inmuebles de uso común y de bienes inmuebles privados; la expresión **dominio público** fue utilizada por primera vez por Pardessus en 1806, con la que designaba la categoría de bienes del Estado no pertenecientes al dominio privado del mismo, y para distinguir esa categoría de bienes por estar sometida a un régimen jurídico especial, inalienable e imprescriptible.

Los términos empleados en la doctrina como bienes dominicales, bienes dominiales, bienes o cosas públicas, hacen referencia al concepto de dominio público. Por tal razón, cuando se habla de domicalidad o dominialidad, se debe entender que se refiere al dominio público o a los bienes que integran el dominio público.

“Al tratar de determinar la noción conceptual del dominio público, se tropieza con la dificultad que presenta la existencia de teorías desarrolladas por el derecho civil, con relación al dominio o propiedad privada, que fueron anteriores a las teorías del dominio público. Estas teorías provocaron la confusión del concepto de dominio público con la propiedad pública, de tal cuenta que se llegó a pensar que los bienes que componían el dominio público eran propiedad del pueblo; es decir, que correspondía a los ciudadanos el uso común de tales bienes. Esta tendencia alcanzó su mayor auge en 1789 con la Revolución Francesa, pues se colocó al pueblo en la situación y derechos que anteriormente correspondían al monarca, resultando contradictorio en primer término porque el dominio público si bien no posee todos los caracteres con que define la propiedad el derecho civil, además de que no puede ser

gravado ni enajenado, otorga al Estado el derecho de conservación y supervisión sobre él; y en segundo, debido a que el pueblo carece de personalidad jurídica, no puede aparecer como titular de un derecho ni de un dominio que no puede ejercer ni adquirir".<sup>14</sup>

La naturaleza de dominio público pertenece esencialmente al derecho público, específicamente al derecho administrativo, que difiere del origen y regulación del dominio contemplado por el derecho civil; pues, por ejemplo, no se puede aplicar la misma comercialidad admitida por una cosa privada a la comercialidad admitida por una de dominio público.

Para Hauriou: "El dominio público está constituido por el conjunto de propiedades administrativas afectadas actualmente a la entidad pública, sea por el uso directo del público, sea por decisiones administrativas y que, a consecuencia de esta afectación, son inalienables, imprescriptibles y protegidas por las reglas de inspección".<sup>15</sup>

El tratadista Fernando Garrido Falla, define el dominio público como: "El derecho de propiedad que el Estado tiene sobre determinados bienes, en cuanto a estar sometidos a un régimen jurídico exorbitante del derecho privado".<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> <http://www.dominiopublico.es/> (Guatemala, 17 de marzo de 2012).

<sup>15</sup> Delgadillo Gutiérrez, Luis Humberto. **Elementos del derecho administrativo, II curso**. Pág. 76

<sup>16</sup> Hescola, Héctor Jorge. **Compendio de derecho administrativo. Volumen III**. Pág. 982

En conclusión, el dominio público es el derecho que el Estado tiene sobre determinados bienes; que están destinados al uso común, al servicio de las dependencias estatales, a un servicio público y los que de manera general se encuentran destinados a un propósito de interés colectivo, lo cual les reviste de un régimen y características especiales.

## **2.2. Regulación constitucional y legal**

El Artículo 121 de la Constitución Política de la República de Guatemala contiene la enumeración de los bienes del Estado: “a) Los de dominio público; b) las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, los ríos navegables y las riberas, los ríos, vertientes, etcétera”.

El Artículo 457 del Código Civil establece Los bienes del dominio público pertenecen al Estado y a los municipios y se divide en: 1) bienes de uso público común clasificados en el Artículo 458 y, 2) bienes de uso especial o de uso no común clasificados en el Artículo 459 del mismo cuerpo legal.

## **2.3. Terminología y clasificación**

Los bienes del Estado se conocen con diferentes nombres: bienes del poder público, bienes públicos, bienes del dominio público, y bienes del Estado. El nombre que desplaza a todos, es bienes del Estado. La clasificación que prevalece y deberá

observar la administración pública, es la clasificación constitucional Artículo 121. La Constitución Política de la República de Guatemala se refiere a los bienes de dominio público y el Código Civil, aparte, clasifica tales bienes Artículos 457, 458 y 459.

Doctrinariamente, la clasificación evoluciona en tres etapas: Primera, los bienes del Estado se clasifican exactamente igual que los clasifica el Código Civil: los bienes públicos del Estado Artículo 458, Código Civil y bienes privados del Estado Artículo 459, Código Civil, los cuales, en conjunto, se consideran bienes del dominio público. Segunda, supera la primera etapa, o sea la etapa en que aun se encuentra el Código Civil de Guatemala, los bienes se consideran públicos si así los define la ley y son todos aquellos bienes de uso público, de todas las personas; y se consideran privados si así los define la ley y son todos aquellos bienes de uso privado, en poder de determinada persona o personas, pero de propiedad del Estado. Tercera, en esta última etapa, actual, se considera que toda clasificación es incompleta y discutible, optándose por no clasificar los bienes del Estado y por sostener el criterio de que todos los bienes son propiedad del Estado, siempre que se registren o se inscriban como propiedad suya, o pueda comprobar su posesión. Al aplicar este criterio, la Constitución Política de la República de Guatemala y el Código Civil aun clasifican sin justificación doctrinaria jurídica.

## 2.4. Características

- a) **Inalienables**, significa que los bienes del Estado no se pueden enajenar debido a que no están en el comercio ordinario del derecho privado Artículo 461, Código Civil. Según la Constitución Política de la República de Guatemala, los bienes nacionales se pueden enajenar de acuerdo con la ley y esta es la que fija los límites y las formalidades de la operación procedimiento- y sus objetivos fiscales. La Constitución define la posibilidad de enajenación por motivos fiscales Artículo 124. Las organizaciones descentralizadas o autónomas, podrán enajenar de acuerdo con sus leyes y reglamentos Artículo 124.
  
- b) **Imprescriptibles**, significa que los bienes del Estado no se pueden adquirir por el transcurso del tiempo Artículo 461, Código Civil. En la clasificación que estipula el Código Civil, se refiere a la inalienabilidad y la imprescriptibilidad a los bienes de uso común, exclusivamente.
  
- c) **Inembargables**, significa que los bienes del Estado no pueden ser objeto de hipoteca, embargo judicial y cualquier otro gravamen, incluyendo las rentas nacionales Artículo 1348, Código Fiscal.
  
- d) **Exentos del pago de derechos aduaneros**, tasas y demás cargos y sobrecargos que gravan las importaciones de bienes destinados al cumplimiento de las funciones y fines que por la ley tienen encomendados Artículo 78, Ley Orgánica

del Presupuesto y del pago de impuestos Artículo 10 numera 1, Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Especial para Protocolos; Artículo 6 inciso a), Ley del Impuesto sobre la Renta; Artículo 13 numeral 1, Ley del Impuesto sobre circulación de Vehículos; entre otros-. Actualmente el Estado esta afecto al pago del Impuesto al Valor Agregado.

## **2.5. Enajenación de inmuebles estatales**

El Código Civil, es una de las leyes que regulan la enajenación de bienes nacionales. Los bienes que este Código clasifica como de uso común ejemplo, calles, parques, caminos, aguas de lagos... solo pueden ser aprovechados por medio de concesión otorgada según los requisitos que establezca cada ley. (Artículos 95 al 97 de la Ley de Contrataciones del Estado).

El nuevo procedimiento para la enajenación de bienes inmuebles del Estado, organizaciones autónomas o descentralizadas se basa en la emisión de un Acuerdo Gubernativo o en un Acuerdo de la organización autónoma o descentralizada, que debe contener: 1) Descripción de los bienes en detalle incluyendo certificación del registro correspondiente; 2) Avalúos. El avalúo será obligatorio si se requiere una base mínima para presentar las ofertas. 3) Determinación de las bases de las ofertas y de la subasta pública o de otro procedimiento de venta, incluyendo, fianzas o depósitos para participar; 4) Determinar si podrá recomendarse la enajenación a un intermediario especializado, nacional o internacional.

## 2.6. Permuta de bienes

En materia agraria y con fines de desarrollo económico y social, los requisitos de la permuta o cambio de inmuebles, previstos en la Ley de Transformación Agraria, ya se expusieron dentro del tema anterior del arrendamiento. El Código Fiscal, por su parte, establece las reglas siguientes:

- a) Declaratoria del Ejecutivo acerca de que procede el cambio por medio de Acuerdo Gubernativo que justifique la necesidad o conveniencia;
- b) Avalúo del inmueble propiedad del Estado y del inmueble de propiedad privada;
- c) Publicaciones en el Diario Oficial y en otro de mayor circulación.

El fin de las publicaciones es mejorar la propuesta, excepto cuando la permuta persiga la adquisición de un bien determinado, Artículo 1460 del Código Civil. En la permuta se aplica la Ley de Contrataciones del Estado, Artículo 2, y su reglamento, incisos a) y b) del Artículo 1. El Reglamento puntualiza que esta negociación puede ocurrir con o sin pago, entre entidades del sector público y que será autorizada por la autoridad superior correspondiente y será formalizada por escritura pública suscrita ante el Escribano del Gobierno, aparte que, la Dirección de Bienes del Estado y Licitaciones levantara acta y hará anotación en sus registros de la permuta. Supletoriamente se observan las normas del Código Civil sobre el contrato de permuta.

La permuta prevista en la Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento, comprende bienes muebles e inmuebles, equipos y suministros. En sustitución de la permuta, el Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado establece la compensación, o sea, la entrega de inmuebles de una organización pública a otra.

## **2.7. Donación de bienes**

Por regla general, el Estado no donará los inmuebles de su propiedad sin menoscabo de su propio patrimonio o destrucción del mismo. En consecuencia, ni la doctrina, ni en la ley acepta la donación de inmuebles e ingresos fiscales, a favor de particulares. Los particulares, al contrario, acordarán cuantas donaciones deseen dar al Estado, libremente, de inmuebles, muebles, semovientes, capitales, etc. La donación de inmuebles inscritos en el Registro de la Propiedad se sujeta a las normas del Código Civil sobre la donación, y la donación de inmuebles no inscritos en dicho registro transferencia de posesión sin pago, también se sujeta a las mismas normas.

Respecto a las donaciones, el Decreto Ley número 2-86, Ley Orgánica del Presupuesto, prohíbe efectuar y reconocer gastos destinados a satisfacer necesidades u obligaciones de particulares, así como donarles fondos, valores y bienes del Estado, Artículo 65. Esta misma ley, establece que el Estado y todas sus entidades o dependencias, no pueden aceptar donaciones que exijan aporte nacional o que implique gastos inmediatos o futuros que deben cubrirse con recursos estatales; que se incluya en los convenios de donación que en parte o en su totalidad

contengan aportes en especie, una cláusula de obligatoriedad de certificar a la Dirección de Contabilidad del Estado, el ingreso a almacén o inventario; y que todo convenio de donación debe ser aprobado por Acuerdo Gubernativo con refrendo del Ministerio de Finanzas, con base en el cual, la Dirección de Contabilidad del Estado requerirá información y efectuara las operaciones presupuestarias y contables del caso.

## **2.8. Reservas, terrenos baldíos y excesos**

En cuanto a las reservas del Estado, la Constitución Política de la República de Guatemala declara que el Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de 3 kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de 200 metros alrededor de las orillas de los lagos; de 100 metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de 50 metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las reservas anteriores: a) los inmuebles situados en zonas urbanas y, b) los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de 1956. Los extranjeros pueden adquirir en propiedad inmuebles en las excepciones a) y b), previa autorización del Ejecutivo, Artículo 122. Cuando se trate de propiedades ubicadas en áreas de reservas y que fueron declaradas monumento nacional, o cuando la propiedad este ubicada dentro de un conjunto monumental, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación, Artículo 122.

La administración de las áreas de reserva corresponde a la Oficina encargada del Control de la Reservas de la Nación, OCRET, Artículo 2, Acuerdo Gubernativo numero 171-89 del 16/3/89, del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación. OCRET se encarga de aplicar las leyes y reglamentos, y de resolver cualquier petición relacionada con las áreas de reserva. Estas áreas, como consecuencia de la imprecisión de la norma constitucional, dan lugar a la duda de sí las áreas de reserva se registran a nombre del Estado para ejercer propiedad o posesión. Este problema lo resuelve el Acuerdo Gubernativo número 749-89 de Agricultura, que declara el dominio sobre tales reservas, estén o no registradas a nombre del Estado, Artículo 1, excepto cuando se trate de inmuebles situados en zonas urbanas bienes sobre los que existan derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad antes del 1 de marzo de 1956.

