

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

**LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERAL a) Y d) DE LA LEY
REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA
PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO**

JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE

**GUATEMALA, MARZO 2014
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE CARLOS DE GUATEMALA**

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERAL a) Y d) DE LA LEY
REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA
PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Por

JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, marzo 2014

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA**

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Rosa Orellana Arévalo
Vocal:	Eduardo Leonel Esquivel Portillo
Secretaria:	Liliana Nohemi Villatoro Fernández

Segunda Fase:

Presidente:	Rina Verónica Estrada Martínez
Vocal:	Ángela Paniagua Gómez
Secretaria:	Valeska Ivonne Ruiz Echeverría

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



LIC. VICTOR MANUEL CHAVEZ AREVALO

17 avenida 15-13 zona 1 EDIFICIO EJECUTIVO 5 NIVEL OF. 565

Tel. 22321214

Guatemala, 17 de junio de 2013

Licenciado **Bonerge Amílcar Mejía Orellana**
Jefe de la Unidad de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.

Estimado Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted y hago de su conocimiento que revisé el trabajo de tesis del bachiller **JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE**, intitulado: **“LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO”**, por lo que de manera muy atenta le informo lo siguiente:

- a) El postulante presento el tema de investigación cuyo título es **“LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO”**, tema enmarcado en lo relacionado, con el arrendamiento de las aéreas de reserva del Estado a personas que así lo soliciten; haciendo un análisis del arrendamiento que se otorga para vivienda, para el cultivo, crianza de ganado y piscicultura, en virtud que el arrendamiento es desproporcionado entre uno y otro, dado que se le dan más prioridades a quien explota la tierra que a aquellas personas de bajos recursos económicos que no tienen lugar donde vivir con su familia, arrendándoles el Estado en mayor precio que a aquellas que poseen grandes extensiones de tierra para explotarlas y extraer beneficios económicos
- b) La presente tesis fue elaborada de conformidad con el método analítico, descriptivo y jurídico, el primero para estudiar y analizar la doctrina aplicable y el segundo debido a que la investigación propuesta se basa en hechos actuales y directos, y el tercero utilizado en la interpretación de leyes indicadas en el tema propuesto. Y las técnicas a las que recurrió fueron la bibliográfica y documental, utilizadas al recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
- c) El trabajo de investigación al ser debidamente revisado (asesorado) cumple con todos los requisitos exigidos en cuestión de redacción, y las reglas básicas de ortografía.



- d) Del análisis practicado, he establecido que el trabajo presentado por el bachiller Juan Fernando Aceituno Teque es una investigación que resalta el contenido científico, es de carácter jurídico, el cual se analiza desde la perspectiva doctrinaria y legal así como la explicativa desde el punto de vista penal.
- e) Considero que las conclusiones y recomendaciones, estipuladas en el trabajo de investigación, son adecuadas, elaboradas de forma correspondientes además de ser concordantes con el tema propuesto.
- f) Los libros, en los cuales esta fundamentada en gran parte la investigación, son de autores de nivel académico reconocido y de gran experiencia, minuciosamente escogidos por el bachiller Juan Fernando Aceituno Teque, para enriquecer la investigación.

Por lo anterior, considero que el trabajo expuesto satisface los requisitos que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que el mismo continúe el respectivo trámite.

De manera muy atenta me suscribo de usted,


LIC. VICTOR MANUEL CHAVEZ AREVALO

Abogado y Notario

Col. 7,744

LICENCIADO
VICTOR MANUEL CHÁVEZ AREVALO
ABOGADO Y NOTARIO



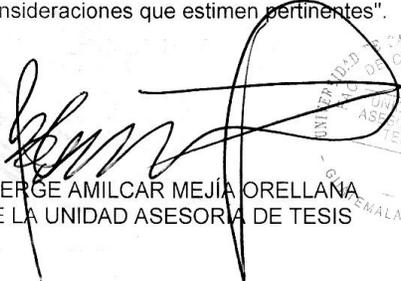
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 16 de agosto de 2013.

Atentamente, pase a el LICENCIADO ELIOS URIEL SAMAYOA LOPEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE, intitulado: "LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


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

cc.Unidad de Tesis
BAMO/srrs.

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





LIC. ELIOS URIEL SAMAYOA LOPEZ

9 calle 5-89 zona 1 de Escuintla

Tel. 78841439

Guatemala, 20 de agosto de 2013

Licenciado **Bonerge Amílcar Mejía Orellana**
Jefe de la Unidad de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho.

Estimado Licenciado:

Atentamente me dirijo a usted y hago de su conocimiento que revisé el trabajo de tesis del bachiller **JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE**, intitulado: **"LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO"**, por lo que de manera muy atenta le informo lo siguiente:

El trabajo de mérito titulado **"LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO"**, me complace manifestarle que dicho trabajo contiene un estudio de bastante profundidad acerca del tema enmarcado en lo relacionado, con el arrendamiento de las aéreas de reserva del Estado a personas que así lo soliciten; el cual es muy puntual al hacer un análisis sobre el arrendamiento que se otorga para vivienda, para el cultivo, crianza de ganado y piscicultura, en virtud que el arrendamiento es desproporcionado entre uno y otro.

1. Con base en el Artículo 32 del normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del examen general público me es grato indicarle que la presente tesis fue elaborada de conformidad con el método analítico, descriptivo y jurídico, el primero para estudiar y analizar la doctrina aplicable y el segundo debido a que la investigación propuesta se basa en hechos actuales y directos, y el tercero utilizado en la interpretación de leyes indicadas en el tema propuesto. Y las técnicas a las que recurrió fueron la bibliográfica y documental, utilizadas al recopilar y seleccionar adecuadamente el material de referencia.
2. El aporte científico del trabajo, trasciende el propio estudio, pues constituye un esfuerzo por demostrar la inequidad en que el estado es partícipe para ayudar a eliminar la necesidad de vivienda imperante en nuestro país.



3. La conclusión más importante del autor, estriba en establecer que existe la ley bajo estudio no es congruente entre el que toma en arrendamiento para establecer un negocio y el que toma en arrendamiento para instalar su vivienda familiar. Analizar la desproporción en el pago del arrendamiento cuando se da con fines de aprovechamiento comercial y lucrativo, y cuando se da con fines de establecer vivienda popular.
4. He guiado personalmente al sustentante durante todas las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas apropiadas para resolver la problemática esbozada; con lo cual comprueba la hipótesis planteada conforme a la proyección científica de la investigación.
5. El trabajo de tesis en cuestión, reúne los requisitos legales prescritos, razón por la cual emito **DICTAMEN FAVORABLE** a efecto de que el mismo pueda continuar el trámite correspondiente para su posterior evaluación por el tribunal examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar año grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas Y sociales

De manera muy atenta me suscribo de usted,

Lic. Elios Uriel Samayoa L.
ABOGADO Y NOTARIO

LIC. ELIOS URIEL SAMAYOA LOPEZ

Abogado y Notario

Col. 7,618



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 19 de febrero de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante JUAN FERNANDO ACEITUNO TEQUE, titulado LA REFORMA AL ARTÍCULO 10, LITERALES (A) Y (D) DE LA LEY REGULADORA DE ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO DE GUATEMALA PARA EL JUSTO PAGO POR ARRENDAMIENTO. 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/srrs

[Handwritten signature]



[Handwritten signature]

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
 Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala



DEDICATORIA

A DIOS:

Por haberme dado la sabiduría y las fuerzas necesarias para llegar a una de mis metas.

A MIS PADRES:

Juan Antonio Aceituno López y Miriam Isabel Teque Nitsch; por contar con su apoyo en todos los momentos, por enseñarme a trabajar y saber que el trabajo duro y honrado dignifica, forjándome así a ser una mejor persona, a llevar siempre la cara en alto, siendo responsable de todos mis actos, a ellos porque han estado siempre a mi lado sosteniéndome e impulsándome para alcanzar mis metas y sobre todo por darme la vida..

A MI HIJA:

Dana, por ser la fuente de mi inspiración en cada meta trazada, por ser la luz de mis ojos y la persona por quien lucho cada día.

A MIS HERMANOS:

Erick Antonio, Anna Lucía y María Isabel, por su apoyo en el camino de nuestras vidas, por quererme y estar conmigo y compartir mis logros y alegrías.

A MIS TÍOS:

Especialmente a mi tía Ericka, tía paty y tío Fredy por sus múltiples muestras de cariño, por aconsejarme, les dedico este acto.

A MIS ABUELOS:

Modesto Aceituno (Q.E.P.D.), Ernesto de León (Q.E.P.D.), y con amor a mis abuelas María Alicia López y Miriam Dora Nitsch, como

agradecimiento a sus manifestaciones de amor sincero.

