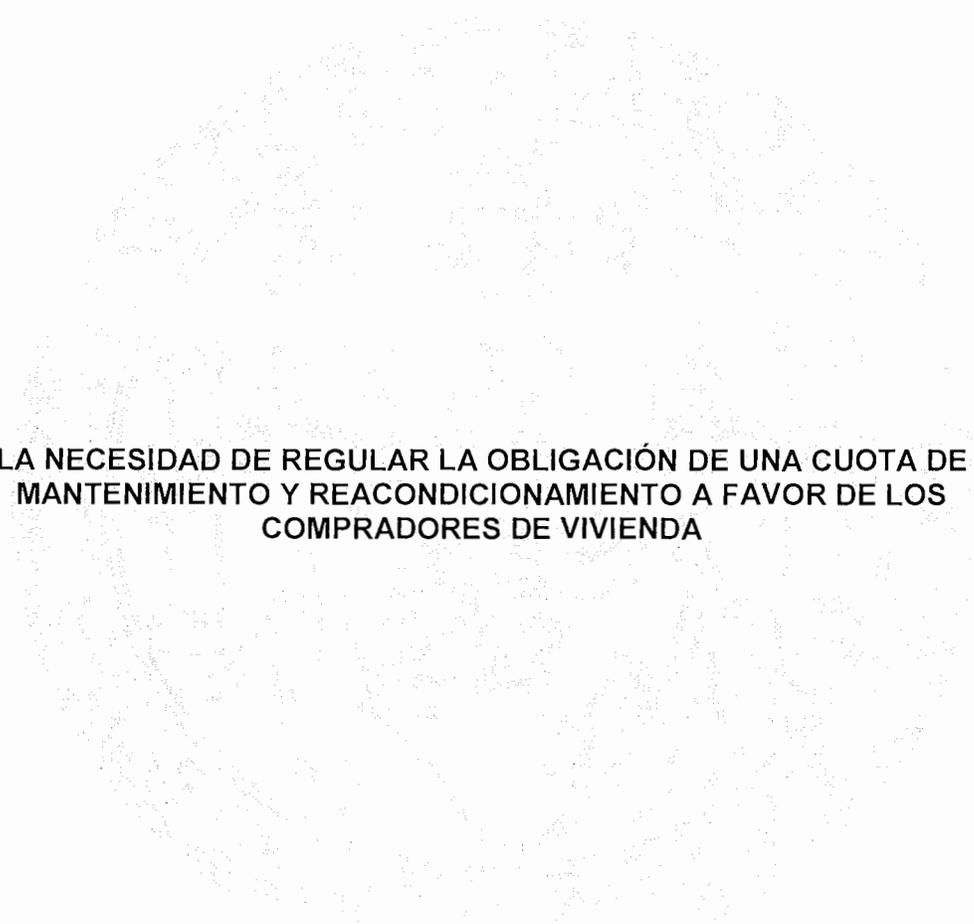


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA NECESIDAD DE REGULAR LA OBLIGACIÓN DE UNA CUOTA DE
MANTENIMIENTO Y REACONDICIONAMIENTO A FAVOR DE LOS
COMPRADORES DE VIVIENDA**

ADA NINETTE LÓPEZ BORRAYES

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2013

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

**LA NECESIDAD DE REGULAR LA OBLIGACIÓN DE UNA CUOTA DE
MANTENIMIENTO Y REACONDICIONAMIENTO A FAVOR DE LOS
COMPRADORES DE VIVIENDA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ADA NINETTE LÓPEZ BORRAYES

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, octubre de 2013

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

DECANO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V:	Br. Rocael López Gonzáles
SECRETARIA:	Licda. Rosario Gil Pérez

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

M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN
Boulevard Sur 1-025 Zona 4 de Mixco, Residenciales El Pedregal del Naranja
Teléfono 24374220

Guatemala, 24 de septiembre del año 2012

Señor Jefe
De la Unidad de Tesis
Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.



Estimado Licenciado Mejía Orellana:

Por este medio me dirijo a usted, con el propósito de informarle que de conformidad con el nombramiento que se me hiciera para asesorar a la bachiller **ADA NINETTE LÓPEZ BORRAYES**, respecto a su trabajo de tesis intitulado **“LA NECESIDAD DE REGULAR LA OBLIGACIÓN DE UNA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y REACONDICIONAMIENTO A FAVOR DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA”**, procedí a emitir mi opinión y los arreglos que se consideraron pertinentes, los cuales fueron atendidos por la bachiller.

Es de indicar que el contenido científico del trabajo es de carácter jurídico, propiamente en el ámbito del Derecho Civil. En el mismo se expone la explicación del fenómeno jurídico causado por las empresas vendedoras de viviendas, cuando las mismas no ofrecen garantías, especialmente aquellas compras que se hacen en condominio, con respecto a la vida útil de las mismas y lo relativo a la captación de agua, la mala construcción de los drenajes, y todo lo que pueda derivarse de su uso y que representan un perjuicio para las compradores con el tiempo.

El trabajo en mención, llena los requisitos técnicos que requiere una investigación de tal magnitud, se hizo uso de los métodos científico, deductivo-inductivo e histórico, además de la correspondiente investigación documental. Se revisó la redacción del trabajo; las conclusiones y recomendaciones llenando cada una de ellas su cometido. Con respecto a la bibliografía cabe acotar que la misma complementa correctamente el contenido del trabajo.

M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN
Boulevard Sur 1-025 Zona 4 de Mixco, Residenciales El Pedregal del Naranja
Teléfono 24374220

En virtud de lo expuesto, considero que el trabajo referido, cumple con los requisitos que para el efecto establece el Artículo 32 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por lo que emito el presente dictamen en forma favorable, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

LICENCIADA
Coralia Carmina Contreras Flores
ABOGADA Y NOTARIA

M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN
Colegiada Activa 5,656



[Handwritten mark]

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de septiembre de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ADA NINETTE LÓPEZ BORRAYES, titulado LA NECESIDAD DE REGULAR LA OBLIGACIÓN DE UNA CUOTA DE MANTENIMIENTO Y REACONDICIONAMIENTO A FAVOR DE LOS COMPRADORES DE VIVIENDA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iy.
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
 Lic. Avidan Ortiz Guillana
DECANO



[Handwritten signature]
SECRETARIA

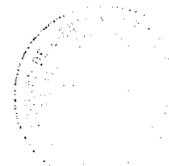


DEDICATORIA

- A DIOS:** Porque nunca dejaste que me quedara abajo cuando caía y siempre me levantaste, me acompañaste y me ayudaste en todas mis decisiones, gracias Dios porque a pesar de todo has sido incondicional y no dudo que seguirá siendo así. Amen.
- A MIS PADRES:** Con todo mi amor y el más profundo agradecimiento, que este triunfo sea la recompensa anhelada a todos sus esfuerzos y sacrificios, mil gracias por esperar pacientes este momento y que Dios los bendiga.
- A MIS HERMANOS:** Gracias por el apoyo incondicional y cariño brindado durante todo este tiempo, los quiero mucho y cada uno sabe cuan importante fue en este proceso de mi vida.
- A:** Mis catedráticos, por ayudarme y guiarme en el aprendizaje, ejercicio y desempeño con honor en esta profesión.
- A MIS AMIGOS:** Porque muchas veces su amistad y consejos me hicieron *recapacitar y seguir adelante*, gracias por su sincera y desinteresada amistad.
- A:** Los profesionales, en especial a mi asesor y revisor de tesis, gracias por su colaboración y paciencia. Y a todos los buenos catedráticos que con lealtad, fidelidad y honorabilidad nos impartieron día a día cada asignatura a cursar.
- A:** Usted especialmente, porque me ha acompañado en el proceso y ahora en mi etapa profesional, *gracias por estar aquí*.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala. Por brindarme los conocimientos que hoy me convierten en una profesional y donde me fue dado el pan del saber.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, alma mater que albergó durante todo este tiempo mis *sueños de estudiante y superación* gracias por haberme permitido el honor de forjarme en sus gloriosas aulas.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. La problemática de la vivienda en Guatemala.....	1
1.1. Aspectos considerativos.....	1
1.2. La realidad nacional en cuanto a los problemas derivados de la vivienda.....	2
1.3. La situación de la vivienda en el área rural.....	6
1.4. Aspectos económicos de la vivienda.....	7
1.5. Situación actual del problema de la vivienda.....	8

CAPÍTULO II

2. Marco jurídico actual de la vivienda en Guatemala.....	11
2.1. Análisis de los instrumentos jurídicos internacionales.....	11
2.1.1. Definiciones sobre el derecho a la vivienda según los instrumentos jurídicos internacionales.....	13
2.1.2. Los contenidos del derecho a la vivienda digna.....	14
2.1.3. Obligaciones de los Estados.....	16
2.2. Análisis de los instrumentos jurídicos nacionales.....	16
2.3. La Ley de Vivienda.....	22

3. Los contratos de compraventa de vivienda y la Ley de Protección al Consumidor y Usuario.....	39
3.1. La desprotección de los compradores de vivienda.....	39
3.2. Los contratos de compraventa de vivienda y la necesidad de que se establezca la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento.....	47
3.3. La vida útil de las viviendas.....	50
3.4. Análisis de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario.....	51
3.5. Lo que sucede en la legislación comparada en cuanto a la contratación y la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento.....	62
3.6. Soluciones a la problemática.....	70
CONCLUSIONES	85
RECOMENDACIONES	87
BIBLIOGRAFÍA	89

INTRODUCCIÓN

El motivo de la investigación fue analizar la problemática de la adquisición de vivienda, y la vida útil de la misma, ya que actualmente no cumplen con las normativas y necesidades a futuro de una familia promedio.

La hipótesis se comprobó al establecerse que la mayoría de viviendas carecen de cimientos o estructuras sólidas para ampliar y realizar mejoras en las mismas, así como, que no existe una cuota de mantenimiento o reacondicionamiento a favor de los compradores.

Los objetivos logrados en la investigación, independientemente de los conocimientos adquiridos, fueron determinar los aspectos jurídicos negativos para los compradores de casas al no establecerse en los contratos de compraventa de vivienda una cuota de mantenimiento o reacondicionamiento que beneficie a los compradores; que las instituciones que deben velar por la protección de los compradores de viviendas, no se han preocupado de que los vendedores de inmuebles brinden más beneficios a los compradores; pues no existe una legislación adecuada ni institución que intervenga para defender los derechos de los compradores de vivienda.

La tesis contiene tres capítulos de la siguiente forma, el capítulo uno trata todo lo relacionado a la problemática de la vivienda en Guatemala, la realidad nacional y la falta de vivienda en el área rural; el capítulo dos, se refiere al marco jurídico actual de la vivienda, tanto nacional como internacional, la obligación del Estado y se analiza la Ley de la Vivienda; el capítulo tres trata de los contratos de compraventa de bienes inmuebles, la desprotección de los compradores en la Ley de Protección al Consumidor y Usuario, la vida útil de las viviendas y se proponen soluciones a la problemática.

Los métodos empleados para investigar y elaborar el informe final fueron: el analítico, permitió el estudio de la doctrina y la legislación relacionada al tema; el deductivo, para elaborar el marco teórico; el inductivo y el sintético mediante los cuales se eligieron los temas más importantes para redactar en forma adecuada el informe final de tesis. La técnica utilizada fue la bibliográfica, que permitió la consulta y análisis de la información.

Esperando que la información analizada y presentada sea de valiosa ayuda para las personas interesadas en comprar viviendas, para que conozcan las ventajas y desventajas que tienen a la hora de firmar los contratos de compraventa; tomando en cuenta que la mayoría de veces sólo se adquieren obligaciones mas no derechos, lo que les perjudica pues no saben que derechos tienen ni la forma de reclamar si en el futuro la vivienda adquirida tiene algún defecto de construcción.

CAPÍTULO I

1. La problemática de la vivienda en Guatemala

1.1. Aspectos considerativos

La vivienda es un derecho humano desde cualquier perspectiva que se pueda observar y le asiste a todos los ciudadanos. Realmente constituye una obligación del Estado brindar la oportunidad o el acceso a una vivienda; de forma gratuita en el caso de quien no la pueda pagar. Esta gratuidad tiene su fundamento en los derechos laborales; ya que por ejemplo, el patrono tiene la obligación de acuerdo a las circunstancias de brindar vivienda al trabajador y a su familia, como un mandato constitucional.

Aparte de ello, los Artículos 1 y 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establecen que dentro de los deberes del Estado se encuentra el bienestar común; y el hecho de que una persona y su familia tengan un techo donde vivir, es parte de ese bienestar común tan anhelado.

A pesar de lo anterior, es evidente y se verificó con el desarrollo de la presente investigación, que los gobiernos de turno no se han interesado en la temática de la vivienda; a excepción de los tiempos en que ocurrió el terremoto en Guatemala en 1976, en que hubo un incremento en la construcción de viviendas.

En cuando al Estado de Guatemala, la situación no es alentadora para las personas que no tienen vivienda; ya que por años, se han visto en la necesidad de alquilar casas, piezas o cuartos. Lo contrario sucede en el caso del desarrollo de lotificadoras y conjuntos habitaciones a nivel privado; que han aumentado considerablemente, sobre todo durante los últimos diez años.

1.2. La realidad nacional en cuanto a los problemas derivados de la vivienda

Se ha escrito bastante acerca de la problemática del déficit habitacional o la falta de vivienda y la necesidad que existe de los ciudadanos guatemaltecos para adquirir una.

El déficit se debe distinguir entre cuantitativo y cualitativo, rural y urbano y compararlo con los niveles de ingreso de la población; para considerar según lo escrito por estudiosos sobre el tema, una evaluación diagnóstica de la magnitud de esta problemática.