La Ley reguladora de las Áreas de Reserva de la Nación, permite que los particulares puedan arrendar propiedades rusticas o urbanas dentro de las zonas de reserva de la Nación, mediante contrato suscrito ante notario, que deberá aprobar el Ministerio de Agricultura. El contrato puede celebrarse: a) con el Ministerio de Agricultura, si las áreas están en el perímetro de la ciudad capital; b) con el Alcalde Municipal de la jurisdicción, en los demás casos. La autorización del alcalde municipal se transcribe al citado Ministerio, para su aprobación. (Artículos 2, 3, 4, 9, 12 y 18 de la Ley reguladora de las Áreas de Reserva de la Nación). Cuando un arrendatario viole el límite del arrendamiento, o sea, arrendar un solo inmueble, la consecuencia será la rescisión del contrato. (Artículo 9 de la Ley reguladora de Áreas de Reserva de la

Nación. Las disposiciones que regulan los terrenos baldíos –abandonados o sin propietario conocido- y las disposiciones sobre exceso –terreno que exceda a la extensión inscrita- incluyendo el procedimiento legal que debe observarse, se localizan en la Ley de Transformación Agraria, artículo 158 y s.s. En estos casos, supletoriamente, se aplica el Código Civil, Artículos 1820-1824.

## **2.9. Afectación y desafectación de los bienes del Estado**

Este aspecto corresponde a los medios de los cuales se vale la administración pública para la gestión y disposición de los bienes inmuebles nacionales o estatales; en la legislación guatemalteca, ambas actividades se encuentran reguladas en el Artículo 463 del Código Civil, el cual establece que: “El traspaso de los bienes de dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, deberá hacerse, llenándose los requisitos o de los municipios, deberá hacerse, llenándose los trámites que señalan las leyes y reglamentos respectivos”.

### **2.9.1. Afectación**

“La afectación es la manifestación de voluntad del poder público, en virtud de la cual el bien inmueble queda incorporado al uso y goce de la comunidad, a un servicio público o alguna de las actividades que se equiparan a éste o de hecho se utilicen en esos fines”.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup> Delgadillo, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 78.

También se considera afectación, al acto en virtud del cual un bien o derecho de titularidad pública, es destinado a un uso general o servicio público, normalmente a través de un procedimiento administrativo.

En el ordenamiento jurídico guatemalteco, el medio por el cual se destina un bien inmueble a un uso general o servicio público, es a través de Acuerdo Gubernativo, suscrito por el Presidente de la República, firmado por el Ministro de Finanzas Públicas y en algunos casos por los ministros o autoridades superiores de la dependencia a cargo de quienes estará la administración del bien para los fines establecidos en el instrumento legal mencionado; todo esto con arreglo a las disposiciones contenidas en los Artículos 183 literal q) de la Constitución Política de la República de Guatemala, 90 de la Ley de Contrataciones del Estado y 9 numeral 3 del Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas.

La afectación recae siempre en bienes inmuebles cuyo titular es el Estado, con la concurrencia de los requisitos siguientes:

- a. Objetivo o material, consiste en que debe existir un bien sobre el que habrá de recaer;
- b. Subjetivo o intencional, consiste en la declaración de voluntad o en el accionar del órgano estatal correspondiente, en cuya virtud el bien de que se trata es librado al uso público, otorgándole ese destino.

La afectación de los bienes que componen el dominio público natural (playas, ríos, lagos, arroyos, etcétera); sólo puede resultar de una ley emitida por el Congreso de la República, que será la misma que determine en qué forma el Estado podrá disponer de ellos. Por otro lado, la afectación de los bienes del dominio público artificial (plazas, calles, edificios destinados a oficinas públicas, puentes, puertos, buques, etcétera); en cambio puede resultar de actos administrativos o aun de hechos de la administración, tal como la inauguración de una obra, que es entregada para el uso de los administradores.

Los requisitos de la afectación son:

- a) El asentimiento expreso o implícito, por parte de la autoridad administrativa competente,
- b) La afectación debe ser actual; y
- c) Debe ser efectiva, de tal manera que el uso público pueda llevarse a cabo, ya que los bienes se encuentran disponibles para el uso deseado.

El establecer el carácter público o privado de un bien inmueble, no puede ser atribuido a un acto administrativo. La administración sólo podrá crear los bienes inmuebles que integran el dominio público artificial, pero la condición jurídica de esos bienes creados, no deriva de acto administrativo alguno sino de ley. Es por ello que no hay

que confundir afectación del bien al uso público, con la atribución del carácter público privado de los bienes.

En Guatemala el articulado del Código Civil enumera los bienes inmuebles que integran el dominio público, y la Ley de Contrataciones del Estado determina la forma en que los bienes inmuebles pueden ser adquiridos por el Estado y formar parte de su dominio; sin embargo, la afectación debe hacerla el Organismo Ejecutivo mediante acto administrativo, pues es a éste al que corresponde la administración de la hacienda pública, y de esa manera determinar qué uso o destino se le dará a determinado bien.

### **2.9.2. Desafectación**

“La desafectación consiste en la manifestación de voluntad o en los hechos en cuya virtud un bien inmueble deja de estar destinado al dominio público, saliendo de éste, para ingresar al dominio privado del Estado o de los particulares, según corresponda”.

18

La desafectación debe emanar de los mismos órganos públicos que dispusieron la afectación, con las mismas modalidades y formas, las cuales tendrán igual naturaleza jurídica.

---

<sup>18</sup> Ob. Cit. Pág. 89.

La desafectación, no se debe confundir con la destrucción del bien inmueble que estaba afectado al uso público; pues una constituye un instituto jurídico, mientras que la otra es un hecho que se encuentra situado fuera de los límites del derecho.

La validez y eficacia de la desafectación se sujeta a que se haya pronunciado el asentimiento claro del órgano estatal competente, que actúe en el ejercicio de las atribuciones conferidas por la ley.

### **2.9.3. Regulación legal**

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

El Artículo 461 del mismo cuerpo legal, en su primer párrafo, establece que: “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles”.

El Artículo 458 del Código Civil establece: “Bienes Nacionales de uso Común: Son bienes nacionales de uso público común:

- 1) Las calles, parques, plazas, caminos, y puentes que no sean de propiedad privada.

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

Los bienes de uso especial o de uso común, que incluye el Artículo 457 del Código Civil, no son expresamente señalados en la legislación guatemalteca, por lo que a contrario sensu se debe entender que los regulados en el Artículo 459 del mismo Código son los bienes nacionales de uso no común:

1. “Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio.
2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.

3. Los ingresos fiscales y municipales.
4. El suelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica de subsuelo.
5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada.
6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, 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 las reliquias arqueológicas.”

Los Artículos del Código Civil precitados regulan y enumeran lo que se considera en el ordenamiento jurídico como bienes de dominio público, ya sean estos de uso común o de uso no común. Este dominio público que se contrapone, evidentemente, a la propiedad privada, abarca las dos clases de bienes, tanto aquellos que están fuera del comercio, cuyo titular es el Estado y están destinados al uso público (Artículo 458 del Código Civil) como los incorporados al uso de una entidad pública, dirigidos a la prestación de un servicio público (Artículo 459 del Código Civil).

Esta enunciación marca los parámetros legales que limitan la explotación y aprovechamiento indebido y desmedido de los particulares sobre los bienes de

propiedad estatal; permitiendo al Estado legitimar sus derechos de propiedad sobre los mismos ante terceros.



## CAPÍTULO III

### 3. El arrendamiento

En Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino se regulaba el contrato de locación, con tres modalidades, la locación de cosas, la locación de obras y la locación de servicios. La locación de cosas es equivalente a lo que en nuestro medio se conoce como arrendamiento; la locación de obra es equivalente al contrato de obra o empresa de nuestro Código Civil; y la locación de servicios sería lo que en nuestro medio se conoce como contrato de trabajo.

El contrato de locación tiene como común denominador de todas sus modalidades, la obligación de una de las partes de dejar gozar a la otra, a cambio de una determinada prestación, una cosa determinada, que variaba según fuera la modalidad del contrato, pues en la locación de cosa, la cosa objeto del contrato siguiendo alera mueble o inmueble y preexistente; en la locación de servicios, la cosa objeto del contrato consistía en los servicios personales de una persona; y en la locación de obra, lo que se contrataba eran los servicios para la realización de una obra.

Como vemos es una herencia del Derecho Romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta tiempos cercanos a nosotros, por los juristas en general, la admisión de un vocablo de significación amplísima: arrendamiento, para cobijar en su contenido las múltiples faceta que puede revestir el hecho de que una persona

ceda a otra el goce de una cosa, a cambio de un precio determinado y tiempo cierto. Pero aunque la palabra siga cubriendo a través de los siglos diferentes relaciones jurídicas, siempre se ha podido observar el esfuerzo que ha realizado la doctrina para moverse con sistemática y precisión, dentro del ámbito de esa rúbrica general. RUGGIERO hace observar, en efecto, que ya los jurisconsultos romanos descompusieron las terminologías, ante la imposibilidad de comprender de modo sintético, las tres variedades fundamentales de la locatio rei, locatio operarum y locatio operis, y otros tratadistas ponen de relieve el hecho de que a ese desdoblamiento terminológico inicial ha seguido después andando en el tiempo.

El respeto al nombre y a la institución queda solo en el arrendamiento de cosas; pero las demás situaciones se alejan cada vez más y por la propia realidad de los hechos vienen a instalarse en sitios distintos de los Cuerpos legislativos. Los códigos de factura germánica inician el nuevo sendero, disciplinando de modo diverso, en naturaleza jurídica separada, los restantes tipos contractuales.

En esta parte nos ocuparemos exclusivamente de la locación de cosas, que nuestro Código Civil denomina arrendamiento.

### **3.1. Definición**

La definición del Artículo 1,880 del Código Civil guatemalteco respecto a arrendamiento es: el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado, contiene exactamente los mismos elementos y características que son comunes a las definiciones antes transcritas, con pequeñas variaciones semánticas intrascendentes.

### **3.2. Características**

#### **3.2.1 Consensual**

Se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes, el arrendador o arrendante a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

#### **3.2.2. Bilateral**

Del mismo se derivan obligaciones recíprocas para las partes.

### **3.2.3. Conmutativo**

Las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato.

### **3.2.4. De tracto sucesivo**

Su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes.

### **3.2.5. Principal**

Existe independientemente y subsiste por sí solo. Puede incluir contrato accesorios, como la fianza

## **3.3. Naturaleza jurídica**

Confiere un título de mera tenencia, por que el arrendatario no tiene título de ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso).

### **3.4. Elementos del contrato de arrendamiento**

Son los presupuestos mínimos, de naturaleza jurídica y ontológica que concurren necesariamente a integrar la figura contractual. Los principales son los personales, los reales y los esenciales.

#### **3.4.1. Elementos personales**

Los elementos personales se integran con los sujetos que forman la relación contractual, son dos arrendador y arrendatario.

- **El arrendador**

Es la persona propietaria del inmueble dado en arrendamiento, que se obliga a ceder el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble, a cambio de un precio cierto; es el que se obliga a ceder el uso de la cosa, pudiéndolo hacer por si mismo o por medio de representante legal autorizado para celebrar este tipo de negocios.

- **El arrendatario**

Se llama a la parte que adquiere el uso o goce temporal del bien, mediante el pago de un precio cierto; asimismo, al que adquiere el uso de la misma.

### **3.4.2. Elementos reales**

Los elementos reales son dos: la cosa y el precio. Por ser el arrendamiento un contrato conmutativo y bilateral, ambas partes tienen obligación de realizar una prestación y, por lo tanto del lado del arrendador encontramos que su prestación consiste en transmitir el uso y goce del bien objeto del arrendamiento al arrendatario y, por el lado del arrendatario, a éste corresponde el pago de la renta o precio del arrendamiento- Los estudiaremos separadamente:

- **La cosa**

De conformidad con el Artículo 1,880 del Código Civil, todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, y nosotros nos atrevemos a agregar que los bienes consumibles tampoco pueden ser objeto de este contrato, pues su uso o goce normal resulta naturalmente en su consumo o eliminación física.

- **El precio**

El precio del arrendamiento se denomina comúnmente renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso o goce de la cosa arrendada. El Artículo 1,880 del Código Civil, en su párrafo final, señala que la renta debe consistir en dinero u otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada, lo que gramaticalmente indica que si se pacta el pago de la renta en especie, debe

determinarse con claridad en el contrato cómo se va a efectuar el pago. Nos parece que la intención del legislador, fue exigir que la certeza y determinación se refieran más al monto de la renta, que a la forma de su pago.

La renta al igual que la cosa arrendada, deben ser motivo de acuerdo entre las partes y no sería aceptable jurídicamente que el contrato nazca sin que las partes hubieren convenido en la fijación de la renta o en la forma de determinarla.

Si bien normalmente el consentimiento de las partes en cuanto a la renta o la forma de determinarla es fundamentalmente, la legislación calificada de emergencia, protectora de los inquilinos o arrendatarios, puede hacer a un lado la fijación consensual de la renta, en aquellos casos de congelación o fijación administrativa de la renta de viviendas o apartamentos y, entonces, el consentimiento de las partes se reduce a la naturaleza del contrato a celebrar y la identificación de la cosa a arrendarse. El resto lo suple la legislación o los procedimientos administrativos de fijación de la renta. Como la congelación de alquileres o fijación administrativa de los mismos, normalmente va acompañada de la prórroga automática indefinida del plazo del contrato, al área de la libertad contractual se reduce a identificar el tipo de contrato y a la identificación de la cosa.