A MIS PADRINOS:

Por la confianza y cariño brindado.

A MIS AMIGOS:

Gracias por su apoyo incondicional, por compartir conmigo sus conocimientos y experiencias, además de las aventuras vividas.

A:

Quien estuvo siempre ahí apoyándome en el desarrollo de esta tesis, todo siempre de buen ánimo y de muy buena manera, muchas gracias.

A:

La única y gloriosa en el mundo, la tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por sus enseñanzas y haber recibido en sus aulas los conocimientos necesarios para el desempeño de esta profesión, por haberme permitido desarrollarme y formarme académicamente..

ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. El Estado.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Elementos del Estado.....	2
1.3. Administración Pública.....	4
1.4. Poderes del Estado.....	6
1.4.1. Organismo Ejecutivo.....	6
1.4.2. Organismo Judicial.....	7
1.4.3. Organismo Legislativo.....	8
1.5. Fines del Estado.....	11
1.6. Empleado público y funcionario público.....	12
1.6.1. Empleados públicos.....	12
1.6.2. Funcionario público.....	14

CAPÍTULO II

2. El arrendamiento.....	19
2.1. Definición.....	19
2.2. Análisis doctrinario.....	20
2.3. Características del contrato de arrendamiento.....	25
2.4. Naturaleza jurídica.....	26
2.5. El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca.....	27

	Pág.
2.5.1. Disposiciones generales.....	27
2.5.2. Obligaciones y derechos del arrendador.....	30
2.5.3. Obligaciones y derechos del arrendatario.....	32
2.5.4. Las mejoras.....	35
2.5.5. Terminación del contrato de arrendamiento.....	38

CAPÍTULO III

3. La vivienda.....	41
3.1. Definición.....	41
3.2. Análisis general.....	41
3.3. Antecedentes.....	47
3.4. Políticas de vivienda.....	49
3.5. La vivienda popular en Guatemala.....	53
3.5.1. Antecedentes de la vivienda en Guatemala.....	61
3.5.2. Las vivienda populares marginales.....	68

CAPÍTULO IV

4. Análisis del Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala y las extensiones que el Estado de en arrendamiento.....	73
4.1. Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala.....	73
4.1.1. Parte considerativa.....	73
4.1.2. Definición.....	74

	Pág.
4.1.3. Disposiciones generales.....	75
4.1.4. Condiciones de los arrendamientos.....	76
4.1.5. Trámite.....	82
4.2. Análisis del Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas Territoriales de Estado.....	86
4.3. Análisis del Artículo 6 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala.....	87
4.4. Proyecto de reforma.....	89
 CONCLUSIONES.....	 93
RECOMENDACIONES.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	97

El Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala (Ley Reguladora de las Áreas de Reservas del Estado de Guatemala), regula el arrendamiento de dichas áreas a personas que así lo soliciten; siendo la presente investigación un análisis del arrendamiento que se otorga para vivienda y para el cultivo, crianza de ganado y piscicultura, pues resulta de el arrendamiento es desproporcionado entre uno y otro, en virtud que se le dan más prioridades a quien explota la tierra o a quien lucra con ella, que a aquellas personas de bajos recursos económicos que no tienen donde vivir con su familia.

Desde este orden de ideas es necesario considerar que para fines de vivienda el Estado cobra, en concepto de arrendamiento, cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, y para fines de vivienda y recreación un quetzal por metro cuadrado, pudiendo dar un máximo de dos mil metros cuadrados, equivalente a un cuarto de manzana. En tal virtud la persona que posee esa cantidad de tierra para vivienda pagará al año mil quetzales, y para vivienda con fines recreativos dos mil quetzales anuales.

Ahora bien, por la misma cantidad de terreno (dos mil metros cuadrados) dado para vivienda popular, el agricultor o ganadero está pagando la cantidad de sesenta quetzales anuales, equivalentes a cinco quetzales mensuales.

La investigación busca la reforma del Artículo 10 numerales a) y d) del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, para que la vivienda popular sea arrendada por la cantidad de tres centavos de quetzal por metro cuadrado, y que cuando se de en arrendamiento para fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, dicho pago sea de cincuenta centavos de quetzal.

(i)

Se comprobó la hipótesis siguiente: El arrendamiento para vivienda popular y para fines de lucro, en las áreas de reservas del Estado, hay desigualdad en cuanto al pago, por lo que se hace necesario reformar el Artículo 10 literales a) y d) del Decreto Número

126-97 del Congreso de la República de Guatemala, para proteger a las familias de escasos recursos económicos.

El objetivo general de la investigación es: Establecer que el arrendamiento de las áreas de reservas del Estado está regulado el pago respectivo entre el que arrienda para lucrar o negociar el producto que percibe y el que toma el arrendamiento para establecer su vivienda.

Los objetivos específicos son: Establecer que existe la ley bajo estudio no es congruente entre el que toma en arrendamiento para establecer un negocio y el que toma en arrendamiento para instalar su vivienda familiar. Analizar la desproporción en el pago del arrendamiento cuando se da con fines de aprovechamiento comercial y lucrativo, y cuando se da con fines de establecer vivienda popular.

Los supuestos de la investigación son: La tierra para fines de vivienda, en las áreas de reservas del Estado, resulta más oneroso su arrendamiento que para lucrar con la misma. El agricultor y el ganadero paga menos por el arrendamiento en las áreas de reservas del Estado, que las familias que obtienen el arrendamiento para vivienda.

Los métodos de investigación utilizados fueron: Analítico: Con éste analizó la posible reforma al literal d) del Artículo 10 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala. Deductivo e inductivo: Estos métodos se utilizaron para estudiar cada uno de los temas para llegar a conclusiones generales y extraer conclusiones particulares del estudio total de la investigación. La técnica de investigación utilizada fue la documental.

(ii)

CAPÍTULO I

1. El Estado

1.1. Definición

Uno de los preceptos constitucionales estipula el Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia, su fin supremo es la realización del bien común.

Asimismo establece la Carta Magna, que 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.

“Concepto jurídico del Estado. El concepto del Estado no es completo si no lo referimos al aspecto jurídico. El Estado se auto limita sometándose al orden jurídico que lo estructura y da forma a su actividad.

El Estado es sujeto de derechos y deberes, es persona jurídica, y en este sentido es también una corporación ordenada jurídicamente. El sustrato de esa corporación lo forman hombres que constituyen una unidad de asociación, unidad que persigue los mismos fines y que perdura como unidad a influjo o por efecto del poder que se forma dentro de la misma. Esta personalidad jurídica del Estado no es una ficción; es un hecho que consiste en que el ordenamiento jurídico le atribuye derechos y deberes, derecho y deberes que crean en el hombre la personalidad jurídica y en los entes colectivos la personalidad moral.

Como concepto jurídico define Jellinek al Estado como la corporación formada por un pueblo, dotada de un poder de mando originario y asentada en un determinado territorio; o, en forma más resumida, la corporación territorial dotada de un poder de mando originario”¹.

1.2. Elementos del Estado

Elementos determinantes o constitutivos del Estado. Cuando existe elemento humano o sea la sociedad que está en la base de las agrupaciones políticas y el territorio que la alberga, es preciso que existan en esa agrupación social otras notas o elementos que se llaman determinantes o constitutivos porque al presentarse determinan o constituyen la existencia del Estado.

Esa nota o elementos constitutivos son los siguientes:

- Un poder político que asuma el mando supremo e independiente de esa sociedad, es decir, que sea soberano.
- Un orden jurídico creado por ese poder soberano para estructurar la sociedad política y regir su funcionamiento.
- Una finalidad o teleología específica del Estado que consiste en la combinación solidaria de los esfuerzos de gobernantes y gobernados para obtener el bien público temporal.

¹ Porrúa Pérez, Francisco. **Teoría del Estado**. Pág. 199.

El profesor italiano Groppali, a propósito de este tema, dice que “hay discordancia en la doctrina respecto de cuáles son los elementos del Estado. Dice que un primer grupo de pensadores afirma que los elementos constitutivos del Estado son tres: el pueblo o elemento humano, el territorio y la soberanía o poder, siendo ésta la doctrina que pudiéramos llamar clásica en este respecto”².

Los elementos previos del Estado son:

- Población, y
- Territorio.

“Una primera reflexión sobre la población de los Estados nos permite darnos cuenta que se agrupan en muy diversa cantidad en los mis mismos, que igualmente tienen muy diversas condiciones geográficas de extensión, localización en el globo terrestre, etcétera, y es que, la población se encuentra repartida entre los diversos Estados que existen en la superficie terrestre.