El déficit habitacional urbano y rural, cualitativo y cuantitativo, y las condiciones de habitabilidad en los asentamientos precarios, ponen de manifiesto el deterioro de la calidad de vida de los guatemaltecos.

Debido al alto grado de déficit habitacional han aumentado los conflictos sociales y se ven frecuentemente invasiones a terrenos de propiedad privada y estatal; como

medios de ejercer presión para que sea solucionado el problema de la falta de vivienda.

Se puede caracterizar el problema habitacional con el creciente número de asentamientos precarios en el área periférica de la ciudad y con el deterioro de la calidad de la vivienda. "El déficit habitacional es producto del crecimiento de la población, la vida útil de las viviendas y los desastres naturales".¹

También se ha podido comprobar que no existen estudios o estadísticas recientes que verifiquen la realidad acerca de la problemática de la vivienda en Guatemala.

Según el análisis de mercado de vivienda en Guatemala realizado por el FHA; "el déficit habitacional para 1992 era de 820,000 viviendas, con un promedio anual de demanda de 1987 a 1992 de 50,000 unidades, derivado del crecimiento agresivo de la población."²

Otro factor que ha influido en la no adquisición de vivienda, es que para 1984 el 56% de la población era menor de veinte años. Esto ha traído como consecuencia ingresos bajos, ya que no son mano de obra calificada y por lo tanto, no tienen ingresos suficientes para adquirir una vivienda. Debido a esto no es posible considerar a estos jóvenes como potenciales responsables de adquirir una deuda de tal magnitud para la compra de vivienda.

¹ Reyes, Freddy. **Política de vivienda y financiamiento habitacional, la experiencia latinoamericana.** Pág. 2.

² Tejeda, Rafael A. **Administración de los préstamos hipotecarios con destino a vivienda.** Pág. 43.

Otra causa del déficit habitacional es la inflación que ha tenido Guatemala en los últimos años; lo cual deja a la población sin capacidad de compra. De acuerdo a encuestas sociodemográficas, en 1987, el 97.3% de la población tenía disponibilidades de cero a doscientos quetzales mensuales para invertir en vivienda; situación que en la actualidad no ha variado, lo cual demuestra que existe escasa demanda potencial; pues la mayor parte de la población está por debajo del ingreso mínimo necesario para enfrentar la compra o adquisición de vivienda.

Hoy día existen viviendas cuyo desarrollo ha sido dentro del sector privado, específicamente en cuanto a las construcciones y ubicaciones residenciales, donde la modalidad ha sido a través de condominios; en este caso el 85% del déficit total de estas viviendas existentes está distribuido entre los grupos de personas cuyo ingreso mensual en quetzales deberían superar los seis mil quetzales; con el agravante de que este ingreso es sólo para una persona, pero se debe suponer que también la otra o el otro cónyuge aporten similares cantidades de dinero, para distribuirlo en otras necesidades básicas generadas del funcionamiento del hogar y la familia.

Asimismo, es fácil visualizar el grave problema que representa para la solución del déficit habitacional la liberación de la tasa de interés; ya que las viviendas aumentaron al ser éstas liberadas. Estas tasas de interés tampoco han favorecido el gremio en sí, especialmente a los sectores desprotegidos estatalmente.

“Actualmente, la población de Guatemala se estima en catorce millones de personas, de los cuales el 41% de la población está asentada en el área urbana y el 59% en el área rural, aproximadamente. La población guatemalteca crece a una tasa anual de 2.9%. Con esa tasa para el año dos mil quince, la población nacional será de aproximadamente dieciséis millones de personas. Paralelamente, se ha estimado que anualmente se forman entre 40 y 45 mil nuevos hogares.”³

El déficit habitacional se agrava ante la carencia de oferta de vivienda que reúna condiciones atractivas para su adquisición. Esto es especialmente válido en el mercado de vivienda económica pues hasta el momento, el país carece de una política clara y definida que permita hacer frente a esta crisis. Según la Encuesta Nacional Sociodemográfica de 1989, únicamente el 64% de la población poseía vivienda propia o la estaba pagando. Por lo tanto, ante la carencia de una política adecuada a nivel nacional, no se vislumbra una solución a dicho problema. Aunado a ello, la inexistencia del Banco Nacional de la Vivienda que era la entidad más importante en este sector, acrecienta la problemática.

En cuanto al déficit cualitativo, se puede señalar que en Guatemala un alto número de casas son viviendas precarias, fabricadas con material de desecho (champas o covachas). En el área rural, las viviendas son generalmente de adobe o de bahareque (una mezcla de barro y paja).

³ <http://www.ine.gob.gt.población> (Guatemala, 22 de septiembre de 2012)

El hacinamiento es otro aspecto del problema habitacional en Guatemala: es muy frecuente observar que varias familias o varias generaciones de una misma familia, comparten la misma vivienda. En cada uno de estos hogares habitan en promedio entre siete y nueve personas.

“Según la Encuesta Nacional Sociodemográfica de 1998, el tamaño promedio del hogar en la región central urbana era de cinco punto cero cinco personas y cada vivienda poseía sólo dos punto sesenta y tres cuartos en promedio. En base a estas cifras, se puede deducir que el índice de ocupación es de uno punto noventa y dos personas por cuarto.”⁴

1.3. La situación de la vivienda en el área rural

Se ha querido efectuar un análisis de lo que sucede con la problemática de la vivienda en el área rural; pues es evidente que la calidad de viviendas dista mucho de ser la adecuada, especialmente porque no existen planes de construcciones a ese nivel, y los pocos que se han realizado, únicamente se equiparan en mínima parte a lo que ha sucedido en el caso del área urbana.

La problemática de la vivienda que afrontan los ciudadanos en el interior del país es alarmante y dramática, debido a que como toda la actividad económica, la mayoría de los proyectos habitacionales se han concentrado en la ciudad capital;

⁴ Tejeda, Rafael. A. **Ob. Cit.** Pág. 56.

descuidando la creciente demanda existente en los departamentos de la república y en todo caso, en el casco municipal, y no en el área de las aldeas, caseríos, etc.

1.4. Aspectos económicos de la vivienda

La carencia de vivienda adecuada es un factor que limita el desarrollo nacional, pues la ocupación y posesión de una casa constituye el punto de apoyo principal en el desarrollo familiar, provocando una capitalización del patrimonio familiar.

La vivienda cubre una serie de necesidades psicofisiológicas básicas para todo ser humano (alojamiento, higiene, salud y seguridad) y presta a su vez una determinada cantidad de servicios que se traducen en beneficios personales y sociales directos para los usuarios y para la sociedad en general.

A nivel privado, los beneficios de una vivienda son múltiples, un techo para resguardarse del sol y la lluvia, cuatro paredes para protegerse del viento, un lugar propio para mantenerlo limpio y poder decorarlo al gusto personal, seguridad frente a extraños y un ahorro de capital.

Una vivienda, aunque modesta, genera beneficios externos que actúan indirectamente sobre el comportamiento social de la población: la higiene, la salud y seguridad individual de los habitantes se traducen en beneficios sociales a mediano y largo plazo, disminuyendo la mortalidad infantil, la movilidad y aumentando la salud general de la población y sus expectativas de vida.

Por ello, una vivienda produce mucho más beneficios que los que el usuario logra percibir en forma directa y de los que logra percatarse y servirse la sociedad en general.

1.5. Situación actual del problema de la vivienda

“Al analizar la realidad guatemalteca en cuanto a la problemática de vivienda, indispensable es analizar no sólo como se encuentra la situación de parte de los proveedores de estos bienes en la construcción; sino también, el factor de ingresos suficientes para la compra de viviendas por parte de los usuarios.”⁵

Se ha dicho que el sector de la construcción de vivienda es el más castigado por la economía del país y que reacciona muy lentamente debido a los efectos de la recesión económica, e indirectamente afecta a otros sectores. “Esto se puede evidenciar en el hecho de que cuando en 1985 el precio promedio de los bienes y servicios había aumentado los precios de la construcción permanecían sin cambios o con cambios mínimos; como lo indica el Plan Nacional de Desarrollo de la Cámara de la Construcción, de la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica.”⁶

⁵ Reyes, Freddy. **Ob. Cit.** Pág. 4

⁶ <http://www.ine.gob.gt.población> (Guatemala, 22 de septiembre de 2012)

De acuerdo a lo anterior, se puede decir entonces que la construcción privada se ha mantenido constante a través de los años, pero no ha presentado una tendencia de crecimiento. Según datos del boletín estadístico del Banco de Guatemala, un parámetro importante son los préstamos para la construcción, a pesar de que no se tienen datos más recientes, el año en que mayor cantidad de créditos fueron concedidos a construcción se dice que fue en mil novecientos noventa y cinco, con Q722 millones, de los cuales el 63% fue enfocado a vivienda.⁷

Cabe indicar también, que muchos proyectos de construcción son financiados por fuentes propias y muy pocos proyectos son financiados vía préstamos, debido al trámite que esto conlleva y lo lento del proceso. Según la encuesta realizada por la autora Josefina Rosito: "el 41% del total de proyectos es financiado con fondos propios, el 11% de los proyectos con créditos y el 48% restante con una combinación de fondos propios y préstamos de instituciones financieras. El 96% de los préstamos fueron otorgados por bancos: y el resto por financieras establecidas."⁸

El déficit habitacional, en Guatemala es grande ya que el Estado no propone políticas que logren proporcionar vivienda a la población de Guatemala, por lo cual hay necesidad de crear nuevas formas de adquirir viviendas y así eliminar las altas estadísticas de personas que carecen de vivienda.

⁷ García, Fernando. **Política social de la vivienda popular**. Pág. 33

⁸ *Ibid.*



CAPÍTULO II

2. Marco jurídico actual de la vivienda en Guatemala

En Guatemala, se pretende actualizar las leyes para proporcionar viviendas dignas para la población y lo hacen a través de leyes como el decreto 9-2012 recientemente aprobado, para eliminar el alto grado de personas que no poseen una casa.

2.1. Análisis de los instrumentos jurídicos internacionales

El derecho a una vivienda adecuada ha sido reconocido en varios instrumentos internacionales de derechos humanos, empezando por la Declaración Universal de Derechos Humanos, que lo regula en el Artículo 25. Entre los instrumentos que tienen un carácter vinculante, en cuanto a que existe obligación del Estado derivado de los compromisos allí contraídos, se encuentra el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, específicamente el Artículo 11. En la Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, en el Artículo 5, en la Convención sobre la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación Contra la Mujer en el Artículo 14 y en la Convención sobre los Derechos del Niño, en el Artículo 27.

El derecho a la vivienda también aparece regulado en otros documentos más recientes que son de importancia, como la Declaración sobre el Derecho al Desarrollo, en el Artículo 8.

El Estado de Guatemala es parte de todos los instrumentos referidos anteriormente. Sin embargo, para efectos del análisis de este trabajo, se tomarán en consideración los siguientes:

El Artículo 46 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que los tratados, pactos y convenciones relativos a derechos humanos suscritos y ratificados por el Estado de Guatemala, tienen preeminencia sobre el derecho interno y por lo tanto, tienen jerarquía constitucional.

El derecho a la vivienda está contemplado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 en el Artículo 25, donde se establece que: "Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios...". En este instrumento el derecho a la vivienda se contempló como parte integral del derecho a un nivel de vida adecuado.

La anterior definición se repite de manera similar en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en su Artículo 11.1 que regula: "Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional

fundada en el libre consentimiento.” De esta manera el derecho a una vivienda adecuada se convierte en obligación estatal.

2.1.1. Definiciones sobre el derecho a la vivienda según los instrumentos jurídicos internacionales

En los instrumentos internacionales se establece que el derecho a la vivienda no se debe interpretar en un sentido restrictivo; que de la dignidad inherente a la persona humana, se desprenden otros derechos, por lo que exigen que el término vivienda se interprete en un sentido que tenga en cuenta diversas consideraciones; como por ejemplo: vivienda adecuada y una mejora continua de las condiciones de existencia de todo ser humano; esto implica que la vivienda no sólo debe ser adecuada sino que cubra todas las necesidades de las personas que en ella habitan.

El Comité adopta el concepto de vivienda adecuada propuesto por la Comisión de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda hasta el Año 2000, según la cual: “Una vivienda adecuada significa algo más que estar cobijado bajo un techo: significa disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.⁹

⁹ www.onu.com.html. **Derecho a una vivienda adecuada.** (Guatemala, 15 de marzo de 2012.)

El Relator Especial de Asentamientos Humanos y la Estrategia Mundial de Vivienda. Como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado y sobre el derecho de no discriminación a este respecto, adoptó su propia definición según la cual: "El derecho humano a una vivienda adecuada es el derecho de todo hombre, mujer, joven y niño a tener un hogar y una comunidad seguros en que puedan vivir en paz y dignidad".

2.1.2. Los contenidos del derecho a la vivienda digna

De acuerdo a los instrumentos jurídicos internacionales señalados arriba, se desarrollan una serie de aspectos que deben ser tomados en cuenta para garantizar el derecho a una vivienda adecuada en cualquier contexto, y estos son:

- a) Seguridad jurídica de la tenencia. Sea cual fuere el tipo de tenencia, todas las personas deben gozar de cierto grado de seguridad de la tenencia, que les garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento y otras amenazas.

- b) Disponibilidad de servicios, materiales, facilidades e infraestructura. Una vivienda adecuada debe contener ciertos servicios indispensables, como agua potable, energía para la cocina, calefacción y alumbrado, instalaciones sanitarias y de aseo, recursos para almacenamiento de alimentos, para la eliminación de desechos, drenajes y servicios de emergencia.