### 3.4.3. Elementos esenciales

- **El consentimiento**

Es un conjunto jurídico que hace referencia a la existencia de un acuerdo entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones. Su principal marco de actuación es el derecho civil y, en especial, el derecho de obligaciones y de contratos, en dónde el consentimiento juega un papel fundamental en el marco de la autonomía de la voluntad.

Se siguen las reglas generales de los contratos y se da con el acuerdo de las voluntades de ambas partes (arrendador y arrendatario) una para conceder el uso o el uso y goce de un bien, y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.

El consentimiento de las partes, no solo debe llenar todos los requisitos necesarios para que el negocio jurídico surta sus efectos normales, sino además debe versar sobre: a) la naturaleza del contrato, b) la cosa objeto del contrato, c) el precio o la renta, d) el tiempo de duración del contrato y e) el uso para el que se destina la cosa, aunque Borda nos señala que: "en realidad lo único que es esencial es el consentimiento sobre la naturaleza del contrato y la cosa objeto del contrato, los demás puntos pueden resolverse legalmente en forma supletoria así: para la determinación de la renta, nada hay que impida convenir en que la fije un tercero o acordar las bases para determinarla; el plazo del contrato puede determinarse por las

características de la cosa; y el destino, no puede estar en desacuerdo con la naturaleza de la cosa, inclusive el arrendatario, con el consentimiento del arrendador, se puede celebrar un contrato de arrendamiento”.<sup>19</sup>

- **Determinación del arrendamiento como acto de administración o de disposición**

Previo al estudio de la capacidad de las partes, conviene determinar si el arrendamiento es un negocio jurídico de administración o de disposición, tanto del lado del arrendador como del arrendamiento.

Tradicionalmente se ha reconocido que cuando el arrendante da en arrendamiento celebra un acto administrativo y así vemos quien ejerce la patria potestad o el tutor, pueden dar en arrendamiento bienes que administran para sus propios pero según lo establecido en el Artículo 265 del código civil guatemalteco, siempre que su plazo no exceda de tres años o que la renta pagada por anticipado no acceda de un año coincidente con lo anterior, encontramos que el Artículo 1125 numeral 6º del Código Civil obliga la inscripción en el Registro General de la Propiedad de los contratos de arrendamiento celebrados por un plazo mayor de tres años o que estipulan el pago anticipado de la renta por más de un año, norma que tiende a dar publicidad registral a esa categoría de arrendamiento. Ni el Artículo 265, ni el 1125 numeral 6º del Código Civil guatemalteco, hacen distinción alguna en cuanto a sí los bienes arrendados son

---

<sup>19</sup> Borda, Guillermo. **Manual de derechos reales**. Pág. 487.

muebles o inmuebles, por lo que me parece que dicha disposición, es aplicable a ambas clases de bienes.

Ello me inclina opinar que, desde el lado del arrendador, el contrato de arrendamiento es un acto de disposición cuando tiene un plazo mayor de tres años o haya anticipación de rentas por más de un año y que, en todo otro caso, será un acto de administración.

- **La capacidad**

Para celebrar el contrato de arrendamiento se necesita sólo capacidad general; por lo tanto, los dueños pueden dar en arrendamiento por si o mediante sus administradores; lo que significa que pueden darse los bienes ajenos, lo mismo sucede con los bienes que están asegurados y sujetos a un proceso.

En esas condiciones podemos llegar a la conclusión preliminar de que todas las personas con capacidad general pueden tomar en arrendamiento, pero los representantes de menores o incapaces pueden también celebrar contrato de arrendamiento dentro de los límites de una ordinaria y sana administración y para contratar como arrendantes o arrendatarios en contratos que se desvíen de lo que es usual y corriente, necesitarán autorización judicial.

El Artículo 1881 del Código Civil guatemalteco, señala que: “puede dar bienes en arrendamiento, el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esa facultad respecto de los bienes que administra”. La norma es calara, en el sentido de requerir la capacidad de ejercicio para poder dar bienes en arrendamiento, así como las facultades de los administradores se regulan por la ley o por el pacto de donde deriva su personería. Nada dice el Código Civil en cuanto a la facultad o capacidad especial para recibir bienes en arrendamiento.

- **El objeto**

De conformidad con el Artículo 1880 del Código Civil guatemalteco, estipula que: “...Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato...”; y nosotros nos atrevemos a agregar que los bienes consumibles tampoco pueden ser objeto de este contrato, pues su uso o goce normal resulta naturalmente en su consumo o eliminación física.

Pueden ser objeto de este contrato tanto bienes muebles como inmuebles, pero también pueden serlo los bienes inmateriales. Derechos, pero no los personalísimos.

Hay una prohibición en relación con el objeto en el Artículo 1545 del Código Civil que establece que: “Los bienes fungibles (los que se intercambian) con el uso no pueden ser objeto de arriendo”.

### **3.5. El contrato de arrendamiento**

Es un contrato (o locatio-conductio por su denominación originaria en latín) es aquél por el cual una de las partes, llamada arrendador (propietario del inmueble, usufructuario o apoderado) quien se obliga a permitir el uso de su finca, local o apartamento a otra persona, y transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario (persona que toma el inmueble o inquilino) que se compromete a satisfacerle una renta periódica pactada con anterioridad, y a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio cierto y determinado.

La parte que proporciona el goce se llama arrendador y la parte que da el precio arrendatario. También se conoce con el nombre de inquilino cuando se trata de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios, y colonos cuando el goce radica en predio rustico.

### **3.6. Clasificación**

#### **3.6.1. Consensual**

En principio el contrato de arrendamiento es típicamente consensual, como elemento formal del contrato de arrendamiento, ya que no requiere forma alguna especial para

su perfecta celebración. Ahora bien este principio de libertad de forma, sufre una excepción, y es la relativa a los contratos de arrendamiento inscribibles.

Se perfecciona mediante el simple acuerdo de voluntades en cuanto a las obligaciones que recíprocamente asumen las partes; el arrendador en dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo y el arrendatario, pagar por ese uso o goce un precio determinado. La entrega real y efectiva de la cosa no es esencial para la existencia del contrato y tampoco está sujeta al cumplimiento de solemnidades especiales. En nuestra opinión, el arrendamiento en Guatemala, es un contrato consensual del que nacen derechos personales y, consecuentemente, puede producir algunos efectos reales indirectos. En doctrina se discute si del arrendamiento derivan únicamente derechos personales para el arrendatario o si también resultan relaciones de carácter real.

Borda, siguiendo a Troplong, sostiene que “el arrendamiento produce efectos reales, que se manifiestan particularmente en el caso de venta del bien arrendado, ya que el contrato continua entre el comprador y el arrendatario y de que si el arrendador perdiere la propiedad del bien, el nuevo propietario debe respetar los derechos de los arrendatarios, aunque estos deriven de contratos celebrados con el primitivo propietario”.<sup>20</sup> También citando a Josserand, Borda señala que: “la situación del arrendatario se fortifica incesantemente a expensas de la del propietario, que se debilita día a día; incrustados en el inmueble, gracias al juego de las prorrogas

---

<sup>20</sup> Ob. Cit. Pág. 549.

protegidos contra el alza de los precios por un legislador siempre favorable a los deudores, los que son mas en número (los inquilinos y arrendatarios de predios rústicos) tienen tendencia a considerarse como en su casa, en la casa o propiedad ajena y a comportarse como titulares de un ius in re, de un derecho a la cosa”.<sup>21</sup> Llega así a la conclusión de que el derecho del locatario esta hoy fuertemente impregnado de su carácter real.

Según lo que establece el Artículo 1125, numeral 6º del Código Civil. “En el registro se inscribirán; los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal, y el arrendamiento y subarrendamiento, cuando la pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año...” es obligatorio inscribir el contrato de arrendamiento en el Registro de la Propiedad, cuando derivan del plazo del contrato o del pago anticipado de la renta. Asimismo, el Artículo 1894 del Código Civil, establece que: “Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el termino del contrato”. Por ello, hay que reconocer que en nuestro país, el arrendatario deriva del contrato de arrendamiento primordialmente de derechos personales, pero que dicho contrato de arrendamiento primordialmente de derechos personales, pero que dicho contrato puede también producir efectos reales accesorios.

---

<sup>21</sup> **Ibíd.** Pág. 550.

### **3.6.2. Bilateral**

Porque ambas partes quedan obligadas en forma recíproca; del mismo se derivan obligaciones recíprocas.

### **3.6.3. Principal**

Porque no dependen de ningún otro para su nacimiento o existencia y porque tiene su propia finalidad y función económica y jurídica; existe independientemente y subsiste por sí solo: Puede incluir contratos accesorios, como la fianza.

### **3.6.4. Conmutativo**

Las prestaciones recíprocas de las partes son conocidas y determinadas desde la celebración del contrato, por lo que desde entonces pueden establecer el provecho o la pérdida que les cause; porque en este contrato se saben desde el momento de su celebración los derechos y obligaciones de las partes.

### **3.6.5. De tracto sucesivo**

Porque las prestaciones del arrendador y el arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica, tiene esta naturaleza por antonomasia; su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina la

realización o existencia de prestaciones de carácter continuado por cada una de las partes: el arrendador, el permitir el uso y goce de la cosa durante todo el tiempo acordado y el arrendatario, paga periódicamente la renta convenida.

De lo anteriormente expuesto, podemos extraer que por el contrato de arrendamiento:

- a) Se trasmite el uso y goce (no la propiedad) de la cosa. Barbero comenta que en este contrato el arrendador no da, sino se obliga a dejar gozar;
- b) Es un contrato típicamente temporal, pues la transmisión del uso y goce de la cosa;  
y
- c) El arrendatario paga al arrendador un precio determinado por el uso y goce de la cosa y;
- d) Es un contrato de intercambio, pero no del dominio pleno de la cosa, sino de su uso y goce, a cambio de un precio.

### **3.6.6. Oneroso**

En virtud de que las obligaciones que ambas partes de deben, se traducen en provechos y gravámenes específicos.

### **3.6.7. *In-tuitu personae***

Se trata de un contrato en el sentido de que el arrendatario no puede subarrendar o ceder el contrato de arrendamiento si no es con el consentimiento del arrendador;

### **3.7. Obligaciones del arrendador**

El arrendador esta obligado a hacer entrega de la cosa al arrendatario en estado de servir al objeto del arrendamiento, es lo que establece el Artículo 1897 del Código Civil. Asimismo, si el contrato prevé la constitución de garantías por parte del arrendatario o el pago anticipado de la renta, el arrendador no ésta obligado a entregar la cosa antes de que se haya constituido la garantía o se le haya pagado renta anticipada.

El Artículo 1901 del Código Civil, establece como obligaciones del arrendador principalmente seis: 1º.) A poner en consentimiento del arrendatario en el acto de celebrarse el contrato, los vicio ocultos de la cosa, las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarle; 2º.) A mantener al arrendatario en el goce pacifico de la cosa durante el arrendamiento; 3º.) A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causas de reparaciones urgentes e indispensables; 4º.) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias; 5º.) A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella;

6º.) A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa. A contrario sensu, correspondería al arrendatario el pago de aquellos tributos que graven el uso y goce de la cosa, como lo serían el Impuesto al Valor Agregado (IVA), los arbitrios sobre rótulos o anuncios que el arrendatario coloque en la fachada o techo del inmueble, los impuestos sobre radiotransmisiones, si los tuviera el arrendatario en el inmueble, los sanitarios, si en el caso se estableciera un hotel, restaurante o expendios de alimentos etc.

### **3.8. Obligaciones del arrendatario**

El Artículo 1903 del Código Civil, dispone que el arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día que recibe la cosa, por lo que la entrega de la cosa al arrendatario provoca automáticamente el nacimiento de su obligación de pago de la renta.

Del contrato surgen, para el arrendatario, las siguientes obligaciones: 1º.) A servirse de la cosa solamente para el uso convenido y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino; 2º.) A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o el de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga, y 3º.) A devolver la cosa, al terminar el arrendatario, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

### **3.9. Transmisión de derechos**

Como ocurre en toda relación contractual, las partes pueden transmitir contractualmente a terceros sus derechos y obligaciones, lo que implica una cesión del contrato o una sucesión a título particular. Igualmente, puede ocurrir la transmisión de la relación de arrendamiento, como consecuencia del fallecimiento de cualquiera de las partes. En ambas situaciones, ocurre un cambio de personas en la relación contractual, pues en la cesión que haga el arrendatario o en sucesión de éste, su posición jurídica, derechos y obligaciones frente al arrendador, serán tomados por un tercero ajeno a la relación contractual original y en caso de sucesión del arrendador, se transmiten al sucesor la posición jurídica, derechos y obligaciones que correspondían a aquel frente al arrendatario.

### **3.10. El subarrendamiento**

El autor Miguel Ángel Zamora y Valencia, define el subarrendamiento como: “El contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”.<sup>22</sup> Por su parte, Barbero señala que la sublocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el

---

<sup>22</sup> Zamora, Miguel Ángel. **Contratos civiles**. Pág. 168.

arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una compensación.