El territorio es el elemento físico del Estado, existen agrupaciones humanas en las que el territorio no es de importancia primordial, por ejemplo las iglesias, las organizaciones internacionales, etcétera. Pero tratándose del Estado, el territorio es un elemento de

²Ibid

primer orden, colocado al lado del elemento humano en cuanto a que su presencia es imprescindible para que surja y se convierta en Estado”³.

En el orden jurídico se cuentan con la Constitución Política de la República de Guatemala, las leyes ordinarias y extraordinarias, además de los convenios internacionales aceptados y ratificados por Guatemala.

En la población se pueden contar los usuarios de los servicios prestados por empresas del Estado, descentralizadas, autónomas y semiautónomas.

Conforme la Constitución, el territorio de la república se divide en departamentos y municipios.

1.3. Administración Pública

El régimen administrativo, según la Constitución Política, será descentralizado.

Marina Ivinsky, señala que se llega al concepto de derecho administrativo a través del concepto de Estado. El advenimiento del Estado de Derecho fue el resultado de la convergencia de ciertas circunstancias, entre las que se destacan las revoluciones inglesa (1688) y francesa (1789), la emancipación americana (1776) y las teorías

³Ibid.

políticas enunciadas por Montesquieu (división de poderes) y Rousseau (la ley como expresión de la voluntad general)”⁴.

El Estado de Derecho es una forma de Estado en que se reconocen y tutelan los derechos públicos subjetivos de los ciudadanos, mediante el sometimiento de la administración a la ley.

En el Estado de Derecho se ubica a la administración como esencialmente ejecutiva, encontrando en la ley su fundamento y el límite de su acción. Es una administración sometida al derecho y, aunque está habilitada para dictar reglas generales, éstas están subordinadas a la ley.

El Estado es la organización jurídico-política más perfecta que se conoce hasta el presente. Es un ente orgánico unitario, estructurado jurídicamente bajo la forma de una corporación, que detenta el ejercicio del poder.

Según Raneletti, mencionado por Ivinsky “el poder de imperium del Estado, también llamado poder público o poder estático (Estado con organización política), es uno y único.

La división de poderes no es sino la distribución del poder estático entre distintos centros o complejos orgánicos para el ejercicio preferente, por parte de cada uno de ellos, de determinada función, todas ellas destinadas al cumplimiento de los cometidos estatales. Pero los que están separados o divididos son esos centros, no el poder”⁵.

⁴Derecho administrativo y Estado. Pág. 45.

⁵Ibid.

1.4. Poderes del Estado

1.4.1. Organismo Ejecutivo

“Expresión clásica por la que se designa al órgano o entramado de órganos que desempeñan, básicamente, las tareas de ejecución de las leyes y de gobierno del Estado. En sentido amplio puede también referirse a la facultad de ejecución de las leyes. En sentido estricto, no obstante, poder ejecutivo y función ejecutiva no coinciden”.⁶

En la clásica división de poderes, el poder ejecutivo es aquel que tiene por finalidad llevar a desarrollo práctico las leyes, ostentando la dirección suprema de los asuntos nacionales. El poder constituido, legal o no. Administrativamente, el gobierno, y todos los órganos y organismos de la Administración pública.

Constitucionalmente, el jefe del Estado y sus ministros.

El Poder Ejecutivo, de acuerdo con la Constitución de 1985, efectiva en 1986, el gobierno recae en un presidente que es elegido democráticamente para un periodo de cuatro años, asistido por un vicepresidente y un consejo de ministros; no es posible su reelección.

⁶Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Pág 762

1.4.2. Organismo Judicial

La máxima institución jurídica es la Corte Suprema de Justicia, cuyos jueces son elegidos por el Congreso de la República para periodos de cinco años; también son nominados los jueces para otros tribunales, como las cortes de apelaciones y juzgados de primera instancia.

“Expresión clásica que se emplea para designar al órgano o entramado de órganos que desempeñan la tarea de administrar justicia (v. división de poderes, Consejo General del Poder Judicial, juez, tribunal). En sentido lato puede también hacer referencia a la facultad de administrar justicia. En sentido estricto, sin embargo, poder judicial no coinciden”.

“El poder judicial es el conjunto de órganos jurisdiccionales a quien está reservada competencia para conocer y resolver en juicio y causas entre partes. Conjunto de jueces y magistrados de una nación.”⁷

Recluido es sus funciones características de interpretar y aplicar la leyes en los casos dudosos y controvertidos, son una tradición casi nunca truncada en cuanto a intromisiones cerca de los otros Poderes, tan propensos por el contrario a invadir su jurisdicción ya exigirle acatamiento sumiso, algunos autores han negado la existencia del Poder Judicial; pero la mayoría no puede desconocer la existencia de sus atribuciones características, concretadas en la administración de la justicia, con potestad para conocer y decidir acerca de las leyes del Derecho Privado, y tanto en los pleitos suscitados entre particulares como en las personas abstractas y para imponer,

⁷ Fundación Tomás Moro. **Op. Cit.** Pág. 762.

de acuerdo con leyes de orden público, las penas y sanciones previstas en código y leyes represivos de faltas y delitos, sean comunes o especiales.

Según Caravantes, “El Poder judicial es propiamente una desmembración del ejecutivo, al mismo tiempo que constituye orden separado de este Poder, con el cual no se confunde, si tampoco con el legislativo; sino que, ocupando un lugar intermedio entre ambos, interpreta la ley dada por el uno, para que la ejecute el otro”⁸.

El régimen fundamental que concierne a la Administración de justicia suele trazarse en alguno de los títulos de los textos constitucionales, que luego encuentra específico desenvolvimiento en leyes orgánicas, a más de las potestades que los Códigos Procesales establecen con detalles.

En el Organismo judicial, los instrumentos de auto control aparecen mucho más claros, a través de su organización jerárquica y el uso de medidas de impugnación verticales.

1.4.3. Organismo Legislativo

Expresión clásica por la que se designa el órgano o entramado de órganos que desempeñan, básicamente, la tarea de elaborar, reformar o derogar las leyes.

En sentido amplio puede también referirse a la facultad de elaboración de las leyes. Sin embargo, en sentido estricto, poder legislativo y función legislativa no coinciden.

⁸Ibid.

Algunos autores incluyen dentro del concepto de poder legislativo al poder constituyente.

En los Estados Constitucionales, el Parlamento debidamente elegido, con la misión de discutir y aprobar las leyes. En los sistemas absolutos o dictatoriales de gobierno, la asamblea consentida o fraguada que, dócil al Poder Ejecutivo, avasallador entonces, desempeña temerosa o sumisa la función legislativa nominal.

“La función de hacer, reformar o derogar las leyes compete a una o dos Cámaras, según impere el sistema bicameral o de una sola asamblea. Una de éstas, más popular y de elección directa, se denomina Congreso, Cámara de diputados, de representantes, de los comunes, o Cámara baja, entre otros nombres. Contraria o complementariamente la otra la Cámara alta, posee caracteres representativo o corporativo, es elegida por instituciones especiales, mediante designación parcial del jefe del Estado, por reconocimiento de puesto a ciertos cargos y dignidades o mediante una elección de segundo grado, recibe la designación preponderante de Senado, aun cuando el parlamento inglés haya hecho célebre también la de Cámara de los lores”⁹.

Por su parte el Congreso, es junta de varias personas, para deliberar sobre uno o más asuntos; ya con carácter ocasional o permanente. Cuerpo integrado por diputados o senadores, los cuales forman las Cortes. El cuerpo legislativo que eligen directamente los ciudadanos inscritos en censo o padrón electoral.

Debe señalarse que los organismos legislativos, por regla general, se rigen a través de

⁹ Fundación Tomás Moro, **Op. Cit.** Pág. 762.

reglamentos y no de una ley específica, como lo es el caso de Guatemala; lo que significa que, como podrá observarse posteriormente, los reglamentos parlamentarios tienen dentro de la jerarquía de ley, un grado inferior al de las leyes ordinarias, caso contrario al de Guatemala, en que la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, tiene un rango, dentro de la jerarquía de las leyes, similar a las otras leyes ordinarias creadas por ese órgano; por lo cual se hace la aclaración que cuando se utilice el término reglamento, al que hacen mención algunos tratadistas, podría semejarse a nuestra Ley Orgánica del Organismo Legislativo.

En la actualidad, se distinguen dos tipos de reglamentos:

- El tipo inglés, en el cual la función normativa se recoge en reglas que fueron surgiendo consuetudinariamente de acuerdo con las necesidades del trabajo parlamentario;
- El tipo continental, que considera a los reglamentos como si fueran códigos parlamentarios, espetados en consonancia con la autonomía e independencia de cámaras, formando un cuerpo jurídico ordenado y sistematizado para regular su funcionamiento y regularización.