- c) Gastos soportables. Los gastos que entraña la vivienda deberían ser de un nivel que no impidiera ni comprometiera el logro y la satisfacción de otras necesidades básicas.
- d) Habitabilidad. Una vivienda adecuada debe poder ofrecer espacio adecuado a sus ocupantes y protegerlos del frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurales y de vectores de enfermedad. Debe garantizar también la seguridad física de los ocupantes.
- e) Asequibilidad. Debe concederse a los grupos en situación de desventaja un acceso pleno y sostenible a los recursos adecuados para conseguir una vivienda, esto incluye el acceso a la tierra como derecho.
- f) Lugar. La vivienda adecuada debe encontrarse en un lugar que permita el acceso a las opciones de empleo, los servicios de atención de salud, centros de atención para niños, escuelas y otros servicios sociales. De igual manera, no debe encontrarse cerca de fuentes de contaminación que amenacen el derecho a la salud de sus ocupantes.
- g) Adecuación cultural. La manera en que se construye la vivienda, los materiales de construcción utilizados y las políticas en que se apoyan, deben permitir adecuadamente la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda.

2.1.3. Obligaciones de los Estados

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que es un tratado multilateral adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas y ratificado por el Estado de Guatemala, el 19 de mayo de 1988; en su parte medular establece los derechos económicos, sociales y culturales que posibiliten un nivel de vida adecuado para las personas, dentro de estos se encuentra el derecho a una vivienda digna.

Además en el Artículo 2, establece: "Cada uno de los Estados Parte se comprometen a adoptar medidas, tanto por separado como mediante la asistencia y la cooperación internacionales, especialmente económicas y técnicas, hasta el máximo de los recursos de que disponga, para lograr progresivamente, por todos los medios apropiados, inclusive en particular la adopción de medidas legislativas, para la plena efectividad de los derechos aquí reconocidos."

2.2. Análisis de los instrumentos jurídicos nacionales

Se parte de las normas supremas o fundamentales que se encuentran establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece en el Artículo 119 literal g) como obligación fundamental del Estado: "Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad..."

En Guatemala, se ha dicho que hasta la primera mitad de la década de los noventa, el marco legal y regulatorio que regía el sector vivienda se caracterizó por su debilidad; un sistema financiero rígido y prevalecía la ausencia de políticas e instituciones adecuadas y eficientes, para hacer frente a la problemática habitacional que afectaba a un alto porcentaje de la población.

El Artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que: "El Estado, a través de las entidades específicas apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales..."

O sea que, es obligación fundamental del Estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad.

El Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales forma parte del ordenamiento jurídico guatemalteco y en el Artículo 11 establece: "Los Estados parte reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuada. Además se establece que los Estados Parte tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho".

El Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria en la literal o) de la sección u, regula: "De acuerdo con el mandato constitucional se reconoce la

necesidad de llevar a cabo una política de fomento de la construcción de vivienda popular, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que con prioridad el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad. Para ello el gobierno se compromete a: a) Llevar a cabo una articulación con políticas de ordenamiento territorial, planificación urbana y protección ambiental, que permita el acceso de los pobres a la vivienda con servicios y en condiciones de higiene y sostenibilidad ambiental. b) Actualizar las normas de salubridad y seguridad aplicables a la construcción y supervisar su cumplimiento; coordinar con las municipalidades del país para que existan normas homogéneas, claras y sencillas para la construcción y supervisión, persiguiendo la buena calidad y adecuada seguridad de la vivienda.”

Con el propósito de superar las deficiencias anteriores, el Congreso de la República de Guatemala aprobó en noviembre de 1996 la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Esta ley estableció las bases institucionales, técnicas y financieras que deberían permitir a toda familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable.

De acuerdo a lo anterior, en materia institucional reformó el papel del Estado, de productor y financiador directo a regulador, supervisor, promotor y facilitador de la vivienda.

El marco institucional, técnico y financiero creado a través de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos; fue influido posteriormente por los compromisos adquiridos por el Estado a través de los Acuerdos de Paz, firmados en diciembre de 1996.

“Específicamente, el Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria regula llevar a cabo una estrecha articulación con políticas de ordenamiento territorial; reformar la normativa actual que garantice la calidad y seguridad de la vivienda; incrementar la oferta; crear nuevos mecanismos de financiamiento; fomentar la participación comunitaria; promover la regularización de la tenencia de la tierra; y dedicar a partir de 1997, para la política de fomento de la dotación de vivienda, el equivalente de no menos del 1.5% del presupuesto de ingresos tributarios, con prioridad al subsidio de la demanda de soluciones de tipo popular.”¹⁰

En respuesta a una de las funciones específicas establecidas en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos en agosto de 2000; el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, inició un proceso para la formulación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, a través de propuestas, mesas de trabajo y talleres, con diferentes actores involucrados en la temática, del gobierno central, las municipalidades, el sector privado, la sociedad civil, el sector académico y la cooperación internacional.

¹⁰ Tejeda Rafael. A. **Ob. Cit.** Pág. 98

Este proceso finalizó a inicios del 2001 con la elaboración del documento de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos, consensuado entre los diferentes sectores. Sin embargo, la misma fue ratificada como política de Estado hasta julio del 2004.

La Política referida, establece las líneas de acción necesarias para orientar la formulación de planes, programas y proyectos habitacionales, en forma integrada y congruente con los planes socioeconómicos del país. Su objetivo general es propiciar el acceso a una vivienda adecuada para las familias guatemaltecas, dando prioridad a familias que se encuentran en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

Actualmente, la institucionalidad del sector estatal de vivienda está completamente limitado; si se considera que el Fondo Guatemalteco de la Vivienda de el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas de el Ministerio de Economía; el Departamento de Asentamientos Humanos y Vivienda de la Secretaría Ejecutiva de la Presidencia de la República; los fondos sociales con sus departamentos de construcción y desarrollos habitacionales; dependen directamente de la presidencia de la república, entre otros. Debiendo orientar políticas de integralidad, complementariedad y progresividad en desarrollos habitacionales y aportando la asistencia técnica y económica necesaria para lograr sus objetivos.

La estructura administrativa actual del sector vivienda en el Estado no facilita un sistema de información, cuestión esencial para ofrecer programas y proyectos de vivienda digna, adecuada y saludable, con las características que la información fiable y confiable aporte.

A partir de que fue creada la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, en congruencia con la política que establece que se deberá fortalecer el marco legal, institucional, financiero, tecnológico; se hace necesario reformar el marco legal existente para asegurar: el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, que cumpla con condiciones de habitabilidad, acceso a servicios, equipamiento urbano y seguridad de la tenencia, a todas las familias guatemaltecas con prioridad a las familias en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos. Una planificación del territorio ligada a los desarrollos habitacionales, servicios y equipamiento.

La descentralización en la gestión, planificación y desarrollo habitacional. El fortalecimiento del ente rector y la consolidación del sector. El fomento a la participación ciudadana en la priorización, formulación, ejecución administración y fiscalización de programas habitacionales.

En el tema financiero, también se debe regular un incremento y continuidad en el gasto público en vivienda, eficiencia, transparencia y focalización de la inversión para la población en situación de pobreza y grupos vulnerables y desfavorecidos.

Por otro lado, el sector vivienda en el país se ha caracterizado por una rectoría débil, por funcionar en forma dispersa y con una baja coordinación entre los actores involucrados y en general una baja capacidad técnica y administrativa de la mayoría de municipalidades del país para ordenar y regular el crecimiento urbano.

2.3. La Ley de Vivienda

La Ley de Vivienda, fue aprobada mediante el Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala; que derogó la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Uno de los considerandos de la Ley de Vivienda establece que: “El Acuerdo sobre Aspectos Socioeconómicos y Situación Agraria es uno de los Acuerdos de Paz, siendo Acuerdos de Estado y que en la literal D de la Sección II, se indica: De acuerdo con el mandato constitucional se reconoce la necesidad de llevar a cabo una política de fomento de la construcción de vivienda popular, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto de que con prioridad el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten con propiedad...”

Esta ley tiene por objeto regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social. Para ello se establecerán las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, con equipamiento y servicios.

Según el Artículo 2: "Principios generales. Para los efectos de la presente ley, el Estado y los habitantes de la República deben sujetarse a los principios de carácter público y de interés social:

- a) El derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, como derecho humano fundamental, cuyo ejercicio el Estado debe garantizar.

- b) La solución del problema de la vivienda debe promoverse dentro de un marco de desarrollo integral y sostenible, es decir que involucre aspectos económicos, sociales, financieros, técnicos, jurídicos y ambientales.

- e) Los programas y proyectos de vivienda que se impulsen, deben garantizar el desarrollo sostenible, económico y ambiental de los procesos de producción habitacional, sus servicios, equipamiento comunitario y el ordenamiento territorial con el propósito de preservar los recursos con visión de futuro.

- d) El desarrollo de planes, programas y proyectos de vivienda enmarcados en las políticas de ordenamiento territorial, dotación de infraestructura, equipamiento básico y adecuados espacios públicos, así como la disponibilidad, frecuencia y continuidad en los servicios.

- e) La densificación de las áreas urbanas a través de la construcción en altura utilizando de manera más intensiva las áreas subutilizadas, maximizando los

servicios básicos existentes y disminuyendo los graves problemas que ocasiona la expansión horizontal desordenada.

f) La participación de la ciudadanía en la priorización, formulación, ejecución, administración y fiscalización de programas y proyectos habitacionales, servicios y su equipamiento.

g) Las personas que constituyen un matrimonio, unión de hecho o adultos pero con familiares dependientes gozarán de los beneficios establecidos en la presente ley; de la misma manera se beneficiará a las madres y los padres solteros, las madres y los padres viudos, las personas de la tercera edad y aquéllas con capacidad diferenciada.

h) El Estado, a través de sus instituciones, deberá:

- Garantizar a todas las personas guatemaltecas el derecho a la tenencia de vivienda digna, adecuada y saludable, en sus diversas modalidades.
- Proporcionar a las personas residentes en asentamientos humanos precarios, la opción de tener una vivienda digna, adecuada y saludable, de conformidad con los fines establecidos en la presente ley.

- Priorizar programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos, a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables.
- Propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todas las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza.
- Velar en conjunto con las familias guatemaltecas, por el desarrollo habitacional en armonía con la preservación racional y eficaz de la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el propósito de garantizar su sostenibilidad y sustentabilidad.”

El Artículo 6 de la Ley de Vivienda, regula: “Derecho a vivienda digna, adecuada y saludable. Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad.”

La misma ley establece en el Artículo 8: “Sector vivienda, ordenamiento territorial en materia de vivienda, equipamiento y servicios. El sector vivienda, su ordenamiento territorial, equipamiento y servicios, está constituido por el conjunto de instituciones públicas y privadas, incluyendo las organizaciones de la sociedad civil legalmente

constituidas, que por designación, delegación o representación asumirán conforme a las disposiciones de esta ley, de acuerdo a sus competencias o atribuciones.”

“Artículo 9. Consejo Nacional para la Vivienda. Se crea el Consejo Nacional para la Vivienda, en adelante llamado Consejo Nacional para la Vivienda o CONAVI. Este se constituye en una instancia consultora y asesora del ente rector, y tendrá como función ser un órgano deliberativo, consultivo y asesor, con las responsabilidades de proponer concertar y dar seguimiento a las políticas, estrategias y planes, emitir opiniones, hacer propuestas e impulsar iniciativas en cuanto a la ejecución de programas, proyectos y acciones de los desarrollos habitacionales y su ordenamiento territorial, de sus servicios y equipamiento. Sus acciones deberán estar integradas entre sí, para la planeación, formulación e instrumentación conjunta e integral.”

“Artículo 11. Opinión técnica. El Consejo Nacional para la Vivienda –CONAVI-, cuando lo considere oportuno, solicitará opinión técnica y apoyo a las universidades del país, profesionales expertos en temas de vivienda, y de las instituciones públicas de donde se requiera la experticia.”

“Artículo 13... c) Proponer la planificación estratégica y su mecanismos de seguimiento en los municipios y departamentos, definiendo procedimientos de coordinación y articulación con las demás entidades involucradas en el proceso de generación de la vivienda... f) Proponer directrices para la ejecución de la política nacional de vivienda... j) Promover la cooperación técnica y financiera, nacional e



internacional para gestionar la obtención de los recursos necesarios... I) Proponer mecanismos que faciliten el acceso y legalización...”

“Artículo 14. Ente rector. El ente rector ejercerá la función de promotor y facilitador del desarrollo habitacional del país y su ordenamiento territorial, velando por dotar de servicios y equipamiento a las viviendas, por medio de las unidades administrativas que se definan para el efecto. El ente rector deberá contemplar dentro de su presupuesto los recursos necesarios para el eficaz y eficiente funcionamiento del Consejo Nacional para la Vivienda.”

“Artículo 21. Participación de las municipalidades. La participación de las municipalidades del país en la gestión del desarrollo habitacional y de su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, tendrá como objetivo:

- a) Velar porque se apliquen las normas de orden general relacionadas con la vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, siendo potestad y responsabilidad de las municipalidades, por medio de sus concejos, la creación y control de las normas específicas en congruencia con las disposiciones de la presente ley.
- b) Coordinar con las municipalidades la elaboración de programas de desarrollo habitacional dignos, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, estableciendo alianzas estratégicas con aportaciones de tierras, asesorías, financiamientos, subsidios, materiales y tecnología, entre otros.



- c) Armonizar sus planes y programas de vivienda digna, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, con las normas generales contenidas en esta ley y con las políticas, planes y programas que establezca el ente rector en armonía con la autonomía municipal y de las disposiciones del Código Municipal.

- d) Promover la complementariedad en las acciones estratégicas de desarrollo habitacional con los planes de desarrollo municipal y su ordenamiento territorial.”