De los conceptos que anteceden, podemos deducir que del subarrendamiento nace una relación contractual nueva, entre el subarrendador (que a su vez es arrendatario de la cosa) y el subarrendatario, que aunque subordinada al contrato de arrendamiento es diferente de este. Existen pues, dos contratos, el de arrendamiento como fundamental y el subarrendamiento que se apoya y recibe su fuerza del primero, aunque posee subactividad propia: es un contrato de arrendamiento con todas sus características, pero hecho por el arrendatario.

### **3.11. Terminación, extensión de los contratos de arrendamiento**

Al tratar de la temporalidad del contrato de arrendamiento, señalamos que este contrato no puede celebrarse a perpetuidad y que es la esencia del mismo, el que tenga un plazo.

El Código Civil guatemalteco establece en los Artículos 1928, 1929, 1930, 1939 y 1940 en los cuales se detalla una serie de causales que permiten a las partes (y fundamentalmente al arrendador) terminar el arrendamiento. Antes debemos determinar la aplicabilidad de tales causales de terminación, pues tenemos generales a todos los contratos (como las que detallan los Artículos 1928 y 1929 del Código Civil), encontramos otras que aparentan ser específicas para cierto tipo de contratos

(por ejemplo, los arrendamientos rústicos a que se refiere el Artículo 1930 del Código Civil)y, finalmente, otras que parecen ser aplicables únicamente para los arrendamientos de locales y viviendas (Artículo 1939 y 1940 del Código Civil).

El Artículo 1939 del Código Civil guatemalteco, enumera las principales causas generales de terminación de arrendamientos:

- 1º. Por convenio expreso;
- 2º. Por nulidad y rescisión del contrato;
- 3º. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada;
- 4º. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Asimismo el Artículo 1940 del Código Civil guatemalteco, enumera causas especiales para terminar el arrendamiento:

- 1º. "Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- 2º. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habilitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia;
- 3º. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad o vaya a construirse nueva edificación;

- 4°. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- 5°. Cuando se trate del inmueble del Estado, de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
- 6°. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

## CAPÍTULO IV

### 4. La administración pública

#### 4.1. Definición

Administración pública, “es el conjunto de órganos administrativos que desarrollan una actividad para el logro de un fin que consiste en el bienestar general, a través de los servicios públicos, que es el medio del que dispone la administración pública para conseguir sus logros, reglamentada en su estructura y funcionamiento, normalmente por el derecho administrativo”.<sup>23</sup>

Dice Luis Samayoa, que la administración pública es: “La ciencia que tiene que ver con el gobierno y que se ocupa principalmente de la rama ejecutiva, aunque evidentemente hay problemas que se relacionan con las ramas legislativa y judiciales”.<sup>24</sup>

“El conjunto de órganos administrativos que desarrollan una actividad para el logro de un fin (bienestar general), a través de los servicios públicos (que es el medio de que

---

<sup>23</sup> Castillo, Jorge Mario. **Derecho administrativo guatemalteco**. Pág. 37.

<sup>24</sup> Samayoa Palacios, José Luis. **Manual de derecho administrativo**. Pág. 109.

dispone la administración pública para lograr el bienestar general), regulada en su estructura y funcionamiento, normalmente por el derecho administrativo”.<sup>25</sup>

En conclusión la administración pública no es solamente un mecanismo y sistema de organismos que trabajan por si solos, sino que también forman parte importante de la misma todos los ciudadanos, quienes en cualquier forma deben contribuir al engrandecimiento de la patria, aportando experiencias, conocimientos y nuevas técnicas a fin de mejorar el sistema administrativo en una forma coordinada.

## **4.2. Elementos de la administración pública**

Los elementos más importantes de la administración se pueden resumir y explicar de la siguiente manera: “El órgano administrativo; la actividad que la administración realiza; la finalidad que pretende el Estado a través de la administración; y el medio que la administración pública dispone para la realización de sus propósitos”.<sup>26</sup>

### **4.2.1. El órgano administrativo**

Son todos aquellos órganos que pertenecen a la administración pública y que son el medio o el conducto por el cual se manifiesta la personalidad del Estado.

---

<sup>25</sup> <http://www.estuderecho.com/documentos/derechoadministrativo/000000997908c1305.html>.  
(Guatemala 27 de noviembre de 2011).

<sup>26</sup> Harold Koontz, Heinz Weihrich. **Administración una perspectiva global**. Pág. 36.

La calidad del órgano deriva directamente de la propia Constitución Política de la República; la persona jurídica estatal no necesita un acto volitivo de determinación, pues el órgano integra la estructura de la persona, forma parte de ella, nace con ella, es ella en cierta medida, pues el órgano vale tanto como el instrumento o medio de acción, a través del cual el Estado se desenvuelve como sujeto de derecho.

La expresión órgano no debe ser confundida con la concepción del organismo biológico, pues el vocablo ha sido acogido en las disciplinas jurídicas en sentido meramente metafórico, basándose en su valor etimológico, organon = instrumento.

- **Naturaleza jurídica del órgano administrativo**

Para comprender la naturaleza jurídica del órgano administrativo es necesario citar dos teorías: La teoría de la representación, en donde el elemento personal del órgano se consideraba como el representante de la administración y la teoría del ejercicio de una atribución la cual colige que la existencia del órgano esta sujeta al cumplimiento de sus atribuciones. En consecuencia, el órgano administrativo no posee personalidad jurídica propia, sino es un medio o instrumento de que dispone el Estado para manifestar su voluntad.

- **Elementos del órgano administrativo**

a) Conjunto de competencias. Institución.

b) Persona física que titulariza su ejercicio. Empleado.

- **Características del órgano administrativo**

a) Es una institución de derecho público, de interés social, a través del cual se cumple con las funciones del Estado.

b) Es el Instrumento que el Estado utiliza para manifestar su voluntad.

c) Para el ejercicio de sus atribuciones es necesario contar con el poder que la ley le otorga y la voluntad de la persona jurídica a quien pertenece

- **Clasificación de los órganos administrativos**

a) **Por su origen:** Constitucionales, que nacen de la constitución y los no constitucionales que nacen de órganos inferiores.

b) **Por su composición:** Individuales, conformados por una persona (Ministro, Presidente) y Colegiados, conformados por un colegio o conjunto de personas físicas o jurídicas.

- c) **Por su permanencia:** Ordinarios, que desarrollan una actividad preestablecida en la ley o en la Constitución Política de la República y los Extraordinarios que se constituyen en momentos de emergencia.
  
- d) **Por su jerarquía:** De acuerdo con el grado de autoridad, Superiores e Inferiores.
  
- e) **Por su modo de actuación:** Simples, los que no se integran a otro órgano y Complejos los que se integran con otros órganos.
  
- f) **Por la distribución territorial de competencia:** Centrales cuya competencia se desarrolla en todo el territorio y locales cuya competencia se desarrolla en una parte del territorio o espacio territorial específico.
  
- g) **Por la distribución funcional de competencia:** Generales y Especiales, según tengan circunscrita su competencia, la mayoría de las veces en razón de la materia o actividad a la que se dedican.
  
- h) **Por la actividad administrativa que desarrollan:** Activos, resuelven y forman la voluntad del órgano y lo trasladan al Estado; Consultivos, no emiten declaración de voluntad sino una manifestación de juicio a través de dictámenes o informes; y de Control, fiscalizan la actividad estatal, interna y externa.

#### **4.2.2. Actividad administrativa**

Esta actividad se desarrolla a través de la prestación de los servicios públicos, a los cuales está obligada la administración pública para el logro de su finalidad.

#### **4.2.3. Finalidad administrativa**

La finalidad administrativa, es el elemento teleológico de la administración pública, pudiéndose afirmar que la misma es el bien común o bienestar general de toda la población, elemento no sólo doctrinario sino constitucional, regulado en el Artículo 1º de la Constitución Política de la República, que establece: “El Estado se organiza para proteger a la persona y a la familia, y su fin supremo es el bien común”.

#### **4.2.4. El medio administrativo**

El medio que la administración pública utiliza para el logro del bienestar general o el bien común es el servicio público, significa esto que el servicio público se entiende como, el medio de que dispone la administración pública para el logro de su finalidad; desarrollando su actividad, a través del servicio público.

### **4.3. Clases de administración pública**

Ahora bien dentro de la administración pública existen tres clases de administración o formas de administrar, siendo: “La planificación, la administración ejecutiva y la administración de control”.<sup>27</sup>

#### **4.3.1. Administración de planificación**

Implica ver hacia el futuro, hacer estudio con todos los métodos y técnicas de las necesidades y las soluciones a esas necesidades. Es en general la planificación, establecer las necesidades y las soluciones para cubrir las necesidades.

#### **4.3.2 Administración ejecutiva (o de decisión política)**

Es aquella que decide y ejecuta, es la que tiene la facultad legal para poder actuar, a través de las decisiones, actos o resoluciones administrativas. Ejemplo de ello son los órganos ejecutivos: el presidente de la república, ministros de Estado, directores generales, concejos municipales, magistrados del tribunal supremo electoral, etc.

---

<sup>27</sup> <http://www.estuderecho.com/documentos/derecho> (12 de noviembre de 2011).

### **4.3.3 Administración de control (técnico; de oficio; a petición)**

Es aquella encargada que las tareas administrativas se realicen de conformidad con las normas establecidas, se trata de órganos con independencia de funciones dentro de estos órganos encontramos por ejemplo: Dentro del control técnico encontramos a la dirección técnica del presupuesto del ministerio de finanzas; de oficio a la contraloría general de cuentas; y a petición, al procurador de los derechos humanos.

**Control interno:** Es el que se realiza internamente dentro de la administración pública, por los órganos superiores sobre los subordinados. El ministro sobre sus directores. Dentro de los distintos medios de control con que cuenta la administración pública están los siguientes:

**Control directo:** El que ejercen los particulares sobre los actos de la administración pública a través de los recursos administrativos.

**Control judicial:** El que se ejerce ante los tribunales de justicia. Es el medio de control de los órganos administrativos. Ejemplo: El recurso de lo contencioso administrativo.

**Control constitucional:** El que ejerce la corte de constitucionalidad para que en la administración pública no se violen con sus actos los preceptos y garantías constitucionales.

#### 4.4. Derecho administrativo

El derecho administrativo es el conjunto de normas jurídicas que regula la organización, funcionamiento y atribuciones de la administración pública en sus relaciones con los particulares y con otras administraciones públicas personificadas en una diversidad de órganos”.<sup>28</sup>

#### 4.5. La competencia administrativa

Son las facultades, atribuciones, funciones y responsabilidades que la ley le otorga a cada órgano administrativo, para que pueda desarrollar sus actividades y el Estado pueda lograr su fin.

##### 4.5.1. Características de la competencia

- a) **La competencia es otorgada por la ley:** La competencia debe ser otorgada por la ley, por ser establecida en interés público y surge de una norma y no de la voluntad de los particulares ni del órgano que la ejerce.
  
- b) **Irrenunciable:** La competencia es irrenunciable, por ser establecida en el interés público y establecida por una norma. Ello significa que la competencia es obligatoria y debe ser ejercida en forma independiente de la voluntad del

---

<sup>28</sup> <http://www.estuderecho.com/documentos/derecho> (12 de noviembre de 2011).

funcionario público que la ejerce, pues, es una obligación del Estado su ejercicio a través de sus órganos.

- c) **Inderogable:** Significa que la competencia no puede ser derogada por el propio órgano administrativo, ni particular o funcionario, ni por acto administrativo, ni reglamento, ni por contrato.
  
- d) **No puede ser cedida:** La competencia debe ser ejercida por el órgano a quien está atribuida, por mandato legal y no puede ceder a otro órgano o persona individual o jurídica alguna. Se debe recordar que la competencia pertenece al órgano administrativo.
  
- e) **No puede ser ampliada:** Esto significa que el órgano administrativo debe ejercer limitadamente la competencia sin ampliar la esfera de la misma, pues esto daría lugar a un acto viciado por incompetencia, la competencia administrativa hay que ejercerla con los límites que la misma ley le está otorgando al órgano de la administración.
  
- f) **Es improrrogable:** Esto también significa que la competencia no puede ser trasladada de un órgano administrativo a otro, salvo en los supuestos de avocación y delegación, de órganos administrativos que pertenecen a una misma competencia.

#### 4.5.2. Elementos de la competencia

Los elementos más importantes de la competencia administrativa, se pueden resumir de la siguiente manera:

- a) **La Ley:** Otorga a los órganos de la administración pública, la esfera de las atribuciones, poderes o facultades; siempre esta determinada por el derecho objetivo, no puede existir competencia sin una regla jurídica que la establezca.
  
- b) **Las potestades, facultades o poderes:** Constituye los límites que el órgano tiene para poder actuar. La competencia es eso, una serie o conjunto de facultades que tiene el órgano administrativo, No debe confundirse que la competencia se otorga al órgano, no al funcionario, éste solo la ejerce a través de su voluntad.
  
- c) **El Órgano Administrativo:** Es a quien está atribuida la competencia administrativa y es un órgano que pertenece al Estado. Como ya se dijo antes, la competencia pertenece al órgano, solo los órganos administrativos pueden ejercer competencia.