Las funciones del legislativo las desempeña el Congreso de la República, de carácter unicameral, cuyos diputados son elegidos mediante sufragio universal para periodos de cuatro años.

El diputado es el representante de un Organismo del Estado, persona elegida por sufragio para representar a los ciudadanos o electores ante la Asamblea Legislativa Nacional, o ante un organismo administrativo provincial o de distrito, con la doble

finalidad de defender los intereses del territorio que lo elige y de las fuerzas políticas que lo apoyan.

1.5. Fines del Estado

Francisco Porrúa Pérez, señala que “existen distintas posiciones doctrinales en relación con los fines del estado. El problema de los fines del estado, como todos los problemas que se relacionan con los fines de la organización política, según vimos en capítulos anteriores, es resuelto en distintos sentidos por la doctrina, de acuerdo con las bases filosóficas de los pensadores que se ocupan de los mismos.

En relación con este punto, dice Groppali, existen dos tendencias fundamentales.

- La que sostiene que el fin de todo Estado es la conservación y el bienestar de los individuos.
- La que afirma que el Estado es el fin y los individuos son el medio.

Ambas doctrinas, llevadas a su extremo, tal como las hemos expuesto, son unilaterales e inexorables.

La primera posición, que coloca a la organización política al servicio exclusivo de los individuos, es la que adoptó Rousseau y sirvió después de base a los postulados de la Revolución francesa, cristalizando en sus textos legislativos”¹⁰.

¹⁰Porrúa Pérez, Francisco. **OpCit**

1.6. Empleado público y funcionario público

1.6.1. Empleados públicos

Manuel Ossorio, expone que empleado público es el: “Agente que presta servicios con carácter permanente, mediante remuneración, en la administración nacional, provincial o municipal.

Se encuentra jerárquicamente dirigido por el funcionario público, por el agente de la administración nacional, provincial o municipal que tiene la presentación del órgano administrativo, investido de competencia, frente al cual se encuentra con facultades de voluntad y de imperium, con el ejercicio de la potestad pública”¹¹.

Por lo tanto el empleado público es jerárquicamente inferior al funcionario público, es decir, que el funcionario público es el que dirige mientras que el empleado público es el que está supeditado al funcionario del órgano del Estado provincial o municipal.

El ordenamiento jurídico define al servidor público de la siguiente manera:

“Para los efectos de esta ley, se considera servidor público, a la persona individual que ocupe un puesto en la administración pública en virtud de nombramiento, contrato o cualquier otro vínculo legalmente establecido, mediante el cual queda obligada a prestarle servicios o ejecutarle una obra personalmente a cambio de un salario, bajo la

¹¹Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. Pág. 281.

Dependencia continuada y dirección inmediata de la propia administración pública” (Artículo 4 de la Ley del Servicio Civil).

El Código Penal, en el Artículo primero, inciso segundo, estipula que debe entenderse por empleado público, quien sin facultades legales de propia determinación realiza o ejecuta lo que se le manda o desempeña labor de agente o guardián del orden público. Para los efectos del párrafo anterior, la ley hace mención que deberá entenderse como empleado público al que ejerza o desempeñe continuamente sus funciones mientras no sea removido.

De lo anteriormente indicado se puede deducir que empleado público es el que está supeditado a un funcionario y que ejecuta la tarea que se le asigna, estando sujeto a un orden jerárquico tanto vertical como horizontal ante el funcionario que lo nombró. En este sentido, el empleado público está supeditado al funcionario público.

El empleado público, se podría decir, es la parte débil de la relación burocrática, es el que obedece, es el que está asignado a cierta tarea bajo supervisión o mando de un funcionario que ejerce la función de jefe, de superior jerárquico, nombrado por cualquiera de mayor jerarquía o popularmente, llamado funcionario público.

El empleado público tendrá una de las mayores responsabilidades en función de su cargo, mismas que pueden ser de carácter político o jurídico.

“El empleado público puede ser perseguido penalmente por ser responsable de delitos que cometa directamente, y por tal situación el juez que controla la investigación puede ordenar su aprehensión. A diferencia el funcionario público que está protegido mediante

un privilegio conocido en el medio jurídico como derecho de antejuicio antes de someterlo a un proceso penal¹².

Situación que no sucede con el empleado público quien no tiene este derecho, quedando a disposición de las autoridades.

1.6.2. Funcionario público

En Guatemala, es aquella persona que ejerce un cargo público temporal y de confianza dentro de la administración del Estado, a través de un nombramiento, o elección popular; siempre bien remunerado.

El Licenciado Hugo Haroldo Calderón Morales define al funcionario público como: “aquel que ejerce un cargo especial transmitido por la ley; creando una relación externa que le da, la titularidad de carácter representativo del Estado en el ejercicio de su cargo”¹³.

“Funcionario público es quien desempeña funciones públicas. El órgano o persona que pone en ejercicio el poder público”¹⁴.

El Artículo 32 de la Ley del Servicio Civil, establece qué funcionarios públicos se encuentran exentos de la aplicación de la mencionada ley, específicamente:

¹² Calderón Morales, Hugo Haroldo, **Ob. Cit**, pág. 63.

¹³ **Ibid.**

¹⁴ Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit**, Pág. 446.

- ❖ Funcionarios nombrados por el Presidente o propuestas por el Consejo de Estado.
- ❖ Ministros y Viceministros de Estado, Secretarios, Subsecretarios y Consejeros de la Presidencia de la República, Directores generales y Gobernadores departamentales.
- ❖ Funcionarios y empleados en la carrera diplomática de conformidad con la Ley Orgánica del Servicio Diplomático de Guatemala.
- ❖ Tesorero General de la Nación.
- ❖ Escribano de Gobierno.
- ❖ Gerente de la Lotería Nacional.
- ❖ Funcionarios del Consejo de Estado.
- ❖ Registradores de la Propiedad y personal correspondiente.
- ❖ Inspector General de Trabajo.
- ❖ Funcionarios de la presidencia de la república que dependen directamente del Presidente.
- ❖ Miembros de los cuerpos de seguridad.
- ❖ Personas que sean contratadas para prestar servicios interinos, ocasionales, o por tiempo limitado por contrato especial.
- ❖ Empleados de la Secretaria de la Presidencia de la República.
- ❖ No más de diez funcionarios o servidores públicos en cada Ministerio de Estado,
- ❖ cuyas funciones sean clasificadas de confianza por los titulares correspondientes.
- ❖ Personas que desempeñan cargos ad honorem.

La Constitución Política de la República establece, que el funcionario público, que tiene la jerarquía superior administrativa es el Presidente de la República, por lo que es beneficiosa algunas de las facultades o atribuciones del mismo en relación al nombramiento de los funcionarios públicos exentos. El Artículo 183 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las funciones del Presidente de la República. “Son funciones del Presidente de la República: ...s) Nombrar y remover a los ministros de Estado, viceministros, secretarios, subsecretarios de la presidencia, embajadores y demás funcionarios, que le corresponda conforme a la ley...”.

El Código Penal estipula que debe entenderse por funcionario público, “quien por disposición de la ley, por elección popular o legítimo nombramiento, ejerce cargo o mando jurisdicción o representación, de carácter oficial”.

Se puede decir que funcionario público, dirige dispone y ordena al empleado público, ejerce sus funciones por legítimo nombramiento o por elección popular, su presentación es de carácter oficial en puestos de dirección en el Estado.

El funcionario público es el que tiene preeminencias sobre los empleados públicos, ya que ha sido nombrado directamente por una autoridad superior o bien ha sido elegido popularmente. Además se puede agregar que el funcionario público, según la Ley de Probidad y Responsabilidad de Funcionarios y Empleados Públicos, Decreto 8-97 del Congreso de la República de Guatemala, establece que todo aquel que en el desempeño de sus cargos pueda afectar los intereses públicos, o la seguridad ciudadana debe responder civil, penal, administrativa y políticamente sobre su actuar como tal.

CAPÍTULO II

2. El arrendamiento

2.1. Definición

“Arrendamiento, tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (arrendamiento de cosas) o a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio establecido (arrendamiento de obras o servicios)”¹⁵.

“La acción de arrendar, contrato por el que se arrienda, también denominado locación. Precio del mismo, conocido igualmente como renta o alquiler”¹⁶.

“El goce o uso que concede del arrendamiento es un uso o goce garantizados. El arrendador, efectivamente, se obliga a garantizar los derechos del arrendatario en el goce de la cosas. En esto precisamente, y en otras notas, singularmente la temporalidad, así como en la naturaleza real del derecho, se distingue el arrendamiento del usufructo, pues que el nudo propietario sólo se obliga a dejar gozar, es decir, a no poner obstáculos al ejercicio del derecho de goce por parte del usufructuario”¹⁷.