“Artículo 24. Promoción en la participación ciudadana. Se establece la participación ciudadana como un proceso por el cual una comunidad organizada, con fines económicos, sociales o culturales, participa en la planificación, ejecución, auditoría social, monitoreo y control integral en los procesos de desarrollo habitacional digno, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, y de las gestiones de gobierno dentro del contexto siguiente:

- a) Como expresión del ejercicio de las libertades y de los derechos democráticos;

- b) Como fortalecimiento del proceso de control político y moderación de la acción gubernamental en la gestión de los asuntos de interés público, en cuyo caso la población de los municipios podrá organizarse para realizar auditorías sociales que garanticen el cumplimiento de este precepto;



- c) Como mecanismo de concertación, aportando decisiones equilibradas para integrar y compartir la visión del país y, consecuentemente, para establecer las responsabilidades, los compromisos y el apoyo de la sociedad en la ejecución de todas las acciones contempladas en esta ley;

- d) Como mecanismo para impulsar el proceso de vinculación público-privado, con el fin de coadyuvar a dinamizar estratégicamente el desarrollo económico equitativo y sostenible;

- e) Como mecanismo para armonizar, vincular, complementar y potenciar la inversión pública y la inversión privada, en armonía con la planificación definida previamente;

- f) Como mecanismo de respeto a la autoridad y a las leyes; y,

- g) Como mecanismo de transparencia en el uso de los recursos. En su accionar, las organizaciones de la sociedad civil que ejercen su derecho a la participación ciudadana buscarán el consenso, el acuerdo, el compromiso equitativo, el derecho a obtener información, y la pronta solución de los problemas y conflictos conforme los procedimientos que establece la ley.”

“Artículo 25. Planes, programas y proyectos. Todos los planes, programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos que elabore, apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada, deben adecuarse a lo dispuesto en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables. Para el caso de las municipalidades que no cuenten con reglamentos de planificación habitacional específicos, podrán utilizar las normas y procedimientos que el ente rector emita para el efecto.”

“Artículo 26. Planificación adecuada. Todos los desarrollos habitacionales deberán ser objeto de una planificación adecuada que asegure la utilización sostenible de sus componentes y una equilibrada relación con los elementos naturales que le sirven de soporte y entorno. Para el efectivo cumplimiento del presente artículo, se debe tomar en consideración un equilibrado ordenamiento territorial, tales como las tendencias de crecimiento poblacional, la expansión física de la urbanización y desarrollo habitacional, los límites de uso del ambiente como proveedor de recursos o receptor de desechos y la corrección de todos aquellos factores que deterioren el ambiente. De igual manera se debe contemplar la planificación y dotación de servicios básicos y equipamientos comunitarios.”

“Artículo 30. Ejercicio del derecho a la vivienda. Todas las familias guatemaltecas tienen derecho a disponer, de forma segura, con certeza jurídica, el acceso a un vivienda digna, adecuada y saludable, como un derecho humano universal. El ente rector velará para que la dotación de una vivienda digna, adecuada y saludable se realice en forma eficiente y ágil.”

“Artículo 31. Calidad habitacional. Todo proyecto habitacional deberá cumplir con los requerimientos establecidos en la presente ley y demás leyes, así como los que contengan los reglamentos aplicables para el diseño y construcción, con especial atención a los dictámenes de habitabilidad y los estudios de impacto ambiental.”

“Artículo 35. Condiciones para una vivienda digna. El ente rector, en coordinación con las entidades centralizadas, descentralizadas y autónomas del Estado, las municipalidades y las organizaciones legalmente constituidas de la sociedad civil y de la iniciativa privada, velarán porque se desarrollen viviendas dignas que garanticen la calidad de vida de sus ocupantes.”

“Artículo 36. Vigilancia de la aplicación normativa. El ente rector, con base en el modelo normativo que para el efecto formule, promoverá que las autoridades competentes expidan, apliquen y mantengan en vigor y permanentemente actualizadas, disposiciones legales, normas oficiales, códigos de procesos de edificación y reglamentos de construcción que contengan los requisitos técnicos que garanticen la seguridad estructural, habitabilidad, la eficiencia y sustentabilidad de toda vivienda con su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento. Aquellas localidades que no cuenten con las disposiciones previstas en el párrafo anterior, podrán tomar como referente el modelo del ente rector.”

“Artículo 39. Promoción de materiales de bajo costo. El ente rector de la vivienda promoverá la celebración de acuerdos y convenios con productores de materiales básicos para la construcción de vivienda a precios preferenciales. Asimismo,

promoverá la celebración de convenios para el otorgamiento de asesoría y capacitación a los adquirentes de materiales para el uso adecuado de los productos sobre sistemas constructivos y prototipos arquitectónicos. Lo anterior se promoverá en especial para:

- a) La atención a programas de vivienda emergente para las familias damnificadas como consecuencia de desastres.
- b) El apoyo de programas de producción social de vivienda, particularmente aquellos de autoproducción, autoconstrucción y mejoramiento de vivienda para familias en situación de pobreza y pobreza extrema.
- c) La conformación de paquetes de materiales, favorables para las familias en situación de pobreza y pobreza extrema.”

“Artículo 40. Promoción de diversas formas productivas. El ente rector promoverá, en consenso con la sociedad civil y las municipalidades del país, con el apoyo de los centros de investigación y universidades, el uso de materiales y productos que contribuyan a evitar cualquier tipo de contaminación ambiental, así como aquellos que propicien ahorro de energía, uso eficiente de agua, un ambiente más confortable y saludable dentro de la vivienda, de acuerdo con las características climáticas de la región.”

“Artículo 42. Estímulos a la autoconstrucción. El ente rector fomentará, en coordinación con otras dependencias del Estado, municipios, entidades internacionales, organizaciones de la sociedad civil y sector privado, el desarrollo de programas de suelo y vivienda dirigidos a:

- a) Auto productores y auto constructores, individuales o colectivos, para sus distintos tipos, modalidades y necesidades de vivienda.
- b) Otros productores y agentes técnicos especializados, tales como la iniciativa privada, organismos no gubernamentales, cooperativas, asociaciones gremiales e instituciones de asistencia privada, entre otras.”

“Artículo 52. Créditos para vivienda. Los créditos hipotecarios de mediano y largo plazo para compra de vivienda para familias de menores ingresos, las cédulas hipotecarias y cualquier otro título o documentos que exprese una garantía hipotecaria para vivienda, pueden ser garantizados por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas o por garantía de pago que emitan las compañías aseguradoras o afianzadoras legalmente autorizadas, siempre y cuando tales entidades estén sujetas a la vigilancia e inspección de la Superintendencia de Bancos. Los créditos, documentos o títulos a que se refiere el presente artículo están sujetos al monto mínimo del patrimonio requerido a las instituciones bancarias, conforme a la ley de la materia, y gozan de los mismos derechos y privilegios fiscales que la ley confiere a los créditos, préstamos o cédulas hipotecarias que

cuentan con el seguro hipotecario del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, exceptuando la garantía ilimitada del Estado.”

“Artículo 55. Creación y objeto. Se crea el Fondo para la Vivienda, que puede abreviarse con las siglas FOPAVI, como una institución financiera de segundo piso, en forma adscrita al ente rector, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de una solución habitacional adecuada, a través de las entidades intermediarias aprobadas.”

“Artículo 68. Fondo específico para vivienda. El Estado, por medio de organizaciones no gubernamentales, cooperativas, mutuales, entidades de micro finanzas y otras entidades del sector financiero, fomentará el otorgamiento de créditos y la garantía de los mismos, en condiciones favorables para que las familias en situaciones de pobreza puedan adquirir soluciones habitacionales, para lo cual se creará un fondo específico de garantía, con carácter revolvente, con su reglamento y procedimientos que garanticen el uso adecuado y transparente de los recursos.

Para el efecto, se implementarán sistemas no tradicionales de financiamiento y propiedad, tales como arrendamiento con opción a compra, usufructo, uso y habitación, régimen de patrimonio familiar, según lo indicado en el artículo 54.

Asimismo, se aplicará en este tipo de soluciones, los fondos de garantía existentes para fomentar la vivienda.”

“Artículo 69. Sanciones. Los y las funcionarias públicas que intervengan en programas de vivienda, su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento, que utilicen indebidamente su posición para beneficiarse o favorecer a terceras personas en los procesos de producción y adquisición de vivienda, construcción de obras de infraestructura o en operaciones inmobiliarias, subsidios, financiamientos o cualquiera de los sistemas financieros que ponga a disposición el ente rector, serán sancionados siguiendo el debido proceso, conforme a lo establecido en la legislación acerca de las responsabilidades administrativas, civiles y penales correspondientes.”

Como se puede observar en la presente ley no se estipula una cuota de mantenimiento y reacondicionamiento a favor de los compradores de viviendas; ni la vida útil de las mismas. Más que todo se enfoca en la construcción y adjudicación de viviendas dignas para las familias en situación de pobreza o pobreza extrema que carecen de vivienda propia.

Algo muy importante que regula la Ley de Vivienda en el Artículo 6 es que los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura y servicios básicos; todo lo cual constituye un derecho humano fundamental.

Por otro lado, el Consejo Nacional para la Vivienda, tiene la responsabilidad de proponer políticas, estrategias y planes, así como impulsar la ejecución de programas, proyectos habitacionales y su ordenamiento territorial, servicios y equipamiento.

Asimismo, la participación de las municipalidades es importante para la gestión del desarrollo habitacional y su ordenamiento territorial; también se la da participación al ciudadano para que controle los procesos de desarrollo habitacional y las gestiones del gobierno en el tema de la transparencia de los recursos que se utilicen para vivienda.

Respecto a la planificación la citada ley establece que los proyectos habitacionales deben contar con una planificación adecuada que asegure la utilización sostenible de las viviendas; para el efecto las municipalidades deben contar con reglamentos de planificación habitacional específicos; para que todo proyecto de vivienda cumpla con los requerimientos mínimos de diseño y construcción en especial con los dictámenes de habitabilidad y estudios de impacto ambiental; de esta forma se desarrollarán viviendas dignas que garanticen la seguridad y calidad de vida de sus habitantes.

La ley también proporciona la adquisición de materiales para la construcción de viviendas a bajo costo; el uso de materiales que eviten la contaminación ambiental y propicien el ahorro de energía y uso eficiente del agua; estimula la construcción y los créditos para la compra de viviendas y crea el Fondo para la Vivienda, con el objeto de otorgar subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y pobreza extrema que carecen de vivienda.

Además la ley regula sanciones para los funcionarios públicos que se beneficien o beneficien a terceros en los procesos de construcción, producción y adquisición de

viviendas, subsidios o financiamientos para las mismas; para lo cual se les seguirá el debido proceso y se les sancionará administrativa, civil y penalmente de acuerdo a la ley respectiva.

Como se puede observar, no establece nada respecto a los compradores particulares de vivienda; se enfoca más que todo en las personas de escasos recursos.



CAPÍTULO III

3. Los contratos de compraventa de vivienda y la Ley de Protección al Consumidor y Usuario

En relación a los contratos de compraventa de viviendas, por ser solemnes, deben estipular tanto derechos como obligaciones para las partes; lamentablemente en la actualidad, no se regula ninguna protección para el comprador.

3.1. La desprotección de los compradores de vivienda

Si bien la Constitución Política de la República de Guatemala regula la libertad de industria y empresa o comercio; también regula aspectos relacionados con la salud y seguridad, y los derechos que les asisten a los consumidores y usuarios, así como su protección como un deber común y esencial para el Estado.

Modernamente, la promulgación de los llamados estatutos de los consumidores ha sido una de las vías de protección de los ciudadanos; en cuanto a la adquisición y al disfrute de bienes y de servicios. En el ordenamiento jurídico, este esquema de protección se encuentra fundamentado en los Artículos 2, 4, 44 y 119 incisos g) e i) de la Constitución Política de la República de Guatemala, los cuales establecen lo siguiente:

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

“Artículo 4o. Libertad e igualdad. En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí.”

“Artículo 44. Derechos inherentes a la persona humana. Los derechos y garantías que otorga la Constitución no excluyen otros que, aunque no figuren expresamente en ella, son inherentes a la persona humana.

El interés social prevalece sobre el interés particular. Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza.”

“Artículo 119. Obligaciones del Estado. Son obligaciones fundamentales del Estado... g) Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten con propiedad...; i) La defensa de consumidores y usuarios en cuanto a la preservación de la calidad de los productos de consumo interno y de exportación para garantizarles su salud, seguridad y legítimos intereses económicos...”

Así también los derechos de los compradores tienen carácter irrenunciable, porque ningún vendedor puede obligar a nadie a que renuncie a los derechos a la salud, seguridad, información y reparación de daños.

Dentro de los derechos que se señalan como fundamentales se encuentran los siguientes; siempre referidos a la compra de vivienda:

a) Derecho a la protección de la salud y seguridad

Este principio señala que ninguna vivienda puesta en el mercado tendrá riesgo para la salud o seguridad del comprador y en caso de que haya viviendas que sin ser peligrosas puedan no ser recomendables para algunos propietarios; es obligatorio informar como se encuentra la vivienda y cuales son las capacidades para su construcción, ampliación o modificaciones.

b) Derecho a la protección de los intereses económicos y sociales

Se refiere a que es un derecho reconocido en cuanto a los intereses económicos sociales y quizás más importantes para el comprador; ya que le permite exigir la reparación de los daños que haya sufrido como consecuencia de la adquisición de alguna vivienda o la compra de materiales para construcción de la misma, que no sean de calidad.

Este derecho protege la economía doméstica. Se trata de garantizar que la publicidad, promociones y ofertas, los sorteos, las cláusulas de los contratos, las garantías de las viviendas no engañen a nadie.