### 4.5.3. Clases de competencia

Dentro de la doctrina existen muchas clasificaciones de la competencia administrativa y en este caso se hará un análisis de las clasificaciones más importantes:

- a) **En razón de la materia o contenido:** Se refiere a determinados asuntos administrativos, los órganos administrativos no ejercen idénticas competencias.
- b) **En razón del territorio:** Los órganos administrativos tienen dividida la competencia en razón del territorio en donde deben ejercitarla, que puede ser, nacional, regional, municipal, provincial, etcétera.
- c) **En razón del tiempo:** Según este criterio, la competencia puede ser temporaria o permanente. La temporaria es inherente a órganos administrativos que son creados para ejercer determinada competencia y la permanente la que ejercen todos los órganos administrativos.
- d) **En razón del grado:** Permite determinar a cuál de los órganos administrativo según la escala jerárquica, esta atribuida la competencia para la ejecución de determinados actos.

#### 4.6. La jerarquía administrativa

Este aspecto dentro del tema objeto de investigación es importante, puesto que la mayoría de órganos que se encuentran dentro de la administración pública guatemalteca son centralizados y en consecuencia pertenecen a una escala jerárquica.

La jerarquía administrativa puede ser definida como: “La relación de subordinación que existe entre órganos de una misma competencia administrativa, por ejemplo los Ministros de Estado y sus direcciones generales”.<sup>29</sup>

La administración pública se desenvuelve dentro de un ordenamiento jurídico que va desde la Constitución Política de la República de Guatemala, que ocupa en la pirámide jerárquica el primer lugar, dentro del cual se encuentra estructurado todo el Estado y sus organismos (Legislativo, Ejecutivo y Judicial), y la casi totalidad de órganos administrativos (entidades descentralizadas y autónomas), la cual nos da la estructura y el funcionamiento de los mismos, además de la estructura y funcionamiento de los organismos de Estado, la Constitución regula otros órganos administrativos, como la procuraduría de los derechos humanos, la universidad de San Carlos de Guatemala, la contraloría general de cuentas, ministerio público, etcétera. También como fuente importante del derecho administrativo encontramos la

---

<sup>29</sup> Calderón, Hugo. **Ob. Cit.** Pág.106

ley ordinaria la cual tiene una gran importancia pues en ella se encuentra enmarcada la competencia administrativa.

#### **4.7. Actividad administrativa**

Los órganos de la administración pública desarrollan una actividad a través de la prestación de los servicios públicos a los cuales está obligada la administración pública, para el logro de su finalidad, en tal caso se puede decir que, el servicio público, es el instrumento, vehículo o medio de que dispone la administración pública para el logro de sus propósitos.

#### **4.8. Finalidad administrativa**

La finalidad administrativa, es el elemento teleológico de la administración pública, pudiéndose afirmar que la misma es el bien común o bienestar general de toda la población, elemento no sólo doctrinario sino constitucional, regulado en el Artículo 1º de la Constitución Política de la República, que establece: “El Estado se organiza para proteger a la persona y a la familia, y su fin supremo es el bien común”.

#### **4.9. El medio administrativo**

El medio que la administración pública utiliza para el logro del bienestar general o el bien común es el servicio público, significa esto que el servicio público se entiende

como, el medio de que dispone la administración pública para el logro de su finalidad; desarrollando su actividad, a través del servicio público

#### **4.10. Organización administrativa**

Los sistemas de organización de la Administración Pública, son las formas o el modo de ordenar o de estructurar las partes que integran el Organismo Ejecutivo y las entidades públicas de la Administración Estatal, con la finalidad de lograr la unidad de la acción, dirección y ejecución, evitar la duplicidad de los esfuerzos y alcanzar económicamente, los fines y cumplir las obligaciones del Estado, señalados en la Constitución Política. Dentro de los sistemas tenemos:

- La Centralización o Concentración Administrativa.
- La Desconcentración Administrativa.
- La Descentralización Administrativa.
- La Autonomía y la Autarquía administrativas.

Organización de la función administrativa: Esta comprende:

- Potestades o poderes (de las que están dotadas las instituciones administrativas).
- Límite territorial o técnico funcional. Para ejercer la competencia administrativa.
- La jerarquía. son órganos centralizados. La centralización, la autonomía, según los entes públicos.

#### **4.10.1. Sistemas de organización de la administración pública**

Son formas de estructurar las partes que integran el organismo ejecutivo, y de las entidades públicas de la administración estatal, con la finalidad de lograr la unidad de la acción, dirección y ejecución.

#### **4.10.2. Centralización o concentración**

Consiste en ordenar a los órganos de la administración estatal, bajo un orden jerárquico rígido; ya que la decisión y dirección le corresponde al órgano central de gobierno. En Guatemala, la administración pública es eminentemente centralizada.

##### **a. Características de la centralización**

- Superior jerárquico. porque es el más alto grado dentro de la escala.
- Relación de subordinación. Los órganos administrativos pertenecen a la jerarquía administrativa.
- Se manifiestan los poderes (de mando, disciplinario, de avocación).
- Poder de decisión. (Carácter político).

##### **b. Elementos de la centralización**

- Unidad de mando. (presidente).

- Jerarquía. (elemento principal).
- Control. (lo ejerce el superior).
- Potestad de revisión (de los subordinados)
- Facultad de decidir la competencia.

Aplicación del principio de jerarquía: Donde los órganos administrativos van a depender del órgano central (presidente).

### **c. Ventajas de la centralización**

- Asegura el control político. (dentro de todo el territorio).
- Las actuaciones de los subordinados es controlada por el centro político.
- Los procedimientos administrativos son uniformes. (los particulares saben a donde dirigirse).
- Los servicios públicos se prestan en forma económica.
- El control y fiscalización.
- Las políticas administrativas son uniformes. (dependen del superior jerárquico).

### **d. Desventajas de la centralización**

- Centralismo burocrático.
- La administración se torna ineficiente. (Territorios alejados de la capital).
- Las peticiones planteadas por los particulares.

- En los países con territorios extensos.

#### **e. Procedimientos para establecer la centralización**

El poder de decisión y coacción en un órgano, se obliga a los demás a obedecerlo.

Al órgano supremo se le otorga la facultad absoluta de nombrar y destituir.

Se concentra en el órgano supremo.

#### **4.10.3. Desconcentración administrativa**

Nace como contraposición a la centralización administrativa, con ella se busca eliminar el excesivo centralismo, y hace que la administración pública se torne lenta en sus decisiones y evita la rigidez del centralismo burocrático.

##### **a. Criterios del concepto de desconcentración**

- Criterio intermedio o de transición: Como etapa intermedia común entre los dos sistema de organización administrativa.
- (Centralización y descentralización).
- Criterio de la variante del sistema de centralización: supone una limitación de los poderes jerárquicos.

- Criterio técnico organizativo: La considera como un sistema de organización administrativa en el cual el poder de decisión y la competencia es atribuida a los agentes jerárquicos.
- Criterio de distribución de competencias: La distribución de competencias se dirigen hacia órganos enmarcados en un sistema de organización.

#### **b. Características de la desconcentración**

- Sistema principal de organización administrativa.
- La competencia legal para tomar decisiones técnicas.
- Se especializan en la prestación de servicios.
- El superior mantiene la potestad de nombrar.

#### **c. Ventajas de la desconcentración**

- Facilita las actividades (satisface necesidades sociales).
- La actividad administrativa se torna más rápida y eficaz.
- Se conserva la unidad de poder público.
- El servicio público mejora y es más económico.

#### **d. Desventajas de la desconcentración**

- Presta el servicio y resuelve con favoritismo político.

- Aumenta la burocracia.
- El servicio es ineficiente.
- Se utilizan recursos del estado para satisfacer los fines de los partidos.

#### **e. Procedimiento para establecer la desconcentración**

- Normas emanadas del legislador (por medio de leyes).
- Por disposiciones dictadas por el órgano ejecutivo.
- Por medio de normas administrativas.

#### **f. Su aplicación en Guatemala**

Por medio de acuerdos gubernativos (decretos del presidente).

Se han creado entidades como unidades ejecutoras y algunos ministerios para lograr la regionalización, han concentrado sus actividades hacia regiones por medio de acuerdos gubernativos.

#### **4.10.4. Descentralización administrativa**

Es la acción de transferir autoridad y capacidad de decisión en organismos del sector público con personalidad jurídica y patrimonio propio, así como autonomía orgánica y técnica (organismos descentralizados). Todo ello con el fin de descongestionar y

hacer más ágil el desempeño de las atribuciones del gobierno central. Asimismo, se considera descentralización administrativa a las acciones que el poder ejecutivo realiza para transferir funciones y entidades de incumbencia nacional a los gobiernos locales, con el fin de que sean ejercidas y operadas acorde a sus necesidades particulares.

#### **a. Características de la descentralización**

- Se transfiere el poder de decisión o competencia del poder central a una persona jurídica de derecho público.
- La nueva persona jurídica forma parte de la estructura estatal.
- Deben de gozar de relativa independencia política, según lo determine la Constitución, su ley orgánica o estatutos.
- Tienen dependencia estatutaria y reglamentaria.

#### **b. Ventajas de la descentralización**

- Se descongestiona la administración estatal.
- El servicio se moderniza.
- El patrimonio se utiliza como criterio económico.
- Se erradica el empirismo.
- Se aleja el espectro de la influencia político partidista.

### **c. Inconvenientes de la descentralización**

- Se crea un desorden de la administración pública.
- Crecimiento exagerado de la burocracia.
- Manipulación política.
- No se cumple con la finalidad que persigue el Estado.
- Se genera pérdidas y no existe planificación adecuada.

### **d. Control de la descentralización**

Por ser entidades no con independencia absoluta el estado, existen controles y una marcada tutela ejerce sobre ella:

- Transferencia de fondos: Del presupuesto general del estado a la entidad.
- Intervención permanente: De la controlaría de cuentas en el manejo de fondos públicos.
- Emisión y reforma de su ley orgánica (Congreso de la República.)
- Aprobación en el ejecutivo o en el legislativo (tasas, arbitrios).

#### **4.10.5. Autonomía y autarquía administrativa**

Tienen su propia ley, se rigen en forma independiente y lo más importante es el autofinanciamiento sin necesidad de recurrir al presupuesto general del estado.

Análisis de la clasificación constitucional de las entidades descentralizadas y autónomas: La Constitución política en su artículo 134 al regular dichas instituciones establece que éstas actúan por delegación del Estado.

Concepto de la descentralización: Es un sistema o forma de organización de la administración estatal que consiste en crear órganos con facultades de decisión técnica especializados en prestar determinados servicios públicos sin que desaparezca la dependencia jerárquica con el órgano supremo.

Obligaciones mínimas del municipio y de toda entidad descentralizada y autónoma

- Coordinar su política con la política general del estado.
- Mantener estrecha coordinación con el órgano de planificación del estado.
- Remitir su información al organismo ejecutivo y congreso de la república.
- Remitir a los mismos organismos memorias de sus labores y los informes requeridos.
- Facilidades al órgano de control fiscal, para que pueda cumplir sus funciones.
- Toda actividad de carácter internacional deberá sujetarse a la política que trace el organismo ejecutivo.

1  
2  
3  
4  
5  
6  
7  
8  
9  
10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17  
18  
19  
20  
21  
22  
23  
24  
25  
26  
27  
28  
29  
30  
31  
32  
33  
34  
35  
36  
37  
38  
39  
40  
41  
42  
43  
44  
45  
46  
47  
48  
49  
50  
51  
52  
53  
54  
55  
56  
57  
58  
59  
60  
61  
62  
63  
64  
65  
66  
67  
68  
69  
70  
71  
72  
73  
74  
75  
76  
77  
78  
79  
80  
81  
82  
83  
84  
85  
86  
87  
88  
89  
90  
91  
92  
93  
94  
95  
96  
97  
98  
99  
100

## **CAPÍTULO V**

### **5. Instituciones estatales encargadas de arrendar bienes inmuebles propiedad del Estado**

#### **5.1. Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado**

La Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado -OCRET-, es una oficina dependiente del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA), que se encarga del Registro y Control de las áreas de Reserva del Estado.

- **Misión**

La Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado es la institución responsable de fomentar la regularización y adecuada administración de los bienes inmuebles que se ubican en las Áreas de Reserva Territoriales del Estado, por medio de otorgamiento de contratos de arrendamiento.

- **Visión**

Ser la entidad que brinda certeza Jurídica a los poseesionarios de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, para que tengan acceso a vivienda y

recreación motivando la inversión turística, ecoturística y agropecuaria, hidrobiológica, científica y comercial, mejorando así el nivel de vida de las familias.

### **5.1.1. Regulación legal**

El Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece: “Las Reservas territoriales de dominio del Estado, sobre las áreas terrestres a lo largo de los océanos, en la orillas de los lagos y en las riberas de los ríos navegables”.

De acuerdo con esta normativa mediante Decreto Ley 126-97 Ley del Congreso de la República y Acuerdo 432-2002 del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, que aprueba el reglamento de dicha ley, se crea la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado OCRET.