El Artículo 1880 del Código Civil, establece la definición del arrendamiento de la

¹⁵ Microsoft Corporation. **Diccionario encarta 2005**.

¹⁶ Cabanellas Guillermo. **OP. Cit.** Pág. 968.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 50.

siguientes manera: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado”.

2.2. Análisis doctrinario

El arrendamiento de cosas, según el tipo de bien que se arriende, puede ser de bienes corporales o de cosas incorpóreas o derechos, y entre los primeros, de bienes muebles (los más habituales son los de automóviles, algunos electrodomésticos y máquinas o dispositivos de alta tecnología) y de bienes inmuebles.

El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad.

El de fincas rurales o terrenos consiste en la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agropecuario o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de tenencia de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarla. La relación entre finca y agricultor requiere cierta estabilidad, al tratarse de una profesión u oficio que exige conocimientos y habilidades, y a lograr ese fin suele orientarse la legislación especial de arrendamientos rurales en aquellos países donde existe.

El arrendamiento de fincas o propiedades urbanas engloba el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos el de aquellas edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda, sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos.

Debe recordarse que alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población por lo que en la mayoría de los Estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países Latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido de forma notable.

La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se dilate en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.

El arrendamiento de obra tiene por objeto la ejecución de una obra, pudiendo quien la ejecuta aportar tan sólo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios.

Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos.

“El arrendamiento o locación y en lo antiguo llevanza es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada; porque sus variedades ofrecen enorme divergencias, como se comprueba en las clases que luego se enumeran en las especies que se desarrollan en veces inmediatas”¹⁸.

No obstante, cabe expresar que se está ante un contrato en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad a cambio del pago que otra hace por ese uso. El que para el precio se llama locataria, arrendatario, inquilino, empresario o patrono. El que cede el uso o efectúa la presentación recibe los nombres de arrendador, locador, casero, dueño trabajador, contratista y algunos otros, de acuerdo con el profesional que arrienda sus servicios.

Las especies principales en el arrendamiento son:

- ❖ Por la índole de las presentaciones: el de cosas, de obra, y de servicios;
- ❖ Por la naturaleza de los bienes: rústicos y urbano. Sobre todas ellas se amplía en las voces respectivas. Cabe arrendar todas las cosas que pueden ser usadas. De una parte, como objeto, está la cosa entregada; y de la otra, el precio que se

¹⁸**Ibid.**

abona. Surgen, por tanto, obligaciones, recíprocas para cada estipulante. La capacidad que se exige es la general para contratar. Siendo un contrato consensual no requiere formalidad alguna; resulta posible, incluso, formalizarlo verbalmente.

Ha sido muy discutido el problema de si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito.

“En el Derecho romano, el arrendamiento producía un mero derecho personal, que el arrendatario podía hacer valer contra el arrendador, pero no contra terceros.

En los tiempos modernos. El código francés estableció que si el arrendador vendiere la cosa arrendada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato, esta disposición fue copiada después por el código italiano; lo que hizo suponer a los autores que puesto que los terceros estaban obligados a respetar al arrendatario, quedaba reconocido a favor de éste un derecho real sobre la cosa arrendada; los autores más modernos no aceptan este razonamiento el arrendatario no tiene acción contra un tercero cualquiera, sino únicamente contra el adquirente o comprador, y la acción contra el comprador se explica, porque tenga el arrendatario un verdadero derecho real, sino porque el adquirente se subroga legalmente en las obligaciones y derechos del arrendador”¹⁹.

¹⁹ Fundación Tomás Moro. **Ob. Cit.** Pág. 72.

En España, los autores, distinguen entre arrendamiento no inscrito y arrendamiento inscrito, atribuyendo al primero la cualidad de derecho personal y al segundo la cualidad de derecho real.

El arrendamiento, derecho de carácter personal, puede, por virtud de la inscripción, producir cierto efecto real, cual es el de obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento, pero este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica.

El contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente queda garantizado frente al adquirente ulterior. Por ello no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria.

En cuanto a la jurisprudencia se siguen las siguientes orientaciones:

- Que el derecho del arrendatario es siempre un derecho de crédito.
- Que su inscripción en el Registro de la Propiedad no altera esta naturaleza.
- Que si tal inscripción le confiere eficacia frente a terceros, ello no autoriza a decir que le otorga efectos de derecho real, porque tal eficacia frente no es exclusiva del derecho real, sino producida también por la inscripción registral.
- Que si para otorgar arrendamientos inscribibles hace falta la capacidad de disposición no es porque tal arrendamiento sea un gravamen (derecho real), sino porque, aun sin serlo, lo exige la especial trascendencia que tiene para la finca.

En la legislación especial de arrendamientos rústicos no se atribuye al arrendamiento el carácter de un ius in re, aunque se acentúa ciertos matices reales del mismo; se establece que el adquirente de la finca arrendada, aunque estuviere amparado por la ley, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, así mismo se establece que el comprador de una cosa arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo en cláusula en contrario, porque no existe esos matices reales que se observan en las leyes especiales, ya que el comprador no se subroga en lugar del arrendador.

2.3. Características del contrato de arrendamiento

El arrendamiento configura un contrato consensual, aunque tienda a convertirse en real en los ordenamientos modernos. Es bilateral, conmutativo, de tracto sucesivo y prorrogable por la tácita reconducción.

Las diferencias con otros contratos son bien sensibles: con el de compraventa, por cuanto hay en él traslación de la propiedad; mientras en el de arrendamiento, sólo se confiere el uso y goce de la cosa. Del comodato se diferencia por la gratuidad esencial de éste. Del préstamo, en que no trasfiere la propiedad el arriendo; pues el prestatario ha de devolver no lo mismo, sino otro tanto de igual especie y calidad. Del depósito. Por la razón de que el depositario no adquiere la propiedad ni dispone del uso; y lejos, de pagar, a veces es renumerado. De la sociedad, por la oposición de intereses en el arrendamiento, frente a la armonía entre los socios; por no dividirse entre éstos

tampoco la propiedad y el disfrute de los bienes., con la aparcería si, presenta puntos de contrato; y hasta puede ser ésta una variedad del arrendamiento.

2.4. Naturaleza jurídica

“No hay duda respecto a que se trata de un contrato de matiz consensual y rigurosamente bilateral. Tampoco hay problema sobre su carácter oneroso, elemento esencial de la figura”²⁰.

Se ha discutido mucho, si del arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real. Esta ha sido una de las cuestiones más empeñadas en la doctrina, y sobre la que los tratadistas han teorizado con gran lujo de argumentos. Han sido tres los criterios que se ha suscitado el primero, que representa el punto de vista romano y es defendido en la actualidad por la mayoría de los tratadistas italianos (Fubini, Venzi, Pacifici, Ruggiero), algunos franceses (Planiol, Baudry, Colin y Capitant) y algunos alemanes, como Enneccerus; sostienen que el arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que faltan en el mismo los elementos típicos que configuran los derechos reales.

Un segundo punto de vista, representado por Gabga, Fadda y Bensa, sostienen por el contrario, que en este contrato surge un verdadero derecho real a favor del arrendatario, Y, finalmente una tercera opinión, de matiz intermedio, muy favorecida en España que distingue entre el arrendamiento no escrito y el inscrito, estimando que el

²⁰ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 51.

primero sólo produce un derecho de carácter personal y, en cambio, el segundo, un propio derecho real. Este matiz intermedio se sostiene también por la jurisprudencia.

2.5. El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca

El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca se encuentra regulado en el Capítulo I, Título VII, Segunda Parte, del Libro Quinto, ocupando los Artículos del 1880 al 1941.

2.5.1. Disposiciones generales

“El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada” (Artículo 1880 del Código Civil).

Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

El Artículo 1882 del mismo cuerpo legal, estipula “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año”.

El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

Las prohibiciones para tomar en arrendamiento, se estipulan en el Artículo 1884 del Código Civil:

- Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;
- El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
- Los funcionarios y empleos públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.

“Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho” (Artículo 1885 del Código Civil).

El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido

voluntariamente todas las obligaciones que contrajo a favor del arrendador. Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.

La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta. El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.

El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.

Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.

Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente.

“Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de entidades autónomas o semiautónomas, estarán sujetos a sus leyes respectivas y, subsidiariamente a lo dispuesto en este Código” (Artículo 1897 del Código Civil).

2.5.2. Obligaciones y derechos del arrendador

“El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.

La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o presentar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa” (Artículo 1897 del Código Civil).

El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte.

Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privatización de la cosa.

Si la cosa se destruye antes de la entrega, en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

El arrendador está obligado (Artículo 1901 del Código Civil):

- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarle;
- A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso la cosa arrendada, a no ser causa de reparaciones urgentes e indispensables.

- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones.
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez, con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago.

2.5.3. Obligaciones y derechos del arrendatario

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.

Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta. No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará

la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

El Artículo 1906 del Código Civil, estipula “Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez.

En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato”.

El arrendatario está obligado (Artículo 1907 del Código Civil):

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

Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere.

Será de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.

El Artículo 1910 del Código Civil, establece “Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes”.

El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión. El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito fuerza o vicio de construcción.

Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable.

Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste.

2.5.4. Las mejoras

El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento.

El Artículo 1916 del Código Civil, establece “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa.

Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen.

Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad”.

“Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla.

Quedan exceptuadas de esta disposición las reparaciones necesarias o las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero, privada o judicialmente, la necesidad de la reparación” (Artículo 1917 del Código Civil).

“Es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifica, al menos aproximadamente, cuáles deben ser ésta y cuánta será la mayor cantidad que con tal objeto pueda gastar el arrendatario” (Artículo 1918 del Código Civil).

Puede el arrendador autorizar al arrendatario para que invierta en mejor la cosa arrendada, una o más de sus rentas.

También puede autorizarse al arrendatario, para que de sus fondos gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que se estipule.

“Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidades de éste; si antes de concluirse ente tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá o bien de todo el calor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o solo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas (Artículo 1921 del Código Civil).

“La tasación de mejoras se arreglará (Artículo 1922 del Código Civil):

- Al convenio de las partes; y
- A lo gastado en ponerlas y conservarlas” (Artículo 1922 del Código Civil):

“Siempre que se haga tasación de mejoras abonables al arrendatario, se incluirá en ella y se rebajará de su monto, el valor de los daños o deterioros a que se refiere el inciso 2º. del Artículo 1907.

Si son separables las mejoras que no se deben abonar, puede separarlas el arrendatario que las puso.

Si no son separables, o si no puede hacerse la separación sin destruirlas, el arrendador puede impedir que se destruyan.

Las mejoras que sean abonables por haberse puesto conforme a lo convenido legalmente entre el dueño y el arrendatario, serán pagadas en cantidad, tiempo y forma, según convenio.

Faltando acuerdo sobre el modo de certificarse el pago de estas mejoras, se hará con la cantidad que baste de la renta del último año del arrendamiento.

“Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con pagar las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras; los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan, y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.

Tiene los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar” (Artículo 1926 del Código Civil).

Si el arrendatario hubiese puesto sólo una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez resolverá, según las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de las cantidades que dejaron de emplearse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los perjuicios causados.

2.5.5. Terminación del contrato de arrendamiento

El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Termina también el arrendamiento (Artículo 1929 del Código Civil):

- Por convenio expreso;
- Por nulidad o rescisión del contrato,
- Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada: y
- Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Lo preceptuado por el Artículo 930 del Código Civil, puede rescindirse el arrendamiento:

- Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las planificaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
- Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido:

- Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
- Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y
- Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

CAPÍTULO III

3. La vivienda

3.1. Definición

“Vivienda, espacio resguardado, adecuado como morada para el ser humano. Tanto si se trata de una humilde choza o de una mansión sofisticada, y al margen de su interés arquitectónico, la vivienda siempre ofrece un refugio seguro y es el centro de la vida cotidiana”²¹.

3.2. Análisis general

Las características concretas de una casa dependen del clima, del terreno, de los materiales disponibles, de las técnicas constructivas y de numerosos factores simbólicos como la clase social o los recursos económicos de sus propietarios. Hasta hace poco tiempo, en las zonas rurales, las personas han compartido su casa con los animales domésticos.

Hoy las viviendas también pueden disponer de diversas zonas no habitables, como talleres, garaje o habitaciones de invitados, aparte de los diversos servicios que se necesitan en la vida diaria.

²¹ Microsoft Corporation. **Diccionario Encarta 2005.**

Las casas se pueden construir por encima o por debajo del nivel de suelo, aunque la mayoría de viviendas modernas están emplazadas en un nivel superior al del terreno, en ocasiones sobre sótanos semienterrados, especialmente en los climas fríos.

Los materiales más utilizados son la propia tierra, madera, ladrillos, piedra, y cada vez en mayor medida hierro y hormigón armado, sobre todo en las áreas urbanas. La mayoría de las veces se combinan entre sí, aunque la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente y, sobre todo, del precio del material o de la facilidad de su puesta en obra. Entre las instalaciones domésticas, cada vez están más extendidas la calefacción, cuyo diseño depende del clima y de los combustibles disponibles, el agua corriente caliente y fría y los cuartos de baño interiores.

Una de las características principales de la arquitectura vernácula es el empleo de materiales autóctonos. Entre ellos, el más difundido en las zonas templadas y cálidas ha sido la tierra, que se puede utilizar cruda para fabricar adobes y tapias, o cocida en forma de ladrillos. El adobe se compone de barro y paja, aglutinados por bloques constructivos que se secan al sol. El tapial, más adecuado para las tierras arenosas, se trabaja apisonando el material entre dos tablas hasta edificar un muro. Otro de los materiales de la construcción vernácula es la cal, aglutinante para la composición de morteros y uno de los revestimientos impermeables más empleados por el hombre. La segunda característica de las viviendas tradicionales es su perfecta adecuación al medio físico donde se enclavan. Así, en las zonas donde el calor del verano se hace insoportable, las habitaciones se disponen en torno a un patio, flanqueado por soportales que permiten que el aire fresco circule por todas las estancias. En las zonas

frías, en cambio, las casas se concentran dentro de gruesos muros para conservar el calor del sol.

En las sociedades tribales la vivienda suele constar de un único espacio, donde se desarrollan todas las actividades. A menudo se construye adosada a otra edificación vecina, y suele estar apartada del lugar de reunión de la tribu o del espacio sagrado.

“La forma de estas cabañas se repite a lo largo de todo el poblado, originando en ocasiones composiciones fantásticas, como las del pueblo dogon, en Sudán, o las de los pastores de Zambia. La mayoría de las chozas se construyen a partir de formas geométricas sencillas, como por ejemplo una planta circular coronada por una cubierta cónica. Los materiales de construcción son siempre los autóctonos: si se dispone de barro, se utiliza para rellenar los huecos entre la urdimbre de ramas, o se fabrican adobes o ladrillos. También se pueden emplear juncos secos, como en las zonas pantanosas del sur de Irak. En las zonas lluviosas, la mayoría de las casas tribales disponen de un hogar interior, ventilado a través de chimeneas o mediante un sencillo hueco en el centro de la choza.

Las viviendas romanas solían responder a tres tipologías: la domus o vivienda unifamiliar, la villa o casa de campo de las clases más acomodadas y, finalmente, la insula o casa de vecinos, propia de las grandes ciudades como Roma²².

Los habitantes del antiguo Egipto vivían en casas bajas construidas con adobes sobre

²² Orozco, Esmeralda Judith. **Incongruencia del arrendamiento en áreas de reservas del Estado**. Pág. 39.

planta rectangular. Las excavaciones realizadas muestran que las casas de los esclavos solían tener entre dos y cuatro habitaciones y se arracimaban sobre una retícula ortogonal, con callejones estrechos que discurrían entre las largas hileras que componían el barrio, mientras que las viviendas de los capataces estaban mucho más desahogadas. En el Oriente Próximo las viviendas se adaptaban a las posibilidades constructivas, donde había barro eran comunes las casas de una sola estancia en forma de colmena; donde no se encontraba madera, sino sólo piedra, hasta las cubiertas se construían mediante bandas de este material. Por lo general, estas tradiciones han sobrevivido hasta nuestros días.

“Hacia el final del medioevo las casas señoriales evolucionaron hasta convertirse en palacios. Todas estas tipologías residenciales desaparecieron en Europa durante la alta edad media, coincidiendo con la crisis demográfica del continente. Aunque mucha gente vivía bajo la protección de los feudos y los castillos, otros muchos se hacinaban en pequeños habitáculos insalubres situados dentro de las murallas de las pequeñas ciudades”²³.

El campo era inseguro, y las cosechas descendieron a la vez que la población. Las prósperas granjas de la antigüedad desaparecieron, hasta que poco a poco las condiciones mejoraron a la sombra de los monasterios y de los núcleos urbanos en expansión. Apareció entonces una próspera clase mercantil que comenzó a construirse grandes casas señoriales en las ciudades y feudos rurales.

²³ **Ibid.** Pág. 40.

Esta relativa calma mejoró las condiciones de vida de los siervos de la gleba, pero los problemas urbanos agravados por la expansión demográfica de la baja edad mediamantuvieron en condiciones de miseria a la mayoría de sus habitantes. Hacia el final del medievo las casas señoriales evolucionaron hasta convertirse en palacios. Estas nuevas construcciones consistían en sofisticadas viviendas para la nobleza eclesiástica y mercantil, o para las familias gobernantes, que ocupaban un edificio entero y contenían estancias ceremoniales, aposentos para los señores y habitaciones para un gran número de sirvientes y cortesanos de todo tipo.