La publicidad tiene un impacto social, pues trata de influir en el comportamiento de los compradores de viviendas. En el caso de las leyes, como las de Guatemala, se regula por ejemplo, la publicidad engañosa.

Es por ello que en muchas legislaciones se establece que las cláusulas de los contratos deben cumplir una serie de requisitos, entre los que se señalan los siguientes:

- Han de ser claras, concretas, sencillas y fácilmente comprensibles.
- Cuando hay duda en la interpretación de alguna cláusula se resolverá en contra del comprador.
- Salvo que se renuncie, hay obligación de entregar recibo, justificante, copia o documento acreditativo de la operación, o en su caso, de presupuesto debidamente desglosado.
- No deberán contener ninguna clase de limitación absoluta de responsabilidad frente al comprador.
- No podrá imponerse la renuncia a los derechos del comprador reconocidos en la ley



- Prevalecerán las cláusulas particulares frente a las generales, siempre que aquéllas sean más beneficiosas que éstas.

Otra manifestación más del derecho a la protección de los intereses económicos y sociales; es la relativa a la garantía postventa de las viviendas en el caso de ser nuevas, que debe entregarse al comprador en el momento de la compra y que debe contener como mínimo los siguientes datos:

- Información, datos y especificaciones del inmueble objeto de venta
- Nombre del titular o vendedor
- Nombre del titular de la garantía o comprador
- Los derechos del titular de la garantía (reparaciones y accesorios que incluye)
- El plazo de duración de la garantía

Por lo anterior, lo que garantiza como mínimo el cumplimiento de este derecho es:

- La reparación sin ningún costo de los defectos de construcción.
- Si la reparación no los arregla, a que cambien el inmueble comprado o la devolución del pago efectuado.
- Proporcionar una solución inmediata a problemas de construcción y otros factores que influyan en la compraventa del bien inmueble.

c) Derecho a la información

Este es otro de los derechos básicos y que complementa a los anteriores. Es el derecho que se tiene en calidad de compradores a saber y conocer suficientemente las características reales del o los inmuebles que se ofrecen y ese conocimiento debe ser de forma directa e inmediata.

Los constructores o vendedores de viviendas están obligados por ley a indicar: Los materiales utilizados en la construcción de las viviendas, ubicación de las mismas, clase o tipo de vivienda, precio de venta al público y forma de pago; así como informar sobre los gastos de escrituración del contrato y pago de impuestos.

Por otra parte, el derecho a la información supone la facultad del comprador de acudir a las oficinas de información públicas. Estas oficinas tienen el siguiente cometido:

- Informan, ayudan y orientan al consumidor para ejercer adecuadamente su derecho.
- Facilitan direcciones de organizaciones, centros y organismos relacionados con la compra.
- Realizan charlas, cursos y otras actividades para formar y educar en temas de viviendas en venta.
- Reciben quejas y reclamaciones, intentando mediar para obtener su resolución, remitiéndolas a los organismos que correspondan.

d) Derecho a la educación y formación en materia de consumo

Este es otro derecho fundamental, pues resulta evidente la necesidad de educar y formar a la población para adquirir hábitos saludables; para que puedan acceder con mayor libertad a los bienes del mercado, utilizarlos de manera más racional y evitar riesgos.

Los medios de comunicación públicos, las asociaciones de consumidores, las oficinas de información a los compradores de viviendas y la educación escolar; son instrumentos fundamentales para ello.

e) Derecho de representación, consulta y participación

Respecto a este derecho, vale decir que es casi imposible que cada comprador pueda dar su opinión de manera individual ante cualquier conflicto que afecte al colectivo. Por eso, este derecho se ejerce de manera indirecta, a través de las asociaciones de consumidores. Sus propuestas no siempre son acogidas por las autoridades, aunque sí oídas, contribuyendo a dar un enfoque realista de los derechos de los ciudadanos.

En el caso de las viviendas esto no se cumple, pues regularmente el comprador acepta las condiciones del vendedor y no tiene opción a opinar o participar en la construcción de las mismas; el derecho que si puede ejercer es el de

representación, puesto que por seguridad debe consultar con un notario sobre las cláusulas del contrato de compraventa de vivienda.

f) Derecho a obtener protección ante cualquier situación que cause inferioridad, subordinación o indefensión

En ocasiones el comprador es la parte más débil de la relación jurídica que se establece entre él y el vendedor. Para establecer los derechos de los guatemaltecos en el momento de ser engañados cuando una vivienda no cumpla con los requisitos esenciales para ser habitada; deberá acudir en primer lugar a la empresa o persona que le vendió la vivienda y si no soluciona nada de su reclamo; deberá entablar las acciones legales correspondientes ante los órganos jurisdiccionales, según sea el caso.

g) Derecho a la reparación de los daños y perjuicios que se le causen

En el caso de haber sido víctima de un engaño, fraude o similar tiene derecho a recibir una compensación por ello. Todos los compradores tienen derecho a que se les indemnice por los daños y perjuicios que se les ocasionen; salvo que el daño se deba exclusivamente a una mala utilización por parte del comprador. Así, si se utiliza la vivienda o construcción de forma inadecuada sin seguir las instrucciones indicadas por el constructor o vendedor, la responsabilidad es sólo del comprador y no podría exigir compensación del daño.

En este caso se trata de un uso negligente de la vivienda o un uso diferente, por ejemplo que se utilice para una fábrica cuando fue construida para vivienda.

El derecho de exigir el pago de daños y perjuicios es una garantía para los compradores, pues garantiza derechos y garantías que la Constitución Política de la República de Guatemala le otorga a los compradores en su calidad de seres humanos.

3.2. Los contratos de compraventa de vivienda y la necesidad de que se establezca la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento

Cuando se compra un bien inmueble se debería establecer una cuota para el mantenimiento, ampliación o remodelación de las casas; esto con el objeto de que si en un futuro el comprador de la casa encuentra algún desperfecto debido a la construcción de la misma o por la mala calidad de los materiales utilizados en la elaboración de la vivienda; pueda reclamar al vendedor su reparación o los daños y perjuicios sufridos.

En el caso de la cuota de mantenimiento, ésta se podría establecer con el fin de que el comprador de vivienda pueda reclamar la reparación o arreglo de aquellas partes de la casa que normalmente no se tendrían que arruinar o deteriorar por el uso de la misma.

Los contratos de compraventa como cualquier otro tipo de contrato, tienen una forma y generalmente constituyen prácticamente contratos de adhesión; en donde el que compra, se obliga a cumplir con las estipulaciones que se establecen en dicho contrato y que han sido puestas por los vendedores o constructores de viviendas.

En el Artículo 1790 del Código Civil se establece este tipo de contratos: “Por el contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.”

Se ha dicho que la esencia o el origen de este tipo de contratos data de los tiempos de la existencia del derecho romano; como una de las formas más antiguas de realizar operaciones de traslado o transferencia de propiedades; aunque únicamente cuando no existía el dinero operaba la permuta; pero a partir del surgimiento de la moneda, es que se concibe este contrato como uno de los más importantes dentro del tráfico civil y mercantil.

El tratadista Guillermo Cabanellas al referirse a la definición del contrato de compraventa, indica que: “Habrá compraventa cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto y en dinero”.¹¹

El doctor Nery Muñoz, refiere otra definición la cual indica: “La compraventa es un

¹¹ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 244

contrato en el que una de las partes se obliga a dar la propiedad de una cosa, y la otra a pagarla en dinero".¹²

Dentro de las características fundamentales de este tipo de contratos se encuentran las siguientes:

- a) Es un contrato nominado o típico y se encuentra regulado en la ley
- b) Es bilateral, oneroso, consensual
- c) Es obligatorio, conmutativo y traslativo de dominio
- d) Es un contrato instantáneo y eminentemente voluntario

Dentro de los elementos que intervienen en este tipo de contratación, se encuentran los siguientes:

- a) El consentimiento
- b) El objeto directo e indirecto
- c) Las partes
- d) Los aspectos formales de la contratación
- e) Las prohibiciones
- f) Las obligaciones de las partes
- g) Las modalidades especiales, como la reserva de dominio, a plazos, al contado, con pacto de preferencia, con pacto de retroventa, con pacto comisorio, con arras, etc.

¹² Muñoz, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. Pág. 23

Dentro de las modalidades especiales, podrían ubicarse los conceptos relacionados con la vida útil del inmueble que se vende y que se pacta en las condiciones contractuales a través de estas formas; y fundamentalmente las cláusulas que beneficien al comprador, tal como se verá más adelante.

En este sentido, sería de beneficio para el comprador de vivienda que en los contratos de compraventa se redacte una cláusula que establezca una cuota de mantenimiento para futuras reparaciones por parte del vendedor.

3.3. La vida útil de las viviendas

Para poder establecer la vida útil de la vivienda se necesita establecer:

- **Realidad nacional**

Se ha hecho un análisis de la realidad en materia de vivienda y se ha podido determinar que efectivamente a través de los contratos de compraventa, se realizan transacciones relacionadas con la compra de vivienda; en las que el que compra no es informado a pesar de que es un derecho, de las condiciones relacionadas con la vida útil; es decir, el tiempo de duración de las viviendas o su conservación y por ello, lo que es el mantenimiento corre a cuenta del comprador.

No obstante de que pueden existir inconvenientes de construcción, estas situaciones luego de la compra de la vivienda, deben ser cubiertas por los adquirentes y lo que

generalmente ocurre, es que se suscribe una póliza de seguro, pero a favor de los vendedores en cuanto a la garantía del propio bien; previniendo incendios y catástrofes naturales que puedan estropear el bien que generalmente es dado en garantía dentro de una hipoteca, por ejemplo.

En general, lo que interesa en el caso de los vendedores de viviendas, es venderla y cuando esto ocurre, el comprador hipoteca la misma a favor del banco, y se desvincula directamente al vendedor de cualquier situación posterior; lo cual naturalmente, perjudica a los compradores, siendo una práctica común que se suscita cuando se adquieren viviendas.

3.4. Análisis de la Ley de Protección al Consumidor y Usuario

Esta normativa es la más importante que existe actualmente en materia de protección de los derechos de los consumidores y usuarios; a pesar de que en el tema de la protección de los compradores de vivienda no se establece nada al respecto en forma específica; a continuación se citan las normas más importantes:

“Artículo 1. Objeto. Esta ley tiene por objeto promover, divulgar y defender los derechos de los consumidores y usuarios, establecer las infracciones, sanciones y los procedimientos aplicables en dicha materia. Las normas de esta ley son tutelares de los consumidores y usuarios y constituyen un mínimo de derechos y garantías de carácter irrenunciable, de interés social y de orden público.”

“Artículo 2 *Ámbito de aplicación.* Están sujetos a las disposiciones de esta ley todos los actos jurídicos que se realicen entre proveedores y consumidores y/o usuarios dentro del territorio nacional; se aplicará a todos los agentes económicos, se trate de personas naturales o jurídicas. Lo normado en leyes especiales, así como en los servicios públicos con legislación específica y cuya actuación sea controlada por los órganos que la misma contemple, se regirán por esas normas, aplicándose esta ley en forma supletoria. Esta ley no será aplicable a los servicios personales prestados en virtud de una relación laboral, ni a los servicios profesionales o técnicos para cuyo ejercicio se requiera tener título facultativo.”

“Artículo 3. *Definiciones.* Para los efectos de esta ley se entenderá por: a) *Anunciante:* Proveedor que, mediante publicidad se propone ilustrar al público sobre la naturaleza, características, propiedades o atributos de los bienes o servicios cuya producción, intermediación o prestación constituyen el objeto de su actividad.

b) *Bienes:* Son las cosas que por sus características pueden ser apropiables y enajenables.

c) *Consumidor:* Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera, que en virtud de cualquier acto jurídico oneroso o por derecho establecido, adquiera, utilice o disfrute bienes de cualquier naturaleza.

- d) Contratos de adhesión: Es aquél cuyas condiciones son establecidas unilateralmente por el proveedor, sin que el consumidor o el usuario pueda discutir o modificar su contenido en el momento de contratar.

- e) Oferta: Práctica comercial transitoria, consistente en el ofrecimiento al público de bienes o servicios a precios más bajos que los habituales en el respectivo establecimiento.

- f) Promoción: Práctica comercial transitoria, cualquiera que sea la forma utilizada en su difusión, consistente en el ofrecimiento al público de bienes y/o servicios en condiciones más favorables que las habituales, con excepción de aquéllas que impliquen una oferta.

- g) Proveedor: Persona individual o jurídica de carácter público o privado, nacional o extranjera que en nombre propio o por cuenta ajena, con o sin ánimo de lucro, realice actividades de producción, fabricación, transformación, importación, construcción, distribución o comercialización de bienes o prestación de servicios a consumidores o usuarios en el territorio nacional y por las que cobre precio o tarifa.

- h) Publicidad: Comunicación que el proveedor dirige al público por cualquier medio, para informarlo y motivarlo a adquirir o contratar bienes o servicios.

- i) Servicio: Prestación destinada a satisfacer necesidades o intereses del consumidor o usuario y que se pone a disposición por el proveedor.

- j) Servicios públicos. Los servicios de energía eléctrica, telefonía celular, fija, pública o domiciliar, transmisiones de televisión en sus distintas formas, telecomunicaciones en general y agua potable prestados en el domicilio o locales del consumidor o usuario, drenajes, recolección de desechos, transporte, cualquiera otros servicios públicos que se prestan a usuarios o consumidores, por medio de empresas organizadas, públicas o privadas para la prestación generalizada de estos servicios.

- k) Usuario: Persona individual o jurídica que adquiere a título oneroso o por derecho establecido legalmente, servicios prestados o suministrados por proveedores de carácter público o privado.

- l) Dirección: Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, dependencia administrativa del Ministerio de Economía, la que podrá abreviarse DIACO o denominarse la Dirección, para los efectos de la presente ley.”