### **5.1.2. Funciones**

- Llevar el control de las áreas de reservas territoriales del Estado, por medio de los registros correspondientes;
- Ejecutar los programas y obras que sean necesarios para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tenga relación directa y particular con cada una de las áreas de reservas territoriales del Estado;

- Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas;
- 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;
- Promover el desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales del Estado;
- 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;
- Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito;
- 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.

### **5.1.3. Objetivos**

- Controlar, registrar y supervisar las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.
- Implementar procedimientos modernos administrativos, jurídicos, técnicos y financieros por medio de la automatización tecnológica de cada uno de ellos; que permitan la agilización de las funciones que se realizan dentro de la Oficina.
- Fortalecer la Coordinación interinstitucional, consolidando la autosostenibilidad financiera de la Oficina.
- Promover el desarrollo social en las comunidades, facilitando y propiciando la solución de conflictos de los arrendamientos.

### **5.1.4. Importancia de regularizar la posesión de un inmueble situado en las reservas territoriales**

- Certeza legal, para las personas individuales y jurídicas en la posesión de los inmuebles.
- Seguridad Legal para las personas individuales y jurídicas en la realización de las actividades y usos específicos del contrato de arrendamiento de los inmuebles, mejorando así el nivel de vida de las familias.

### **5.1.5. Organización Administrativa de la oficina por departamentos**

- Dirección
- Secretaría General
- Departamento Jurídico
- Departamento de Recaudación y Control de Pagos
- Departamento Administrativo
- Departamento Financiero
- Departamento Técnico

## **5.2. Dirección de Bienes del Estado**

### **5.2.1. Reseña histórica**

Hablar de la creación de la Dirección de Bienes del Estado, conlleva citar parte de la historia del sector público en Guatemala, remontarse al lejano 10 de noviembre de 1928, durante el gobierno del general Lázaro Chacón, época en que se emitió el Decreto número 982, por medio del cual se crea como dependencia del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el Departamento de Bienes Nacionales, con la finalidad de controlar, el patrimonio del Estado, llevar el inventario de los bienes inmuebles estatales, determinar su ubicación, destino y mantenerlos en condiciones adecuadas de utilización; además, practicar aquellas diligencias necesarias para la realización de las licitaciones y subastas públicas conforme las leyes y reglamentos de la materia.

El reglamento orgánico interno que rige su gestión administrativa está contenido en Acuerdo Gubernativo, sin número del 6 de abril de 1972.

Entre los hechos que afectaron a esta dependencia, destaca que durante 1945 se le asignó atender el producto de la expropiación de bienes a ciudadanos alemanes, realizada a nivel nacional debido a compromisos políticos adquiridos por el Estado a nivel internacional; por lo que en esa época se le denominó Departamento de Bienes Nacionales y Asuntos Alemanes e Intervenidos. A modo descriptivo se debe anotar que es nuevamente esta institución la que tiene a su cargo la expropiación de bienes raíces durante el periodo de 1954, lo que permite inferir la importancia que con respecto al patrimonio nacional ha tenido y continúa teniendo.

El 27 de marzo de 1989, por su relevante actividad administrativa, por medio del Acuerdo Gubernativo número 8-89 este Departamento se eleva la categoría de Dirección denominándose Dirección de Bienes del Estado; pero es hasta 1995 en que debido a su importancia en el contexto nacional y dadas las limitaciones en el cumplimiento de sus funciones, con el objeto de dotarla de una herramienta administrativa y de respaldo en su actuar a fin de proyectar un trabajo más eficiente, se crea el Reglamento Orgánico Interno, con el que se especifica el ámbito de su competencia y se amplía su estructura interna organizacional, mediante Acuerdo Ministerial número 39-95 del Ministerio de Finanzas Públicas.

### **5.2.2. Marco jurídico**

La Dirección de Bienes del Estado, actualmente es una dependencia del Ministerio de Transparencia Fiscal y Evaluación, del Ministerio de Finanzas Públicas, regida en su estructura organizacional y funcional por el Acuerdo Gubernativo número 394-2008 de fecha 23 de diciembre de 2008, Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, que específicamente en los Artículos 43, 44 y 45.

### **5.2.3. Atribuciones**

El Artículo 44 del Acuerdo Gubernativo número 394-2008 “Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas” establece: “Atribuciones de la Dirección de Bienes del Estado: Son atribuciones de la Dirección de Bienes del Estado, las siguientes:

1. Disponer de un registro moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado;
2. Desarrollar el marco teórico conceptual y definir la tecnología a utilizar así como los instrumentos de investigación para el desarrollo del registro, control y administración del patrimonio del Estado;
3. Proponer la legislación específica, para establecer el régimen legal relativo a la administración, acceso, uso y protección del patrimonio del Estado;

4. Consolidar y actualizar el registro de los bienes muebles e inmuebles del patrimonio del Estado, incluidas las entidades descentralizadas y autónomas;
5. Dictar normas para la captación de recursos provenientes de la administración de bienes inmuebles que se encuentren en situación irregular, se recuperen y se adscriban al Ministerio de Finanzas;
6. Proporcionar apoyo logístico a los proyectos institucionales que tengan como finalidad la modernización del sistema de registro del patrimonio del Estado;
7. Requerir información sobre los bienes inmuebles urbanos y rústicos que tengan en propiedad, adscripción, usufructo o uso todas las dependencias del Estado, incluidas las entidades descentralizadas y autónomas sin haber cumplido los requisitos de ley;
8. Hacer el estudio de los bienes inmuebles propiedad del Estado, que estén en poder de dependencias del Estado, entidades descentralizadas y autónomas sin haber cumplido los requisitos de ley;
9. Investigar los bienes del Estado en posesión de particulares, ya sea en uso, usufructo o arrendamiento, para establecer que se haya cumplido con la ley, y en los casos que corresponda, promover las acciones legales para su recuperación;

10. Analizar, opinar y gestionar sobre la procedencia de solicitudes de usufructos, adscripciones, permutas, arrendamientos y servidumbres de bienes inmuebles que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo las entidades descentralizadas y autónomas, así como las donaciones a favor del Estado;
11. Analizar, opinar y gestionar las solicitudes de adjudicación de fracciones de terreno de fincas propiedad del Estado, de personas de escasos recursos económicos de conformidad con la ley de la materia;
12. Coordinar las acciones judiciales con las entidades respectivas, para promover los procesos de herencias vacantes y sumarios de desocupación;
13. Coordinar las acciones judiciales con las entidades respectivas, para promover los procesos de herencias vacantes y sumarios de desocupación;
14. Administrar, a través de la Comisión correspondiente la subasta, venta o permuta de piezas metálicas, materiales y desechos de hierro, acero, bronce, aluminio y otros metales propiedad del Estado, de conformidad con el Decreto número 103-97 del Congreso de la República y su Reglamento.
15. Requerir información sobre los bienes muebles e inmuebles, incluyendo los de carácter cultural, histórico y natural, que formen parte del inventario de las instituciones del Estado, incluidas las entidades descentralizadas y autónomas;

16. Legalizar las transferencias de bienes muebles entre instituciones del sector público, incluyendo las embajadas y consulados de Guatemala;
17. Administrar los bienes muebles en tránsito del Estado;
18. Autorizar las bajas de bienes muebles en mal estado, que son patrimonio del Estado, en coordinación con la Contraloría General de Cuentas; y
19. Desarrollar otras funciones que le asigne la Ley y el Despacho Ministerial”.

La estructura organizacional de la Dirección de Bienes del Estado está estipulada en el Artículo 45 del Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, que regula:

#### **5.2.4. Estructura interna**

El Artículo 45 del Acuerdo Gubernativo número 394-2008 “Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas” establece: “Estructura Interna de la Dirección de Bienes del Estado. Para el cumplimiento de sus atribuciones la Dirección de Bienes del Estado se estructura de la manera siguiente:

1. Dirección
2. Subdirección

3. Unidad de Servicios Administrativos Internos
4. Departamento de Estudios y Proyectos
5. Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado
6. Departamento de Gestión y Legalización
7. Departamento de Registro del Patrimonio del Estado
8. Departamento de Adjudicación y Legalización de Bienes Muebles.”

En esta Dirección el que se encarga de otorgar y regularizar bienes inmuebles propiedad del Estado es el Departamento de Estudios y Proyectos el cual se describe a continuación.

#### **5.2.5. Departamento de estudios y proyectos**

El Departamento de estudios y proyectos es el encargado de otorgar y regular lo relativo al arrendamiento de bienes inmuebles o fracciones que estén registrados a nombre del Estado, Gobierno o Nación, a favor de personas individuales jurídicas, entidades del sector público, descentralizadas y autónomas, determinando así el mejor uso, vocación, destino y aprovechamiento de de los mismos, a través de estudios técnicos y de factibilidad.

Una de las funciones principales de dicho departamento, es legalizar y otorgar en arrendamiento bienes inmuebles o fracciones de estos, que son propiedad del Estado de Guatemala, a personas individuales o jurídicas que actualmente ocupan o solicitan

a la Dirección de bienes del Estado, según lo establece el Acuerdo Gubernativo 905-2002 “Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento Bienes Inmuebles propiedad del Estado”, lo recaudado por dichos arrendamientos son utilizados para obras que el estado de Guatemala realiza constantemente.

#### **5.2.6. Proceso de regularización de bienes inmuebles propiedad del Estado por medio del Acuerdo Gubernativo No. 905-2002 “Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento Bienes Inmuebles Propiedad del Estado”**

Este proceso, consiste en regularizar, mediante contrato administrativo de arrendamiento, el uso posesión de un inmueble estatal. Regulado en los Artículos 5 y 9 del Acuerdo Gubernativo No. 905-2002 “Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento Bienes Inmuebles Propiedad del Estado”, el cual se realiza de la siguiente manera.

- Se recibe solicitud de regularización de inmueble, en la Dirección de Bienes del Estado, se revisa y se traslada al Departamento de Estudios y proyectos, luego de conocerse se traslada a la sección de Comercialización de dicho departamento.
- Se realiza supervisión, se identifica el inmueble, se elabora informe de campo, conforma expediente con número de registro y lo traslada con providencia al

Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado de la Dirección de Bienes del Estado, para realizar trabajos de campo y gabinete.

- El Departamento de Investigación del Patrimonio del Estado de la Dirección de Bienes del Estado, realiza levantamiento topográfico, elabora plano, lo demuestra a través de certificación la propiedad del inmueble y devuelve al Departamento de Estudios y Proyectos.
- El Departamento de Estudios y Proyectos recibe expediente con informe técnico, prepara solicitud para que DICABI emita resolución que determine el valor de la renta correspondiente.
- La Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles recibe expediente, determina el valor de la renta, emite resolución y devuelve a esta a la Dirección de Bienes del Estado.
- Luego se notifica e informa al ocupante del inmueble estatal sobre el valor de la renta y establece si la misma fue aceptada.
- El Departamento de Estudios y Proyectos recibe expediente, elabora proyectos de Contrato Administrativo de Arrendamiento y de Acuerdo Ministerial, y traslada a la Sección de Comercialización para su revisión.

### **5.3. Dirección General de Aeronáutica Civil**

La Dirección General de Aeronáutica Civil -DGAC-, es la institución responsable de “Normar, Administrar, Fortalecer, Facilitar y Vigilar la prestación de los servicios aeroportuarios, de navegación y transporte aéreo, conforme a la legislación vigente y acuerdos internacionales ratificados por el Estado de Guatemala.

#### **5.3.1. Reseña histórica**

La Aviación Civil en Guatemala tuvo su origen a principios del siglo XX, siendo uno de los iniciadores de esta materia el señor Dante Nannini.

En 1911, se fundó lo que se llamó Academia de Aviación, siendo su Director Luis Ferro, de cuyo claustro formó parte el señor Dante Nannini. La Academia de Aviación se instaló al este de la Ciudad de Guatemala, en el llamado Campo de Marte.

Con fecha 11 de septiembre de 1929 durante el gobierno presidido por el General Lázaro Chacón, se creó la Dirección General de Aeronáutica Civil como una Dependencia del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas hoy Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda (MCIV), por medio del Decreto Gubernativo número 1,032. En su inicio, la DGAC contaba únicamente con la Dirección General, el Departamento de Operaciones y Asesoría Jurídica;

posteriormente y con el avance de la aviación, dicha dependencia se fue implementando hasta contar con los Departamentos que hoy la integran.

Las necesidades aeroportuarias de la ciudad de Guatemala, motivaron la construcción del Aeropuerto La Aurora, cuyas primeras actividades datan del año 1,923, desplazando así al campo de Marte, donde hasta esa fecha se habían llevado a cabo los primeros experimentos aeronáuticos con los que se inició nuestro país y que tanto lustre le dieron, siendo protagonistas muchos esforzados guatemaltecos, quienes se convirtieron en pioneros de la Aviación en Guatemala.

Entonces el Aeropuerto La Aurora estaba construido con una pista de grama, que si bien era suficiente para satisfacer las necesidades de la década de los años 30's, las necesidades de la Segunda Guerra Mundial, ayudaron al asentamiento de una base aérea en La Aurora y con ello la necesidad de construir una pista pavimentada para permitir la operación de las naves aéreas basadas en el país, habiéndose construido en 1,942 la primera pista pavimentada con una longitud de 2,000 metros. En 1,959 se extendió la pista 500 metros en cada extremo.