“El palacio fue una de las tipologías residenciales que más evolucionó durante el renacimiento, convirtiéndose en un elemento urbano de gran escala, que se ha repetido más tarde en numerosas ocasiones. El primer palacio renacentista se construyó en Florencia y desde allí se extendió hacia el resto de Europa. En Francia se mezcló con el castillo medieval para originar el château, una residencia rural que se convirtió en el centro de la vida aristocrática desde el siglo XVI. Entretanto, se llevaron a cabo intentos para transformar las tipologías tradicionales de viviendas urbanas por edificios más o menos uniformes, que podían estar inspirados en los modelos de la antigüedad clásica. Se trataba así de obtener una nueva ciudad barroca, caracterizada por la amplitud de sus perspectivas y por la homogeneidad de sus fachadas.

A finales del siglo XIX la vivienda se encontraba entre las preocupaciones más importantes de los arquitectos.

La Revolución Industrial generó una gran explosión demográfica, propiciada por la aparición de una nueva clase social, el proletariado, que vivía hacinada, en condiciones miserables junto a los grandes núcleos industriales. El problema del crecimiento urbano desmesurado, asociado al creciente interés de las clases medias por poseer una vivienda en propiedad, dio lugar a muy diversas soluciones, desde los ensanches de los antiguos centros medievales hasta las soluciones suburbanas en forma de ciudad-jardín.

A finales del siglo XIX la vivienda se encontraba entre las preocupaciones más importantes de los arquitectos, y apareció una nueva ciencia que se ocupaba del planeamiento urbanístico, alertada por la expansión descontrolada de los núcleos urbanos (véase urbanismo). Gracias a los nuevos tipos de transportes las ciudades crecieron en dos direcciones: a lo ancho, gracias a los transportes horizontales —ferrocarril, tranvía y automóvil—, a través de suburbios alejados del centro urbano donde el terreno era más barato y se podía vivir en contacto con la naturaleza; y a lo alto, a partir de la invención del ascensor en Estados Unidos, en bloques de apartamentos cada vez más altos que favorecieron la especulación sobre el precio del suelo”²⁴.

“El auge de la vivienda en propiedad pequeño-burguesa trajo consigo la pervivencia de los estilos historicistas en la construcción residencial. Hasta cierto punto, se podría decir que las tipologías modernas aún no han sido aceptadas, sobre todo en las obras unifamiliares. Ya hacia finales del siglo XIX una serie de arquitectos estaban proyectando viviendas según los principios y materiales que imponía su época. Entre

²⁴ **Ibid.** Pág. 49.

ellos destaca la labor de Antoni Gaudí en Cataluña (España) y Victor Horta en Bélgica, especialmente gracias a sus edificios residenciales urbanos, y la de Charles Rennie Mackintosh en Escocia (Reino Unido) y Frank Lloyd Wright en Estados Unidos, que experimentaron sobre las casas aisladas rurales o suburbanas. Todos ellos llegaron a algunos principios que más tarde se convirtieron en la semilla de la arquitectura moderna, como la planta libre para obtener un espacio fluido continuo, o la posibilidad que brindaban los nuevos materiales de romper los muros mediante amplios ventanales”²⁵.

Después de la I Guerra Mundial, la vivienda se convirtió en el principal foco de atención para los arquitectos vanguardistas, y durante muchos años las mejores obras construidas del movimiento moderno fueron edificios residenciales.

3.3. Antecedentes

Desde las primeras civilizaciones se ha dedicado especial atención al tipo, ubicación y construcción de la vivienda. Los primeros tratados sobre su construcción se encuentran en el Código de Hammurabi, compilación de normas y leyes escritas para regir Babilonia que auspició el rey Hammurabi en el siglo XVIII a.C. Durante los imperios griego y romano, la planificación de las ciudades se centró casi exclusivamente en la localización de espacios adecuados para establecer viviendas, teniendo en cuenta su situación defensiva y su abastecimiento de agua. Esta misma inquietud se dio durante

²⁵ **Ibid.**

la edad media. En la Europa del siglo XIII, las ciudades se convirtieron en centros de intercambio comercial y sus murallas ofrecieron protección frente a los grupos de guerreros y saqueadores. Las personas podían resguardarse en las ciudades amuralladas junto a sus rebaños y cosechas, mientras el exterior era invadido por los enemigos. Esto aumentó la demanda de alojamiento.

Durante siglos se sumaron nuevas viviendas, aunque su construcción se llevó a cabo de forma caótica. En las regiones que disfrutaban de un clima propicio, la ocupación ilegal (sin título o pago de renta) era cada vez más frecuente.

En el siglo XIX, con la llegada de la Revolución Industrial, se produjo un desplazamiento de la población hacia las ciudades, que sufrieron un crecimiento sin precedentes. Los trabajadores vivían en cobertizos, estaciones ferroviarias y sótanos de fábricas, espacios carentes de instalaciones sanitarias o agua corriente.

En la sociedad postindustrial del siglo XX, la calidad de la vivienda en los países en vías de desarrollo y en las zonas más degradadas de los países avanzados sigue siendo insuficiente y no se cubre la demanda de algunos sectores de la población. Sin embargo, dentro de las ciudades coexisten alojamientos abandonados, edificios superpoblados o funcionalmente obsoletos que, en algunos casos, comienzan a ser rehabilitados. En la actualidad existe una gran demanda de vivienda y un gran número de inmuebles que se podrían rehabilitar.

Esta situación ilustra el papel complejo que desempeña la vivienda en nuestra sociedad. Su función original fue proporcionar protección, seguridad y privacidad, pero hoy debe ofrecer otras ventajas adicionales: tener una ubicación adecuada (entorno saludable y proximidad al puesto de trabajo, zonas comerciales y a centros educativos), un ambiente digno (calidad de la zona en cuanto a seguridad pública y a estética) y representar una buena inversión.

3.4. Políticas de vivienda

Las políticas de vivienda de Estados Unidos, de los países de Europa occidental y de algunos países de América Latina presentan características análogas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de rehabilitación urbana y de creación de nuevas ciudades. Sin embargo, la intervención pública en el continente europeo es más antigua y cubre a más sectores de población.

Los países de la Unión Europea cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas que incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares en zonas marginales, a las que se les ayuda a pagar un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, Países Bajos y otros países ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

En España, el desarrollismo de la década de 1960 y los movimientos migratorios propiciaron la creación de grandes núcleos suburbanos en torno a una especulación

descontrolada. La atención política al problema de la vivienda ha formado parte de los programas de los partidos políticos desde 1977.

Aunque en general se puede decir que han mejorado las condiciones urbanísticas de los nuevos entornos generados a partir de ese momento, el elevado precio del suelo sigue dificultando el acceso a la propiedad de la vivienda, un problema que afecta especialmente a los más jóvenes. Esta situación, en un marco cultural tradicionalmente orientado hacia la adquisición de viviendas en propiedad, ha favorecido el descontrol al alza de los precios de los alquileres.

La política de viviendas en la antigua URSS y Europa del Este se caracterizaba casi exclusivamente por las regulaciones y ayudas gubernamentales. Estos países fueron los primeros en construir grandes grupos de viviendas prefabricadas en áreas urbanas. Normalmente estaban contruidos con hormigón pretensado, se producían en fábricas y a continuación se transportaban al lugar de destino, donde eran ensamblados para formar grandes unidades multifamiliares. La antigua URSS también fue pionera en la creación de nuevas ciudades, por lo general alrededor de grandes fábricas o centrales eléctricas.

La vivienda en los países en vías de desarrollo es inferior en cuanto a calidad y superficie, en comparación con la de los países más avanzados, ya que los esfuerzos de los gobiernos para mejorar las condiciones de la vivienda no son suficientes.

“En la década de 1970 algunos países adoptaron una política de “autoayuda”: cada familia recibía un pequeño terreno y el material de construcción para que ella misma construyera o mejorara su vivienda. Este tipo de acción se adoptó a gran escala en la India. En América Latina, donde se encuentran algunas de las megalópolis más grandes del mundo, como la ciudad de México, Río de Janeiro, Buenos Aires o Caracas, la desmesurada construcción de viviendas ha obedecido a programas políticos en los que se ha dado, en ocasiones, la especulación y la búsqueda del beneficio a corto plazo, en detrimento de los materiales empleados y su finalidad social.