De los derechos de consumidores y usuarios. “Artículo 4. Derechos de consumidores y usuarios. Sin perjuicio de los establecidos en otras leyes, son derechos básicos de los consumidores y usuarios:

- a) La protección a su vida, salud y seguridad en la adquisición, consumo y uso de bienes y servicios.
- b) La libertad de elección del bien o servicio.
- c) La libertad de contratación.
- d) La información veraz, suficiente, clara y oportuna sobre los bienes y servicios indicando además si son nuevos, usados o reconstruidos, así como también sobre sus precios, características, cualidades, contenido y riesgos que eventualmente pudieren presentar.
- e) La reparación, indemnización, devolución de dinero o cambio del bien por incumplimiento de lo convenido en la transacción y las disposiciones de ésta y otras leyes o por vicios ocultos que sean responsabilidad del proveedor.
- f) La reposición del producto o, en su defecto, a optar por la bonificación de su valor en la compra de otro o por la devolución del precio que se haya pagado en exceso, cuando la calidad o cantidad sea inferior a la indicada.
- g) La sostenibilidad de precios con el que se oferte, promocióne, publicite o marque el producto en el establecimiento comercial respectivo.

- h) La devolución al proveedor de aquellos bienes que éste le haya enviado sin su requerimiento previo. En este caso el consumidor o usuario no está obligado a asumir responsabilidad ni a efectuar pago alguno, salvo si se comprueba que el consumidor o usuario ha aceptado expresamente el envío o entrega del bien o lo ha utilizado o consumido.
- i) Recibir educación sobre el consumo y uso adecuado de bienes o servicios que le permita conocer y ejercitar sus derechos y obligaciones.
- j) Utilizar el libro de quejas o el medio legalmente autorizado por la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor, para dejar registro de su disconformidad con respecto a un bien adquirido o un bien contratado.”

“Artículo 5. Obligaciones. Son obligaciones del consumidor o usuario: a) Pagar por los bienes o servicios en el tiempo, modo y condiciones establecidas en el convenio o contrato. b) Utilizar los bienes y servicios en observancia a su uso normal y de conformidad con las especificaciones proporcionadas por el proveedor y cumplir con las condiciones pactadas. c) Prevenir la contaminación ambiental mediante el consumo racional de bienes y servicios.”

“Artículo 6. Organizaciones. Las organizaciones de consumidores y usuarios son asociaciones civiles sin finalidades lucrativas, organizadas con la exclusiva finalidad de defender en forma colectiva los derechos de los consumidores y usuarios,

deberán inscribirse en el Registro Civil y en el registro que para el efecto llevará la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor.”

“Artículo 9. Finalidades. Las organizaciones de consumidores y usuarios tendrán por finalidad:

- a) Promover, proteger y defender los intereses de los consumidores y usuarios.
- b) Difundir el contenido de las disposiciones de esta ley y sus regulaciones complementarias.
- c) Informar, orientar y educar a los consumidores y usuarios por cualquier medio de difusión que consideren conveniente, en el adecuado ejercicio de sus derechos y en el cumplimiento de sus obligaciones y brindarles asesoría cuando la requieran.
- d) Estudiar y proponer medidas técnicas y legales encaminadas a la protección de los derechos de los consumidores y usuarios y efectuar o apoyar investigaciones en el área del consumo.
- e) Representar a sus asociados ante las autoridades administrativas del país, en todos los asuntos de interés general y particular, salvo que los asociados decidieran ejercer personalmente las acciones que les correspondan.
- f) Recopilar, recabar y difundir información que se considere conveniente para los consumidores y usuarios.
- g) Velar por el fiel cumplimiento de las leyes, decretos y resoluciones, que hayan sido dictadas para proteger al consumidor y usuario.

- h) Recibir reclamos de consumidores o usuarios y presentar las denuncias correspondientes.
- i) Organizar y realizar estudios de mercado, de control de calidad, estadísticas de precios y suministrar toda información de interés para los consumidores y usuarios. En los estudios sobre controles de calidad, se requerirá la certificación de los mismos por los organismos correspondientes.”

De los proveedores. “Artículo 14. Derechos. Son derechos del proveedor, sin perjuicio de los contenidos en la Constitución Política de la República y en las demás leyes del país: a) Percibir las ganancias o utilidades que por sus actividades económicas apegadas a la ley, la ética y la moral les correspondan. b) Exigir al consumidor o usuario el cumplimiento de los contratos válidamente celebrados. c) El libre acceso a los órganos administrativos y judiciales para la solución de conflictos que surgieren entre proveedores y consumidores o usuarios. d) Los demás que establecen las leyes del país.”

“Artículo 15. Obligaciones. Sin perjuicio de las contenidas en otras leyes, son obligaciones de los proveedores:

- a) Cumplir las obligaciones legales que le sean aplicables tanto nacionales como internacionales, derivadas de los convenios o tratados internacionales de los que Guatemala sea parte.
- b) Respetar la vida, la salud y la seguridad del consumidor o usuario, al proveerle bienes o prestarle servicios.

- c) Proporcionar la información básica sobre los bienes y servicios que provee.
- d) Cumplir con las leyes tributarias del país.
- e) Extender al consumidor y/o usuario la factura correspondiente de conformidad con la ley.
- f) Utilizar el idioma español en las especificaciones de contenido, manejo, uso, fecha de producción, de vencimiento y demás indicaciones de los productos que se ofrecen al público.
- g) Traducir al idioma español las especificaciones completas de los productos importados que las traigan impresas en idioma extranjero, así como identificar plenamente al importador.
- h) Indicar con caracteres gráficos notorios cuando se ofrezcan al público productos deficientes, usados o reparados, así como la indicación de que son reconstruidos, lo cual deberá además constar en la factura.
- i) Entregar los bienes y sus accesorios completos cuando formen parte integrante del bien objeto de la transacción, o sean indispensables para su funcionamiento óptimo, en el tiempo y lugar convenidos.
- j) Responder por los vicios ocultos que tuvieren los productos motivo de la transacción o por daños a instalaciones, aparatos u otros, imputables a personal del proveedor en la instalación de productos o servicios contratados.
- k) Devolver el pago de lo indebido mediante procedimientos sencillos y ágiles, cuando alguna persona creyéndose deudora emita pago a su favor.
- l) Entregar al consumidor o usuario los productos según las especificaciones que se le ofrecen por medio de la publicidad.

- m) Probarle al consumidor y/o usuario, antes de su entrega, los productos que por su naturaleza sean susceptibles de ello, tales como los mecánicos, eléctricos, electrónicos u otros.
- n) Mantener en buenas condiciones de funcionamiento y debidamente calibradas las pesas, medidas, registradoras, básculas y los demás instrumentos de peso, que se utilicen en el negocio.
- ñ) Incorporar en listados, rótulos, letreros, etiquetas o envases, el precio de los bienes o servicios que se ofrecen al público, incluyendo el Impuesto del Valor Agregado (IVA).
- o) Respetar las especificaciones de los productos, así como las ofertas, promociones y liquidaciones hechas sobre los mismos, cumpliendo exactamente con los términos contractuales.
- p) Responsabilizarse por la idoneidad y calidad de los productos y servicios, por la autenticidad de las marcas y leyendas que exhiben los productos, por la veracidad de la propaganda comercial de los productos, por el contenido y la vida útil del producto, así como poner a disposición del público número telefónico para la atención de reclamos, atendido por persona idónea, capacitada para ese servicio.
- q) Cumplir sin mayores formalismos con las garantías a las que se hubiere obligado por medio del certificado o constancia que haya librado a favor del cliente.
- r) Responsabilizarse por los productos cuyo uso resulte peligroso para la salud o integridad física de los consumidores, si éste no se comercializa bajo las prevenciones que correspondan tanto en su manejo como en su administración.

- s) Responsabilizarse porque, al introducir un bien en el mercado del cual se tenga conocimiento de existencia de peligro o riesgo, se comunique e informe al público sobre la existencia de dichos peligros o riesgos en el uso o consumo del mismo, especialmente para la salud.
- t) Resarcir al consumidor y/o usuario de acuerdo con las leyes del país, los daños y perjuicios que le ocasione debido al incumplimiento de lo convenido con él, de las disposiciones de la presente ley o de otras vigentes del país que sean aplicables.
- u) Respetar la dignidad de la persona humana no discriminando al consumidor o usuario, negándose injustificada o arbitrariamente a proveer un bien o prestar un servicio.
- v) Atender los reclamos formulados por los consumidores o usuarios, sin condición alguna.
- w) Proporcionar la información que le sea requerida por la autoridad competente.
- x) Las demás contenidas en ésta y otras leyes del país que le sean aplicables.”

Esta ley se rige por el funcionamiento de un ente administrativo que emana o depende del Ministerio de Economía como lo es la Dirección de Atención y Asistencia al Consumidor y Usuario; quienes deberían ser los entes encargados de velar por la protección de los compradores de vivienda; ya que es un bien o producto que se está adquiriendo por un consumidor o usuario; de ahí la necesidad de que se incluya la compra de vivienda en la citada ley.



3.5. Lo que sucede en la legislación comparada en cuanto a la contratación y la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento

Se ha podido verificar que otros países cuentan con leyes o reglamentos que se refieren a aspectos técnicos en las edificaciones; aparte de ello, normas que protegen y que dejan claro cuales son los derechos de los compradores de vivienda y de los vendedores; en el tema de la conservación y utilidad de la vivienda, el tiempo determinado y qué debe hacerse luego de transcurrido dicho periodo de tiempo; pactando dentro de los contratos, las cuotas de mantenimiento y reacondicionamiento; estos dos últimos temas en la actualidad y realidad guatemalteca, no se pactan en el caso del mantenimiento de un condominio, especialmente en el caso de las áreas comunes y gastos comunes.

Para establecer la importancia de las edificaciones y los derechos de los compradores de vivienda y su construcción, se cita el Reglamento que se utiliza en España para las edificaciones, que regula aspectos muy importantes que no se aplican en Guatemala; como los siguientes:

Consideraciones básicas. La dinámica producida por el crecimiento y la diversificación de las actividades urbanas debe ser administrada a través de una norma adecuada y propia, en función del interés público, dentro de un marco sostenible del proceso de crecimiento y desarrollo urbanos, tratando de instaurar la seguridad jurídica; en tal sentido el Reglamento Nacional de Edificaciones constituye la norma técnica rectora en todo el territorio nacional.

Contiene las normas y dispositivos que regulan, de manera precisa y detallada, los procedimientos técnicos para la ejecución de proyectos de habilitación urbana y de edificación, permitiendo de esta manera un mejor uso del suelo acorde con los planes urbanos.

El presente Reglamento comprende tres títulos. El primer título norma las generalidades y constituye la base introductoria a las normas contenidas en los dos títulos siguientes. El segundo título regula las habilitaciones urbanas y contiene las normas referidas a los tipos de habilitaciones, los componentes estructurales, las obras de saneamiento y las obras de suministro de energía y comunicaciones. El tercer título regula las edificaciones y está constituido por las normas referidas a arquitectura, estructuras, instalaciones sanitarias e instalaciones eléctricas y mecánicas.

El presente marco normativo responde además a la necesidad de lograr un crecimiento planificado de la ciudad; así como a las nuevas tendencias urbanas que permitan avances significativos, con el fin de alcanzar una mejor calidad de vida en el territorio nacional.

Las habilitaciones urbanas y edificaciones así concebidas, deben ofrecer las condiciones elementales de seguridad y de factibilidad de los servicios básicos, asegurando también las condiciones ambientales y de vida necesarias, en concordancia con el entorno urbano al que se incorporan.

Finalmente, como toda norma vigente, este Reglamento es de uso y cumplimiento obligatorio para todos los operadores y administrados que gestionen o promuevan proyectos de habilitación urbana y de edificación.

“Artículo 1.- De la seguridad de las personas. Las normas del presente Reglamento se orientan a crear espacios adecuados para el desarrollo de las actividades humanas, buscando garantizar la seguridad de las personas que habitan un inmueble o concurren a los espacios públicos y a las edificaciones.”

“Artículo 2.- De la vulnerabilidad frente a los desastres. El presente Reglamento norma las condiciones que deben cumplir las estructuras y las instalaciones con la finalidad de reducir el impacto de los desastres naturales y de los desastres provocados por las personas, sobre las edificaciones y la infraestructura urbana.”

“Artículo 3.- De la calidad de vida. El ser humano, más allá del nivel de seguridad necesario para desarrollar sus actividades, requiere de un nivel de calidad de vida suficiente como para mantener el equilibrio entre la persona y el entorno en el que vive. Las normas del presente Reglamento se orientan a lograr un hábitat urbano y de edificaciones, capaz de otorgar a los habitantes de la ciudad un espacio que reúna condiciones en el que se puedan desarrollar tanto en el plano físico como espiritual.”

“Artículo 4.- De la ocupación del suelo. El suelo es un recurso finito, por lo tanto debe ser usado tratando de maximizar el beneficio de la comunidad a la que

pertenece. El suelo tiene además un valor otorgado por el conjunto de servicios públicos y privados, suministrados para permitir las actividades de las personas. En tal sentido, el objetivo es el incremento del valor del suelo en beneficio de la comunidad. El suelo para ser usado en actividades urbanas debe contar con los servicios básicos de agua, desagüe, electrificación y comunicaciones, que garanticen el uso óptimo de las edificaciones y los espacios urbanos circundantes.”

“Artículo 5.- Del desarrollo sostenible. Las edificaciones que se ejecuten deben mantener equilibrio con el medio ambiente. El presente Reglamento busca comprometer a todas las personas involucradas en el desarrollo urbano, a promover el desarrollo sostenible y proteger el medio ambiente, mediante la incorporación de normas que garanticen su ejecución en armonía con su entorno.”