El 30 de junio de 1,966, se concluyeron los trabajos de construcción para la nueva terminal de pasajeros con un área de 77,200 metros cuadrados y en 1,968 se finalizó la construcción del edificio.

En 1948, se promulgó la primera Ley de Aviación Civil de Guatemala, la cual fue sustituida por una nueva ley a partir del 07 de diciembre de 1,997 y posteriormente, con fecha 3 de marzo del año 2,001 entró en vigor la ley actual, contenida en el Decreto número 93-2000 del Congreso de la República de Guatemala.

De conformidad con el Artículo 66 de la Ley de Aviación Civil vigente en Guatemala, el Gobierno de la República, de acuerdo a la política de "Cielos Abiertos" otorga a todos los países con respecto a los Servicios Aéreos Comerciales Internacionales, Regulares y no Regulares la 3ra 4ta y 5ta Libertades del Aire, siendo necesario únicamente su solicitud y cumplir con los requisitos de ley.

### **5.3.2. Marco jurídico**

La Dirección General de Aeronáutica Civil, actualmente es una dependencia del Ministerio de Comunicaciones Infraestructura y Vivienda, regida en su estructura organizacional y funcional por el Decreto número 93-2000 Ley de Aviación Civil.

### **5.3.3. Funciones**

Las funciones encomendadas a la DGAC están descritas en el Artículo 7 de la Ley de Aviación Civil, Decreto número 93-2000 que indica:

- a) Elaborar, emitir, revisar, aprobar y modificar las regulaciones y disposiciones complementarias de aviación que sean necesarias, para el cumplimiento de la presente ley y sus reglamentos.
- b) Otorgar, modificar, suspender y revocar las autorizaciones para los aeródromos públicos y privados, supervisando su construcción y operación.
- c) Supervisar la prestación de los servicios de navegación, de control del tráfico aéreo, de transporte aéreo y telecomunicaciones en lo que le corresponde, para que cumplan con los requisitos técnicos de seguridad y protección al vuelo, de acuerdo con las normas y otras disposiciones nacionales e internacionales, generalmente aceptadas, velando en todo momento por la vigilancia de la seguridad aeronáutica.
- d) Expedir, prorrogar, suspender o cancelar certificados de matrícula, certificados de aeronavegabilidad, certificado de operador y/o explotador aéreo.
- e) Expedir, prorrogar, suspender o cancelar certificados o licencias para talleres aeronáuticos, Escuelas de Instrucción Aeronáutica, pilotos y demás personal aeronáutico.

- f) Coordinar e investigar los incidentes y accidentes de aviación ocurridos en el territorio nacional o participar en los ocurridos fuera del territorio cuando sean matricula guatemalteca.
  
- g) La Dirección General por medio de su Director, podrá delegar en su personal e Inspectores funciones específicas, quienes debidamente identificados tendrán libre acceso a todas las personas, aeronaves, lugares, instalaciones y documentos que sean requeridos por las normas nacionales e internacionales, para realizar la función de vigilancia, y determinar si cumplen con las condiciones de seguridad aérea operativa y en ejercicio de esa delegación podrán ordenar el retiro temporal o definitivo de vuelo de una aeronave o las acciones que correspondan de conformidad con la Ley, reglamento, regulaciones y disposiciones complementarias.
  
- h) Intercambiar a través de Organismos Internacionales o Direcciones Generales información concerniente a la aviación civil, para fortalecer u homogenizar criterios sobre los mecanismos de seguridad aérea.
  
- i) Estructurar y Administrar su presupuesto y llevar los registros correspondientes.
  
- j) Otorgar las autorizaciones necesarias para la explotación de servicios aeronáuticos.

- k) Revisar y proponer la modificación de las tarifas por servicios aeronáuticos y las multas por infracciones.
  
- l) Administrar el Registro Aeronáutico Nacional.
  
- m) Coordinar las actividades de búsqueda y salvamento de aeronaves accidentadas en el territorio nacional.
  
- n) Coordinar y supervisar la utilización del espacio aéreo para garantizar la seguridad y protección al vuelo.
  
- o) Participar como el órgano técnico representativo del Estado, en coordinación con los órganos competentes, en las reuniones de los organismos internacionales de aeronáutica civil y en las negociaciones de tratados, acuerdos y convenios internacionales en materia de aeronáutica civil.
  
- p) Aplicar las sanciones por violación a la presente ley, sus reglamentos, regulaciones y disposiciones.
  
- q) Supervisar la implementación de los acuerdos, convenios y tratados internacionales que en materia de aviación civil estén ratificados por Guatemala.

- r) Aceptar donaciones monetarias, de servicios o propiedades en nombre de la Dirección.
  
- s) Presentar al Presidente de la República, por conducto del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, los proyectos de reglamentos y acuerdos para su conocimiento y posterior aprobación.

#### **5.4. Análisis del marco jurídico legal de los arrendamientos de los bienes inmuebles propiedad del Estado**

La Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 121 se refiere a los bienes del Estado de una manera muy amplia, en virtud que dentro de esta categoría se incluyen los bienes de dominio público, el territorio donde el Estado de Guatemala se encuentra geográficamente ubicado, esto incluye sus zonas marítimas, lagos, ríos y vertientes, aguas subterráneas, la plataforma continental y el espacio aéreo, el subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y minerales o cualquier otra materia orgánica o inorgánica que lo conforma, las reliquias arqueológicas y cualquier otro recurso de dominio público. Es interesante notar que dicha descripción se encuentra ubicada en la sección décima de la Carta Magna, que se refiere al régimen económico y social de la República, por lo que se puede inferir que el legislador otorgó un alto valor económico a dichos bienes.

Existe, sin embargo, una clara distinción entre los bienes del Estado que son de dominio público y los que son de uso particular o privativo. Las literales c), g) y h) del mismo Artículo constitucional se refieren a éstos últimos, como es el caso del patrimonio de los organismos estatales, de los municipios y entidades descentralizadas o autónomas estatales, los ingresos fiscales y municipales y otros ingresos privativos de entidades descentralizadas y autónomas y las frecuencias radioeléctricas que el Estado puede usufructuar.

El Decreto Ley número 106 “Código Civil”, regula lo relativo al concepto, clasificación y dominio de los bienes del poder público y privado. En el Artículo 445 de dicho cuerpo legal, se definen los bienes inmuebles como: “1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra; 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; 6º. Los muelles y los diques y construcciones que aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y 7º Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.”

Los Artículos 446 al 450 del mismo Decreto explican que para efectos legales se consideran inmuebles los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran, también definen como parte de un inmueble los materiales que no se pueden separar del inmueble sin destruir su integridad, los materiales separados mientras se hacen reparaciones y los accesorios del bien que son necesarios para lograr su fin económico.

En el Artículo 458 del Código Civil se describen los bienes nacionales de uso común, dentro de los cuales se encuentran las calles, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada, puertos, muelles, embarcaderos, las aguas de las zonas marítimas, lagos y ríos navegables, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional, las caídas de agua y nacimientos no aprovechadas por particulares, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera.

Por otra parte, el Artículo 459 del Código Civil describe los bienes nacionales de uso no común, dentro de los que se encuentran: “Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas y los demás que constituyen su patrimonio. Los ingresos fiscales y municipales, los terrenos baldíos y las tierras que no sean propiedad privada, los que habiendo sido propiedad privada queden vacantes y los que adquiera el Estado o las municipalidades por cualquier título legal. Los excesos de propiedad rústica o urbana de conformidad con la ley, los monumentos y las reliquias arqueológicas.”

Por su parte los Artículos 461 y 462 del Código Civil se refieren al aprovechamiento de bienes nacionales, lo cual está sujeto a leyes especiales y subsidiariamente a lo establecido en el Código Civil.

En este sentido la Ley General de Bienes Nacionales de la República Mexicana define con claridad los bienes que componen el patrimonio nacional y los divide en bienes de dominio público y de dominio privado. Dentro de los bienes de dominio privado incluye los inmuebles que no sean adecuados para el servicio de la administración pública, los cuales pueden ser objeto de actos de administración donde se incluye el arrendamiento, donación o comodato a favor de instituciones privadas sin fines de lucro.

La Enciclopedia Encarta al referirse al arrendamiento de inmuebles declara lo siguiente:

“Arrendamiento, tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (arrendamiento de cosas) o a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio establecido (arrendamiento de obras o servicios)...”El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica

porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad...”.<sup>30</sup>

Uno de los cuerpos legales más antiguos, con vigencia actual es el Decreto No. 261 “Código Fiscal” que en su Artículo 1458 y 1459 se refiere al arrendamiento de bienes estatales de la siguiente manera:

“El arrendamiento de bienes nacionales se hará en pública subasta con las mismas formalidades prescritas para la venta...” “El arrendamiento de bienes inmuebles nacionales no podrá exceder de cinco años ni impedir la venta de las fincas arrendadas”.

El Decreto número 57-92 del Congreso de la República, “Ley de Contrataciones del Estado” regula el régimen de adquisiciones de bienes y servicios salvaguardando los intereses del Estado, también regula la enajenación de bienes públicos por medio de subastas y las concesiones de servicios públicos de la siguiente manera:

**“Artículo 89 Reglas Generales:** Para la enajenación y transferencia de bienes inmuebles, muebles o materiales, propiedad del Estado, o de sus entidades autónomas y descentralizadas, así como para la venta de bienes muebles o materiales, se seguirá el procedimiento de subasta pública, oferta pública, u otros

---

<sup>30</sup>Enciclopedia® Microsoft® Encarta 2001. **Arrendamiento**, © 1993-2000 Microsoft Corporation.

procedimientos en los que los oferentes puedan presentar sus ofertas mediante mecanismos transparentes, previo cumplimiento de los requisitos de publicación y bases elaboradas para el efecto y de lo que en cada caso establece la presente Ley y su Reglamento.

Para dichos efectos, deberá determinarse por la autoridad competente, en cada caso, según corresponda a la naturaleza de los bienes a enajenarse, si los procedimientos a seguirse deben ser los de una subasta pública, oferta pública u otros procedimientos que garanticen la publicidad de las actuaciones y la concurrencia de los oferentes, tal como el caso de los mercados bursátiles nacionales o internacionales”.

**“Artículo 90. Enajenación y transferencia de bienes inmuebles del Estado.** Para la enajenación y transferencia de bienes inmuebles propiedad del Estado o de sus entidades autónomas o descentralizadas, deberá emitirse un Acuerdo Gubernativo por conducto del Ministerio o Ministerios que corresponda, si se trata de bienes del Estado, o un acuerdo de la autoridad máxima de la entidad autónoma o descentralizada y se observarán las reglas siguientes:

1. Se deberá describir en detalle los bienes cuya enajenación se llevará a cabo, incluyendo sus datos registrales con base en la certificación correspondiente y que la autoridad interesada, determine la conveniencia de la contratación e inicie el trámite del expediente acompañando las justificaciones pertinentes.
2. Que se practique el avalúo del bien por parte del Ministerio de Finanzas Públicas.

3. Que se emita acuerdo gubernativo, que autorice la contratación, por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas y con el refrendo del titular del Ministerio que haya iniciado el trámite.
4. Se podrá acordar, si se juzga conveniente a los intereses del Estado o de la entidad enajenante, la contratación de personas naturales o jurídicas especializadas en la intermediación con bienes inmuebles, para que se hagan cargo de la ejecución del procedimiento de oferta y subasta pública, u otro mecanismo análogo sujeto, en todo caso, a las normas y condiciones cuyas bases se deberán determinar en el acuerdo respectivo.
5. Si se juzga conveniente a los intereses del Estado o de la entidad correspondiente, se podrá disponer de la contratación de intermediarios de prestigio internacional, de modo que la oferta y subasta pública u otro mecanismo análogo se promueva también a nivel internacional, cumpliéndose, en todo caso, con las bases generales que rijan la enajenación.

Las entidades descentralizadas y autónomas observarán las reglas establecidas en este artículo en lo que sea aplicable y el acuerdo será emitido por la autoridad superior de la entidad interesada”.

**“Artículo 91. Reglas para la venta de bienes muebles.** Para la venta de bienes muebles propiedad del Estado, se observarán las reglas siguientes:

- 1) Que la autoridad interesada determine la conveniencia de la enajenación e inicie el trámite del expediente, acompañando las justificaciones pertinentes;
- 2) Que se practique el avalúo del bien por parte del Ministerio de Finanzas Públicas;
- 3) Que se emita el acuerdo por la autoridad superior de la entidad interesada”.

En dicha ley no se encuentra regulado el otorgamiento de inmuebles por parte del Estado en concepto de arrendamiento; sin embargo indica las formalidades del de enajenación.

El Decreto número 126-97 del Congreso de la República, “Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala” contiene la normativa legal que permite regular el uso de las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, define los límites de las áreas de reserva que se mencionan en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, excluye a dichas áreas de la categoría de tierras incultas u ociosas, independientemente de su condición y establece que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado -OCRET-, dependencia del Ministerio de Agricultura Ganadería y Alimentación, es el ente administrativo que llevará el control de dichas áreas territoriales y ejecutará programas u obras para su aprovechamiento y desarrollo. En lo que respecta al arrendamiento de dichas áreas, establece que OCRET es la única institución que tiene jurisdicción para su concesión.