“Artículo 6.- De la subordinación del interés personal al interés general. Tanto en las habilitaciones urbanas como en las edificaciones debe primar el interés general sobre el interés particular, a fin de lograr un desarrollo urbano en armonía con la paz social y el respeto al derecho de los demás, impidiendo el uso irrestricto del suelo y asegurando la calidad de las edificaciones.”

“Artículo 7.- De la jerarquía normativa. El presente Reglamento es de uso obligatorio en todo el territorio nacional. Promueve y respeta la jerarquía de las normas, por lo que reafirma que una ley se deroga sólo por otra ley, y análogamente otras normas o dispositivos de menor rango por sus equivalentes; con arreglo a la Constitución, la ley y al derecho.”

“Artículo 8.- De la seguridad jurídica. El presente Reglamento norma los derechos y responsabilidades de las personas, que intervienen tanto en las habilitaciones urbanas como en las edificaciones, garantizando su seguridad jurídica.”

“Artículo 9.- De la imparcialidad. Las autoridades administrativas que intervienen en los procedimientos de habilitación urbana y de edificación, lo harán sin ninguna clase de discriminación entre los administrados o recurrentes, otorgándoles tratamiento y tutela igualitarios, resolviendo conforme al ordenamiento jurídico y en atención al interés general.

Capítulo I del propietario “Artículo 1.- Es responsabilidad del propietario:

- a) Explicar adecuadamente las características explícitas e implícitas de sus necesidades a los profesionales responsables del proyecto, a fin de que estos tengan presente sus necesidades y requerimientos desde los puntos de vista técnico y económico.
- b) Facilitar la documentación relacionada a sus necesidades cualitativas y cuantitativas de la edificación.
- c) Absolver las consultas realizadas por los profesionales responsables del proyecto y ser amplio en la explicación y aclaración de las características de cada una de sus necesidades.”

“Artículo 2.- Para la realización de trámites administrativos en los que sea requerido, el propietario deberá acreditar su calidad de tal mediante la presentación de la

escritura o copia simple de la inscripción del predio a su favor, sobre el que se ejecutará la habilitación urbana o la edificación.”

“Artículo 3.- El propietario deberá firmar conjuntamente con los profesionales responsables del proyecto los planos, especificaciones y demás documentos que forman parte del expediente técnico.”

“Artículo 4.- El propietario puede reemplazar a los profesionales responsables del proyecto, en cuyo caso no podrá hacer uso de la documentación técnica elaborada por el profesional sustituido, salvo autorización expresa de éste”.

“Artículo 5.- El propietario podrá encargar la ejecución de proyectos de ampliación, remodelación o refacción a profesionales distintos a los responsables del proyecto original.”

“Artículo 6.- El propietario está obligado a conservar la edificación en buenas condiciones de seguridad e higiene, a no destinarla a usos distintos a los permitidos o realizar edificaciones sin obtener la licencia de obra cuando se requiera.”

Capítulo II de los profesionales responsables del proyecto sub-capítulo I disposiciones generales.

“Artículo 7.- Son aquellos que están legalmente autorizados a ejercer su especialidad e inscritos en su correspondiente Colegio Profesional, debiendo incluir

en el expediente técnico el Certificado de Habilidad Profesional emitido por el Colegio Profesional al que pertenecen.”

“Artículo 10.- Son responsables, en sus respectivas especialidades, por las deficiencias y errores, así como por el incumplimiento de las normas reglamentarias en que hayan incurrido en la elaboración y ejecución del proyecto.”

“Artículo 11.- Las personas jurídicas constituidas como empresas de proyectos, son solidariamente responsables conjuntamente con el profesional responsable del proyecto, respecto de las consecuencias que se deriven de errores u omisiones en los cálculos, en el dimensionamiento de los componentes de la obra o en la especificaciones técnicas. Se especifica en las especialidades, la labor del ingeniero, del arquitecto, de los constructores, los responsables de los proveedores, sub contratistas.”

Algo muy importante que regula este Reglamento es la intervención que tienen las municipalidades en las edificaciones y en general, las normas y disposiciones al respecto; lo cual no pasa en Guatemala, pues las municipalidades sólo extienden o autorizan las licencias de construcción, pero no verifican que se cumplan los estándares de construcción o uso adecuado de materiales de calidad.

Respecto a los profesionales encargados o responsables de los proyectos habitacionales o edificaciones; esta normativa regula que son aquellos legalmente autorizados a ejercer su profesión o especialidad e inscritos en su correspondiente

colegio profesional; que en el caso de Guatemala serían los ingenieros civiles o arquitectos.

Estos profesionales son responsables por las deficiencias y errores, así como por el incumplimiento de las normas reglamentarias en que hayan incurrido en la elaboración, ejecución y construcción del proyecto. Así también, las empresas o personas jurídicas serán solidariamente responsables juntamente con el profesional, respecto de los errores u omisiones en los cálculos, dimensiones o especificaciones técnicas de las construcciones.

La normativa citada incluye a los ingenieros, arquitectos, constructores, proveedores y subcontratistas; todos son responsables de la elaboración del proyecto de vivienda de que se trate. En Guatemala, estos profesionales no se responsabilizan por errores o defectos de construcción, ni por los materiales utilizados.

Se establece también en esta normativa que es muy extensa, lo relacionado con las infracciones y sanciones en el ámbito administrativo, civil y penal.

En cuanto a habitaciones urbanas, refiere que las normas técnicas son de carácter obligatorio para los procesos de habilitación de tierras para fines urbanos dentro del territorio nacional; los cuales deben estar sujetos al plan urbano de cada localidad, conforme a la zonificación asignada y las características de su entorno.

De acuerdo a este marco normativo, es evidente que la extensión de sus especificaciones se debe a aspectos puramente técnicos y de arquitectura; que prevén una serie de circunstancias en una construcción a futuro, tomando en consideración el incremento de la población y los espacios físicos.

Lo contrario sucede en Guatemala, pues se trata de ocupar menos espacio, a favor de los proveedores de estos bienes, para ubicar una mayor cantidad de viviendas, sin prever circunstancias como las aquí establecidas y esto se debe a la falta de una reglamentación básica como la analizada; y la problemática es aún más grave al considerar que no se prevé en los contratos, pues no lo establece una ley, aspectos relacionados con la vida útil de las viviendas y la denominada cuota de reacondicionamiento y mantenimiento.

Por eso sería conveniente la creación de una normativa como la citada, que regula aspectos que ninguna ley guatemalteca toma en cuenta; aspectos muy importantes a la hora de construir o comprar una vivienda; ya que regula hasta la forma de pagar el precio y que un experto en construcción debe evaluar las condiciones de estructuración de las viviendas en venta.

3.6. Soluciones a la problemática

De acuerdo a lo analizando y expuesto, se considera conveniente, establecer como obligación en los contratos de compraventa de bienes inmuebles, lo relacionado a la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento de acuerdo a la vida útil de las

viviendas que se construyen por parte de los proveedores de estos bienes; así también que se adicione a las normas que contempla la Ley de Protección al Consumidor y Usuario; lo relativo a la compra de viviendas.

No obstante, como la problemática de la compraventa de viviendas se origina porque no existe una normativa en Guatemala que regule aspectos técnicos, estructurales, ni lo relativo a la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento de la vida útil de las viviendas construidas; lo mejor sería crear un marco jurídico de acuerdo a la realidad actual, en donde se establezcan los extremos antes relacionados.

Para el efecto habría que contratar técnicos o profesionales que estimen la vida útil de las viviendas; debiéndose sancionar a los constructores de vivienda o dueños de los proyectos habitacionales; cuando no tomen en cuenta los aspectos relacionados a las normas de construcción y materiales que se utilicen; así como los espacios y tamaños de las viviendas.

Lo anterior, tomando en cuenta que es deber del Estado no solamente brindar vivienda popular a los ciudadanos, sino velar por el interés de los ciudadanos en calidad de compradores de viviendas; para que las que adquieran cumplan con todas las normas técnicas y legales. Para el efecto, se presentan a continuación las bases normativas pretendidas:

- a) Se debe determinar como obligación contractual para que tenga fuerza vinculante entre las partes, las especificaciones y detalles técnicos de la

construcción; que ingenieros o arquitectos expertos en el tema emitan informe sobre la vida útil de las viviendas y lo que concierne a una cuota de mantenimiento o reacondicionamiento en el futuro.

- b) Normas de valoración de bienes inmuebles, a fin de establecer el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y de derechos reales; en donde se tomen en cuenta aspectos técnicos derivados de la construcción en correspondencia con los fines de los planes territoriales de construcción y con visión futurista, previendo la vida útil de las viviendas y la cláusula de mantenimiento o reacondicionamiento de las viviendas.
- c) La regulación del régimen jurídico al que ha de ajustarse el cálculo del valor de tasación de bienes inmuebles y determinados derechos, así como la elaboración de los informes y certificados en los que se formalice; siempre que el valor de tasación se utilice para alguna de las finalidades siguientes: a) Garantía hipotecaria de créditos o préstamos que formen o vayan a formar parte de la cartera de cobertura de títulos hipotecarios emitidos por las entidades, promotores y constructores; b) Cobertura de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras; c) Determinación del patrimonio de las instituciones de inversión colectiva inmobiliarias.
- d) Las entidades de crédito que dispongan de servicios de valoración o tasación y las sociedades que se encarguen de la tasación cuando valoren para cualquiera de las finalidades antes descritas, deberán hacerlo aplicando los siguientes

principios: a) Principio de anticipación, en el valor de un inmueble que se encuentre en explotación económica se tomarán en cuenta las expectativas de renta que previsiblemente proporcionará en el futuro. b) Principio de finalidad, la finalidad de la valoración condiciona el método y las técnicas de valoración a seguir. Los criterios y métodos de valoración utilizados serán coherentes con la finalidad de la valoración. c) Principio de mayor y mejor uso, el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más aconsejable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la intensidad que permita obtener su mayor valor. d) Principio de probabilidad, ante varios escenarios o posibilidades de elección razonables se elegirán aquellos que se estimen más probables. e) Principio de proporcionalidad, los informes de tasación se elaborarán con la amplitud adecuada, teniendo en cuenta la importancia y uso del objeto de valoración, así como su singularidad en el mercado f) Principio de prudencia, ante varios escenarios o posibilidades de elección igualmente probables se elegirá el que dé como resultado un menor valor de tasación g) Principio de sustitución, el valor de un inmueble es equivalente al de otros activos de similares características sustitutivos de aquél. h) Principio de temporalidad, el valor de un inmueble es variable a lo largo del tiempo. i) Principio de transparencia, el informe de valoración de un inmueble deberá contener la información necesaria y suficiente para su fácil comprensión y detallar las hipótesis y documentación utilizadas. j) Principio del valor residual, el valor atribuible a cada uno de los factores de

producción de un inmueble será la diferencia entre el valor total de dicho activo y los valores atribuibles al resto de los factores.

- e) Incluir definiciones para la interpretación adecuada de la ley, como las siguientes:
- a) Actualización de una tasación: Es toda revisión de una tasación anterior, emitida por la misma entidad tasadora antes de transcurrir el término de tiempo estipulado desde su fecha de emisión, en la que con referencia a la tasación anterior, se modifiquen las advertencias, los condicionantes o cualquiera de los valores que figuren en ella.
 - b) Comparables: Son inmuebles que se consideran similares al inmueble objeto de valoración o adecuados para aplicar la homogeneización, teniendo en cuenta su localización, uso, tipología, superficie, antigüedad, estado de conservación, u otra característica física relevante a dicho fin.
 - c) Compromiso de compra a plazo de inmuebles: Es un contrato en virtud del cual los contratantes se comprometen a la compraventa de un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha concreta.
 - d) Depreciación física: Es la pérdida que experimenta el valor de emplazamiento bruto de un bien en función de su antigüedad, estado de conservación y duración de sus componentes.
 - e) Depreciación funcional: Es la pérdida que experimenta el valor de emplazamiento bruto de un bien atendiendo a su defectuosa adaptación a la función a que se destina. Comprende las pérdidas producidas en el inmueble por obsolescencia, diseño, falta de adaptación a su uso, etc.
 - f) Edificio: Es cualquier tipo de construcción, sólida, durable y apta para albergar uno o varios espacios destinados al desarrollo de cualquier actividad.
 - g) Edificio destinado a uso determinado (residencial, de oficinas, etcétera): Es todo edificio

en el que la superficie destinada a un uso determinado es igual o superior a dos tercios de la superficie total sobre el mismo. h) Edificio en construcción: Es toda obra de nueva edificación iniciada y no terminada que cuente con la correspondiente licencia y se realice de acuerdo con un proyecto autorizado por la municipalidad correspondiente. Es cualquier tipo de construcción (obra nueva o rehabilitación) que se realizará sobre un terreno o finca determinada con arreglo a un proyecto autorizado por la entidad correspondiente. A estos efectos, se entenderán como obras de rehabilitación las que cumplan los requisitos señalados en la definición de inmueble en rehabilitación.

- f) Elementos comunes de un edificio: Son todos aquellos espacios que, no siendo de uso privativo, deben ser tenidos en cuenta a efectos de cómputo de superficie
- Elemento de un edificio. Es toda unidad física, funcional o registral, que forme parte de un edificio compuesto por más unidades destinadas al mismo u otros usos y que sea susceptible de venta individualizada.
- Elementos especulativos: Son aquellos datos, ofertas o escenarios que aun siendo relevantes para la determinación del valor de mercado traigan causa, bien de un comportamiento ligado a la intención de un operador de beneficiarse a corto plazo con las fluctuaciones en los precios de los activos inmobiliarios, bien de expectativas de cambio de uso o edificabilidad, bien de otros factores extraordinarios (tales como nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de las nuevas infraestructuras o inversiones que impliquen una revaloración de los inmuebles) cuya presencia futura no esté asegurada.