El Capítulo II, "Condiciones de los Arrendamientos", establece los límites físicos de los inmuebles que el Estado puede dar en arrendamiento dependiendo si estos se ubican en los litorales marítimos o de lagos o ríos navegables, así también de los fines para los cuales se utilizan los inmuebles; vivienda y recreación, industriales, comerciales, turísticos, agrícolas, ganaderos, avícolas, salinas, hidrobiológicos y de investigación científica.

El monto del arrendamiento es anual y determinado por el destino del inmueble, dentro de un rango de 0.01 (un centavo de quetzal) hasta Q.1.75 por metro cuadrado. En cuanto al destino de la renta, el 60% es para gastos de funcionamiento de OCRET y el 40% restante para mejoras en las áreas de reserva territorial del Estado.

En cuanto a los plazos de arrendamiento, se permite un plazo hasta de 30 años, prorrogables cuando el área solicitada sea para vivienda, reforestación, desarrollo sostenible del medio ambiente, recreación, industria, comercio, ganadería, explotación avícola, apícola y de salinas. Igualmente cuando el destino sea para la construcción de hoteles, centros educativos o sociales, de estudios o investigación científica.

El procedimiento para el otorgamiento de los inmuebles se reduce a una solicitud identificando al solicitante y planos de ubicación y localización con colindancias sellado por un profesional de la materia e indicando la finalidad que se le dará al inmueble.

El Acuerdo Gubernativo número 939-2002 “Reglamento tarifario de los servicios aeroportuarios y de arrendamientos en los aeródromos del Estado”, fue publicado el 20 de diciembre de 2002 en el Diario Centro América, el cual establece las tarifas mínimas que aplicara por los servicios aeroportuarios que se prestan y por el arrendamiento y uso de aéreas en los aeródromos del Estado, edificios de las terminales aéreas o de fracciones en los inmuebles y aéreas adyacentes.

El capítulo 2 Artículo 4 del Acuerdo Gubernativo número 939-2002 establece: “Este reglamento es aplicable en:

- a) Arrendamiento y uso de áreas adyacentes a la zona terminal y áreas de influencia
- b) La prestación de servicios aeroportuarios, aeronáuticos; y
- c) Cualquier otro rubro que sea objeto de comercialización y obtención de recursos dentro del Aeródromo y zona de influencia.

Este Artículo indica que se puede otorgar en arrendamiento por parte de la Dirección General de Aeronáutica Civil el uso de áreas adyacentes que son las áreas próximas a la zona terminal y áreas de influencia que son las áreas aprovechables de aeródromos, calles, muros perimetrales que de una u otra forma permitan la prestación de un servicio y la captación de recursos.

El Acuerdo Gubernativo número 905-2002 “Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento Bienes Inmuebles Propiedad del Estado” fue publicado el 16 de enero

de 2003 en el Diario de Centro América y establece la normativa a seguir para el arrendamiento de bienes inmuebles propiedad del Estado a favor de personas naturales y jurídicas, entidades estatales autónomas, etc.

El Artículo segundo de dicho Acuerdo Gubernativo identifica a los inmuebles que pueden darse en arrendamiento, siendo estos del dominio del poder público de uso no común que no tengan destino específico y que no estén sirviendo a instituciones del Estado.

En el Artículo 3, designa al Vice ministerio del Patrimonio del Estado velar por la correcta aplicación del Reglamento y en la Dirección de Bienes del Estado su ejecución.

El Artículo 5 faculta a la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles para realizar los estudios técnicos necesarios para determinar el valor base de la renta, el procedimiento a seguir para la adjudicación será el establecido en la Ley de Contrataciones del Estado (subasta pública).

Un aspecto importante de la normativa es que separa los inmuebles o fracciones de éstos que tenga un área menor de 100 metros cuadrados, los cuales los excluye del evento de subasta pública y faculta a la Dirección de Bienes del Estado para adjudicar al mejor postor dichos inmuebles.

El Artículo 17 detalla con claridad el contenido de los contratos de arrendamiento, donde se establece un plazo máximo de tres años, excepto cuando el arrendatario se comprometa a construir infraestructura cuya inversión supere el monto del contrato, la prohibición de prórroga automática del contrato, monto del contrato, forma de pago, construcciones y mejoras, prohibiciones, formas de terminar el contrato, prórroga, pago de servicios conexos al inmueble, aceptación de la supervisión institucional, incumplimiento, garantías y depósito.

El Artículo 18 establece que los ingresos percibidos por concepto de renta se depositarán en la cuenta Gobierno de Guatemala Fondo Común. El Artículo 19 obliga a las instituciones del Gobierno Central que actualmente tengan contratos de arrendamiento a regularizarlos dentro de un plazo no mayor de 60 días después de la entrada en vigencia del Reglamento. El Artículo 20, faculta al Ministerio de Finanzas Públicas para que pueda establecer áreas de parqueo público vehicular en los inmuebles adscritos a su nombre. Los ingresos percibidos por dicho concepto constituirán ingresos propios de la Dirección y Podrán ser utilizados para la adquisición de insumos y contratación de servicios para el funcionamiento de los parqueos.

El Artículo 22 otorga preferencia a las personas naturales o jurídicas que se encuentren ocupando un inmueble propiedad del Estado al momento de cobrar vigencia el reglamento, para que previo avalúo puedan formalizar su posesión por medio de contrato administrativo de arrendamiento.

## **5.5. Importancia de crear una ley que regule los arrendamientos de los bienes inmuebles del Estado**

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece la clasificación de los bienes del Estado en los Artículos del 121 al 128, así como, la forma de control, distribución y administración de los mismos, en beneficio de los ciudadanos guatemaltecos.

Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto número 114-97, en su Artículo 35, determina las funciones que le corresponden al Ministerio de Finanzas Públicas, entre otras: El registro y control de los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, de conformidad al régimen jurídico existente.

El Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, Acuerdo Gubernativo número 394-2008 en los Artículos del 43 al 45, establece las funciones que desempeña la Dirección de Bienes del Estado, entre otras: Disponer de un registro consolidado, moderno, seguro y eficiente del patrimonio del Estado, así como, proponer la legislación específica, para establecer el régimen legal relativo a la administración, acceso, uso y protección del patrimonio del Estado.

De acuerdo al régimen jurídico existente, no se cuenta con una Ley específica sobre la regularización por medio de arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Estado y conforme a los compromisos adquiridos, es necesario crear una ley que le

permita a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, regular a través de contratos administrativos de arrendamiento los bienes inmuebles del Estado, con lo cual, estaría ofreciendo seguridad y certeza jurídica al Estado y a las instituciones que los tienen en uso.

De la necesidad de regular el régimen de arrendamiento de inmuebles estatales, surge la iniciativa de promover una ley atinente a la materia, tanto para normar el sometimiento a dicho régimen de inmuebles subutilizados, así como para regularizar la situación de los inmuebles previamente arrendados por los distintos Ministerios de Estado, por medio de convenios sin mayor soporte legal.

#### **5.6. Beneficios que se podrían obtener de la creación de la ley**

Es procedente la creación de una Ley para regularizar y otorgar en arrendamiento bienes inmuebles del Estado, que a su vez abrogue el Decreto número 126-97 “Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala” y los Acuerdos Gubernativos números 939-2002 “Reglamento Tarifario de los Servicios Aeroportuarios y de Arrendamiento en los Aeródromos del Estado” y 905-2002 “Reglamento para regularizar y otorgar en arrendamiento, bienes inmuebles propiedad del Estado”, con el objeto de aumentar la eficiencia en la regularización, otorgamiento y actualización de los arrendamientos de los bienes inmuebles o fracciones de estos, que forman el patrimonio del Estado; asimismo para no caer en irregularidades que constriñan otras leyes vigentes del país.



## CONCLUSIONES

1. El Estado de Guatemala no cuenta con una normativa jurídica que regule los bienes inmuebles propiedad del Estado, por medio de arrendamiento que está en uso de particulares o instituciones no gubernamentales.
2. La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, como encargada de disponer de un registro, control y administración del patrimonio del Estado, no posee un registro de los bienes inmuebles arrendados por las instituciones autorizadas por su normativa legal.
3. El Decreto Número 126-97 es la única norma con jerarquía de ley que regula el arrendamiento a las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala; por lo que deja a los acuerdos gubernativos, la regularización de los bienes inmuebles que no tienen esas características.
4. El Acuerdo Gubernativo 905-2002 identifica a los inmuebles que pueden darse en arrendamiento; siendo éstos del dominio del poder público de uso no común que no tengan destino específico y que no estén sirviendo a instituciones del Estado, pero en algunos casos las instituciones otorgan en arrendamiento, fracciones que se encuentran adscritas a éstas y el producto no se deposita a la cuenta del fondo común.

5. El Estado de Guatemala deja de percibir fondos por concepto de arrendamiento, en virtud de que las rentas son ingresadas a las cuentas privadas de las instituciones que otorgan en arrendamiento los bienes inmuebles; por lo que no existe un control de dichos ingresos.

## RECOMENDACIONES

1. La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas debe promover un proyecto de Ley de Regularización de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado, para que el Organismo Ejecutivo la presente como iniciativa, ante el Organismo Legislativo y así contar con la normativa jurídica; que permita regularizar, por medio de arrendamiento, dichos bienes.
2. Es necesario que el Ministerio de Finanzas Públicas, por medio de la Dirección de Bienes del Estado, establezca el control, registro y administración de los bienes inmuebles propiedad del Estado, que estén arrendadas por la misma y por otras instituciones estatales, a través de una investigación a nivel nacional de todos los inmuebles inscritos a nombre del Estado
3. Se debe crear la normativa que regule todos los bienes inmuebles propiedad del Estado, por medio de contratos administrativos de arrendamiento, por parte de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas; tomando en cuenta los bienes de uso no común, los de uso común y áreas en reserva territorial.
4. Es importante que se otorguen o se regulen, por medio de arrendamiento, todos los bienes inmuebles propiedad del Estado, que estén adscritos o en usufructo que no estén siendo utilizados para el fin con que fueron adjudicados a las distintas

instituciones.

5. Que los fondos obtenidos en concepto de arrendamiento de los bienes inmuebles propiedad del Estado, sean destinados en un porcentaje a las instituciones que otorgan los inmuebles y otro tanto igual a la cuenta del fondo común

## BIBLIOGRAFÍA

A. BORDA, Guillermo. **Manual de derechos reales**. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Perrot, (s.f.).

ANTOKOLETZ, Daniel. **Tratado de derecho romano, historia, fuentes, personas, cosas, acciones**. Florida 371, Córdoba 2099, Buenos Aires, Argentina: Ed. El Ateneo, Librería científica y literaria, 1930, págs 425.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 12ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L, 1978

CASTILLO, Jorge Mario. **Derecho administrativo guatemalteco**. Tomo I. 16ª ed. Guatemala: Ed. (s.e.), 2005.

CALDERÓN, Hugo. **Derecho administrativo I**. 3ª ed. Guatemala: Ed. Llerena, 1999.

DELGADILLO GUTIÉRREZ, Luis Humberto. **Elementos del derecho administrativo. II curso**. 5ª ed. México: Ed. Limusa, 1999.

Enciclopedia® Microsoft® Encarta 2001. **Arrendamiento**, © 1993-2000 Microsoft Corporación.

HAROLD DOONTZ, Heinz Weihrich. **Administración una perspectiva global**. 11ª ed. México: Ed. Mac Graw Hill, 2001.

HESCOLA, Héctor Jorge. **Compendio de derecho administrativo**. Volumen II. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1990.

<http://www.dominiopublico.es/> (Guatemala, 17 de marzo de 2012).

<http://www.estuderecho.com/documentos/derecho> (12 de noviembre de 2011).

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1980.

ROJINAS VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. 3ª ed. México: Ed. Porrúa, 1967.

SAMAYOA PALACIOS. José Luis. **Manual de derecho administrativo**. 2ª ed. España: Ed. Universidad Autónoma de Barcelona, 1989.

ZAMORA, Miguel Ángel. **Contratos civiles**. 8ª ed. México: Ed. Porrúa S. A. 1993

### **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 Procesal Civil y Mercantil**, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 107, 1964.

**Ley del Organismo Ejecutivo**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 114-97, 1997.

**Ley de Contrataciones del Estado**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 57-92, 1992.

**Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territorial**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 126-97, 1997.

**Ley del Fondo de Tierras**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 24-99, 1999.

**Ley para la Protección del Patrimonio Cultural.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 29-97, 1997.

**Reglamento de la Ley de Contrataciones del Estado.** Presidente de la República. Acuerdo Gubernativo número 1056-92, 1992.

**Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas,** Acuerdo Gubernativo número 382-2001, Ministerio de Finanzas Públicas, 1992.

**Reglamento para Regularizar y Otorgar en Arrendamiento, Bienes Inmuebles Propiedad del Estado.** Acuerdo Gubernativo número 905-2002. Ministerio de Finanzas Públicas, 2002.