- g) Entidad tasadora: La conformación de entidades de tasación públicas y privadas homologadas e inscribibles en el Registro Especial que deberá crearse para dicho efecto.
- h) Entorno: Es el espacio de adecuada amplitud y con características homogéneas tanto físicas como estructurales en el cual se ubica el inmueble objeto de valoración.
- i) Finca rústica: Aquel terreno de nivel urbanístico que se dedique o pueda dedicarse al desarrollo de una actividad agraria.
- j) Homogeneización de precios de inmuebles comparables: Es un procedimiento por el cual se analizan las características del inmueble que se tasa en relación con otros comparables, con el objeto de deducir, por comparación entre sus similitudes y diferencias, un precio de compraventa o una renta homogeneizada para aquél.
- k) Infraestructuras exteriores del terreno: Son las necesarias para dotar al terreno de los servicios urbanísticos exigidos para su consideración como suelo urbano de acuerdo con a la ley.
- l) Inmueble en rehabilitación: Es todo edificio o elemento de edificio en el que se hayan iniciado obras que reúnan los siguientes requisitos: a) Que cuenten con la correspondiente licencia. b) Que se realicen de acuerdo con un proyecto autorizado por las municipalidades respectivas. c) Que alterando o no sus

elementos estructurales impliquen el acondicionamiento de un determinado porcentaje de su superficie edificada antes del inicio de las obras. A estos efectos se considerarán como obras de acondicionamiento las destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de un edificio mediante la sustitución, restauración o modernización de sus diferentes elementos constructivos e instalaciones, y las que tengan por objeto alterar sustancialmente la morfología de la edificación, amplíen o no la superficie edificada. d) Que el costo presupuestado de las obras alcance al menos el cincuenta por ciento del valor de emplazamiento bruto de la edificación (excluido el valor del terreno). Cuando la valoración se refiera a un edificio completo y se esté procediendo a su reforma parcial, la definición precedente podrá aplicarse a la parte afectada por las obras cuando éstas alcancen al menos una planta completa.

- m) Inmueble ligado a una actividad económica: Es todo edificio o elemento de edificio, de uso monovalente que está o puede estar vinculado a una explotación económica. Entre otros se incluirán los siguientes tipos: a) Edificios e instalaciones industriales, fabriles y de producción agraria. b) Centros de transporte, estacionamientos y edificaciones o instalaciones ligadas al servicio de transporte. c) Inmuebles hoteleros, en sus diversas categorías y tipologías. d) Hospitales y otras instalaciones de carácter sanitario. e) Instalaciones recreativas, deportivas y de espectáculos. f) Centros de enseñanza y otras instalaciones culturales. g) Centros de equipamiento social. h) Residencias estudiantiles, para la tercera edad o similares. i) Instalaciones polivalentes: Son las instalaciones que, habiendo sido concebidas o instaladas para un uso

concreto, permitan, a juicio del tasador, su utilización para otros permitidos. j)

Localidad: Es el núcleo urbano en el que se encuentra el inmueble objeto de valoración. k) Mercado local: El inmobiliario del entorno urbano o rural homogéneo (municipio, caserío, colonia, residencial, localidad) donde se encuentre el inmueble (edificio, elemento de edificio, finca rústica o terreno), o, cuando su uso o características no permitan disponer de comparables en dicha área, el mercado inmobiliario sectorial (oficinas, centros comerciales, hoteles, explotación agraria del cultivo dominantes correspondiente) siempre que resulte representativo para su comparación dentro del territorio.

n) Niveles urbanísticos del terreno: A efectos de su tasación los terrenos se clasificarán en los siguientes niveles: Nivel I. Incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II. Nivel II. Incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que no se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente. También se incluirán los terrenos clasificados como urbanizables que no estén incluidos en un ámbito de desarrollo del planeamiento urbanístico o que estándolo, no se hayan definido en él las condiciones para su desarrollo.

ñ) Opción de compra: Es un contrato en virtud del cual un vendedor otorga el derecho a comprar un inmueble, a un precio predeterminado, y en una fecha o plazo concreto.

o) Protección pública: Es cualquier régimen legal que limite el precio de venta o alquiler del inmueble objeto de valoración. Suelo urbano, suelo no urbanizable, suelo urbanizable. Se utilizarán las definiciones establecidas en la legislación vigente sobre régimen del suelo y ordenación urbanística. a) Superficie comprobada: Es el área medida por el tasador teniendo en cuenta las definiciones de superficie útil o construida y el correspondiente plano acotado. b) Superficie construida con partes comunes: Es la superficie construida sin partes comunes más la parte proporcional que le corresponda según su cuota en la superficie de los elementos comunes del edificio. c) Superficie construida sin partes comunes: Es la superficie útil, sin excluir la superficie ocupada por los elementos interiores mencionados en dicha definición e incluyendo los cerramientos exteriores al cien por ciento o al cincuenta por ciento, según se trate, respectivamente, de cerramientos de fachada o medianeros, o de cerramientos compartidos con otros elementos del mismo edificio. d) Superficie útil: Es la superficie del suelo delimitado por el perímetro definido por la cara interior de los cerramientos externos de un edificio o de un elemento de un edificio, incluyendo la mitad de la superficie del suelo de sus espacios exteriores de uso privativo cubiertos (tales como terrazas, balcones y tendederos, porches, muelles de carga, voladizos, etc.), medida sobre la proyección horizontal de su cubierta. No se considerará superficie útil la ocupada por los espacios exteriores no cubiertos. e) Superficie utilizable o computable: Es la superficie utilizada en las tasaciones para determinar los valores técnicos. f) Tasador: El profesional que, de conformidad con lo previsto en las normas aplicables a cada tipo de tasación debe suscribir necesariamente el informe de tasación. g) Valor de

mercado o venal de un inmueble (VM): Es el precio al que podría venderse el inmueble, mediante contrato privado entre un vendedor voluntario y un comprador independiente en la fecha de la tasación en el supuesto de que el bien se hubiere ofrecido públicamente en el mercado, que las condiciones del mercado permitieren disponer del mismo de manera ordenada y que se dispusiere de un plazo normal, habida cuenta de la naturaleza del inmueble, para negociar la venta. A tal efecto se considerará: i) Que entre vendedor y comprador no debe existir vinculación previa alguna, y que ninguno de los dos tiene un interés personal o profesional en la transacción ajeno a la causa del contrato. ii) Que la oferta pública al mercado conlleva tanto la realización de una comercialización adecuada al tipo de bien de que se trate, como la ausencia de información privilegiada en cualquiera de las partes intervinientes. iii) Que el precio del inmueble es consecuente con la oferta pública citada y que refleja en una estimación razonable el precio (más probable) que se obtendría en las condiciones del mercado existentes en la fecha de la tasación. iv) Los impuestos no se incluirán en el precio. Tampoco se incluirán los gastos de comercialización. h) Valor del inmueble para la hipótesis de edificio terminado: Es el valor que previsiblemente podrá alcanzar un edificio en proyecto, construcción o rehabilitación en la fecha de su terminación, si se construye en los plazos estimados y con las características técnicas contenidas en su proyecto de edificación o rehabilitación. i) Valor de reemplazamiento o costo de reemplazamiento o de reposición puede ser: bruto o nuevo y neto o actual. El valor de reemplazamiento bruto o nuevo de un inmueble es la suma de las inversiones que serían necesarias para construir, en la fecha de la valoración,

otro inmueble de las mismas características (capacidad, uso, calidad, etc.) pero utilizando tecnología y materiales de construcción actuales.

p) Valor o hipotecario o valor a efecto de crédito hipotecario: Es el valor del inmueble determinado por una tasación prudente de la posibilidad futura de comerciar con el inmueble, teniendo en cuenta los aspectos duraderos a largo plazo de la misma, las condiciones del mercado normal y local, su uso en el momento de la tasación y sus usos alternativos correspondientes. En la determinación a que se refiere el apartado anterior no se incluirán los elementos especulativos. a) Valor máximo legal: Es el precio máximo de venta de una vivienda sujeta a protección pública establecido en la normativa específica que le sea aplicable. b) Valor por comparación, valor por actualización, valor residual: Es el valor obtenido mediante la aplicación de los métodos técnicos de comparación, actualización de rentas y residual respectivamente. c) Valoración intermedia de obra: Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial

q) Vivienda para primera residencia: Es aquélla que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como vivienda habitual, independientemente de su destino actual. Vivienda para segunda residencia: Es

aquella que por sus características y ubicación tenga como destino más probable su uso como residencia temporal, independientemente de su destino actual.

- r) Vida útil: Es el plazo durante el cual un inmueble estará en condiciones de ser usado para el fin a que se destina. Será total si se calcula desde el momento de la construcción o última rehabilitación integral y será residual si se calcula desde la fecha de la tasación.
- s) Métodos de valoración, pueden ser: a) El método del coste. b) El método de comparación. c) El método de actualización de rentas. d) El método residual. Dichos métodos permiten obtener el valor de mercado, el valor hipotecario y el valor de reemplazamiento.
- t) Se deberán crear entidades que dispongan de servicios de tasación. Dentro de los principios que deben observarse, se encuentran como mínimos los siguientes: a) Redactarlos con veracidad y transparencia. b) Indicar explícitamente y de forma notoria si la tasación se ha realizado o no de acuerdo con las disposiciones contenidas en la ley.
- u) Podrán intervenir aseguradoras para el cumplimiento de los fines de esta normativa que se pretende crear, y fundamentalmente se debe considerar la intervención en la creación de esta normativa de ingenieros o arquitectos y el análisis sobre todo de lo que sucede en la legislación comparada, tal y como se ha expuesto en la realización de este trabajo.

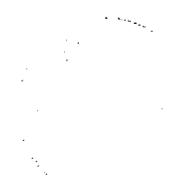
Todos los fines indicados anteriormente serán para mejorar el sistema de compraventa de viviendas; puesto que trata el tema de la cuota de mantenimiento así como de reacondicionamiento; entendida como las obras destinadas a mejorar las condiciones de habitabilidad de una vivienda mediante la sustitución o restauración de diferentes elementos constructivos e instalaciones.

En el caso de la vida útil, se refiere al plazo durante el cual el inmueble puede ser utilizado por el comprador; lo cual actualmente, igual que la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento no están regulados en ninguna ley, lo cual perjudica los intereses económicos de los compradores de vivienda.



CONCLUSIONES

1. El problema habitacional y de déficit de vivienda es latente en la sociedad guatemalteca; lo cual ha provocado constantes invasiones, pues las personas no tienen en donde vivir o ya no les alcanza para pagar alquiler de viviendas.
2. Existe un marco jurídico internacional y nacional que protege los derechos de los ciudadanos en el tema del acceso a la vivienda, que no se ha implementado en el caso del Estado de Guatemala.
3. En los contratos de compraventa de bienes inmuebles, no se estipulan aspectos relacionados con la determinación de la vida útil de las viviendas y no se incluye una cuota de mantenimiento y reacondicionamiento, lo cual perjudica a los compradores.
4. Los derechos de los compradores están siendo vulnerados a partir de que no se establece en la Ley de Protección al Consumidor y Usuario nada sobre el tema de la compraventa de vivienda y los derechos que ello conlleva.
5. La Ley de Vivienda sólo regula la compra de vivienda para personas de escasos recursos; dejando desprotegidas a las personas de clase media que compran viviendas sin ninguna garantía sobre la construcción o materiales utilizados en la misma.



RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala, debería crear programas de construcción de viviendas por parte de los interesados en adquirirlas; proporcionándoles los materiales de construcción.
2. Se deben cumplir y aplicar los convenios internacionales que protegen el derecho humano a la vivienda; de esa forma se mejorarán las condiciones de vida de la población proporcionándoles una vivienda digna.
3. En todo contrato de compraventa de bien inmueble se debería establecer a cargo de quien serán los gastos de reparaciones por defectos en la construcción o por la utilización de materiales de baja calidad; exigiéndose para el efecto un certificado de habitabilidad.
4. La Dirección de Atención al Consumidor, debe proteger los derechos de los compradores de viviendas, regulando en la Ley de Protección al Consumidor y Usuario lo referente a este tipo de contratos, así como los derechos, obligaciones y garantías de los contratantes.
5. Que se reforme la Ley de Vivienda, para que se incluya la cuota de mantenimiento y reacondicionamiento a favor de todos los compradores de vivienda; de esta forma quedarían protegidas todas las personas con viviendas dignas que garanticen la seguridad y calidad de vida de sus habitantes.

BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 12^{va} ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1979.

GARCÍA, Fernando. **Política social de la vivienda popular**. 7ma. ed. México: Ed. Porrúa S.A., 1976.

<http://www.ine.gob.gt.población> (Guatemala, 22 de septiembre de 2012)

MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 7^a. ed. Guatemala: Ed. Infoconsult, 2000.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1981.

REYES, Freddy. **Política de vivienda y financiamiento habitacional, la experiencia latinoamericana**. Santo Domingo, República Dominicana: (s.e.), 1994.

TEJEDA, Rafael A. **Administración de los préstamos hipotecarios con destino a vivienda**. (s.l.i.): (s.e.) (s.f).

www.onu.com.html. **Derecho a una vivienda adecuada** (Guatemala, 15 de marzo de 2012)

Legislación:

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea nacional Constituyente. 1986.

Declaración Universal de los Derechos Humanos. Organización de las Naciones Unidas, 1948.

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.
Organización de las Naciones Unidas, 1976.

Ley de la Vivienda. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 9-2012, 2012.

Ley de Protección al Consumidor y Usuario. Decreto número 06-2003 del Congreso de la República de Guatemala.