En otros casos como Brasilia, capital política de Brasil, cuya construcción comenzó en el año 1957, su finalidad fue descongestionar la superpoblada Río de Janeiro y su emplazamiento se decidió por razones de Estado y de colonización interior. Este modelo, a pesar de ciertos intentos pronto abortados, como en el caso de Argentina, no ha prosperado. Numerosas organizaciones, entre las que se encuentran el Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo (BIRD), tienen programas de asistencia habitacional y mejora de la calidad de las viviendas”²⁶.

La vivienda es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación. Prácticamente ningún gobierno puede encontrarse satisfecho con las soluciones dadas a los diferentes sectores de población en este aspecto.

²⁶ Gutiérrez Martínez, Brenda. **El derecho humano a la vivienda en Guatemala**. Pág. 308.

A comienzos de la década de 1990, los países occidentales afrontaron de forma general el déficit crítico de viviendas para los sectores con ingresos económicos más bajos, así como el aumento del número de indigentes, sobre todo en las grandes ciudades.

La menor oferta de vivienda barata produjo una mayor demanda de viviendas en régimen de arrendamiento y, en consecuencia, un aumento del precio del alquiler y un descenso de la oferta. Además, hoy es preciso disponer de tipos de vivienda adaptados a las necesidades de las personas discapacitadas, de la tercera edad y de la población que vive en solitario, tres sectores que aumentarán aún más en el futuro. Se han propuesto muchas soluciones: rehabilitar edificios públicos, fundar asociaciones públicas y privadas, emitir bonos, conceder fondos públicos a organizaciones con fines no lucrativos, modificar las restricciones zonales, mejorar los programas de concesión de hipotecas y fomentar en las empresas los programas de ayuda a la vivienda para sus trabajadores.

Cada país tiene, además, su propia problemática. La mayoría de las grandes ciudades de Europa occidental tiene que hacer frente al crecimiento rápido, y a veces caótico, de los suburbios y a la descentralización de las ciudades, mientras que en la naciente Rusia y en Europa oriental la demanda de vivienda privada ha aumentado en los últimos años. La mayor parte de la población de los países en vías de desarrollo continúa emigrando a las grandes ciudades y demanda viviendas básicas; muchos de ellos se ven obligados a vivir en asentamientos marginales, con equipamientos tan precarios que apenas cubren las necesidades humanas más primarias. La infraestructura es mínima, pues normalmente carecen de agua potable, alcantarillado,

suministro eléctrico o calles asfaltadas. Las casas suelen ser construidas por los propios residentes con materiales de desecho y, en la mayoría de los casos, no disponen siquiera de derechos para construir, ya que los terrenos han sido ocupados de forma ilegal.

3.5. La vivienda popular en Guatemala

La vivienda se define como la morada o habitación, o sea el lugar donde las personas se alojan, descansan y recuperan energía para trabajar, conviven con su familia y vecinos, intercambian experiencias y sentimientos, se toman decisiones y se realizan actividades individuales y colectivas de la vida personal.

La vivienda es un derecho humano reconocido y respaldado a nivel nacional e internacional, porque este dignifica a la persona y le brinda seguridad. En Guatemala el Artículo 105, de la Constitución de la República, estipula que “El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley viviendas que llenen los requisitos anteriores”.

A pesar que constitucionalmente es un derecho reconocido en Guatemala se puede mencionar que según las condiciones no se le ha brindado la importancia y atención al

problema que para los seres humanos representa el carecer de un lugar donde vivir.

Así mismo, existen tratados internacionales que han sido firmados y ratificados por Guatemala como el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, Artículo 11, numeral primero, que afirma que “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 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”.

Tomando en cuenta que en materia de derechos humanos, los tratados internacionales están sobre los nacionales, definidos por Gregorio Peces Barba, mencionado por Brenda Gutiérrez Martínez como “la facultad que la norma atribuye de protección a la persona en o referente a su vida, a su libertad, a la igualdad, a su participación política o social, o a cualquier otro aspecto fundamental que afecte a su desarrollo integral como persona en una comunidad de hombres libres, exigiendo el respeto de los demás hombres, de los grupos sociales y del Estado y con posibilidad de poner en marcha el aparato coactivo del Estado en caso de infracción”²⁷.

Este derecho es esencial para la sobrevivencia humana, es justo que todo ser humano en el planeta, posea un lugar digno donde vivir con un ambiente sano, la persona

²⁷Gutiérrez Martínez, Brenda. **Ob. Cit.** Pág. 308.

debe tener la oportunidad de dónde y cómo vivir y el Estado deberá facilitarle la satisfacción de este derecho.

Todos los individuos en Guatemala, según lo mencionado anteriormente, tienen el derecho y el Estado se encuentra obligado a velar porque se cumpla, implementando políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo, orientadas especialmente a los grupos de menores ingresos.

En materia de vivienda, se deberá utilizar el porcentaje de dinero que se descuenta en los materiales como el cemento y utilizarlo en vivienda popular, hogares sin altos costos, con subsidios y sin intereses, accesibles a la mayoría de la población, ya que en la práctica este dinero que debería ser destinado para la creación de vivienda, se ha utilizado para otros objetivos personales, incrementando de esta forma el déficit habitacional anual de Guatemala.

Es necesario que se ponga en práctica la política de vivienda existente, la cual ya fue consensuada en el gobierno anterior, ésta deberá de modificarse según las necesidades coyunturales para que sea viable y cumpla con solucionar la problemática existente, la que con solo ver alrededor es evidente ya que la ciudad está rodeada de asentamientos humanos que carecen de servicios y comodidades necesarias para ser habitables.

“Según el Banco Mundial, en Guatemala entre la población más pobre, habitan aproximadamente 4.8 personas por habitación, lo anterior es indicador del hacinamiento

y promiscuidad en la que conviven las personas en el país, en un ambiente negativo, insalubre, injusto, indigno e impropio para el buen desarrollo de la niñez y la población en general.

Idealmente, deberá empezarse inmediatamente a luchar contra los problemas nacionales y lograr que los seres humanos en Guatemala, mejoren su nivel de vida lo que resultará en un mejor país, en el que la población gozará de bienestar, seguridad, libertad y sobre todo dignidad, creando políticas de Estado que contenga objetivos a corto, mediano y largo plazo, que logre de esa manera solucionar en el caso de la vivienda, la crisis, que se incrementa cada año por la formación de nuevas familias”²⁸.

Es de considerar que las personas que solicitan vivienda en arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado, son familias y personas que se encuentran comprendidas en la pobreza y extrema pobreza, es decir, personas que no tienen los medios económicos suficientes para pagar el arrendamiento de un bien inmueble que le resulte demasiado elevado su arrendamiento.

Por tal motivo es necesario comprender los términos de pobreza y extrema pobreza, en este sentido se puede decir que “El mecanismo del pago de bajos salarios y el crecimiento constante de los precios de los bienes y servicios que los hace inasequibles, es el motor creador de la pobreza, la pobreza extrema y de la exclusión económica, base de la desigualdad de ingresos”²⁹.

²⁸ **Ibid.**

²⁹ Universidad de San Carlos de Guatemala, **Ob. Cit.**, pág. 43

La pobreza es la presencia de niveles de vida o bienestar social inaceptable. Esta inaceptabilidad corresponde a situaciones en que está en juego la propia existencia del individuo o quizá una de carácter más relativo si nos referimos a condiciones de marginación con relación a los niveles medios de vida que ostenta la sociedad específica en un momento de tiempo dado.

Para determinar la pobreza, se utiliza el concepto de “Línea de pobreza”, que establece un cierto límite, debajo de la cual una persona u hogar se definió como pobre. El Banco Mundial estableció una línea de pobreza de dos dólares diarios, lo que traducido en quetzales equivale a cuatrocientos sesenta y ocho quetzales mensuales, tomando como base un cambio de siete punto ochenta quetzales por dólar. La línea de pobreza extrema fue fijada en un dólar diario que equivale a doscientos treinta y cuatro quetzales por persona mensual.

“Más de la cuarta parte de la población tenía en 1998, un ingreso de menos de un dólar diario y por el calificaron como pobres extremos, que en magnitud numérica se mantuvo constante desde 1989. Precisamente la determinación del salario mínimo sin relación a las necesidades de la población trabajadora, explica estos niveles de ingresos y la condena de por vida al sendero de la pobreza extrema, sector de máxima vulnerabilidad de la población nacional”³⁰.

“Las desigualdades derivadas de la exclusión también se dan en este contexto: 40% de la población rural se encuentra en pobreza extrema, comparado con el 7% en el área

³⁰**Ibid.**

urbana; la pobreza extrema de la población indígena (39%) es más del doble del correspondiente a la no-indígena (15%). En el ámbito regional, la región Norte presenta la mayor pobreza extrema: 52% contrastante con la región Metropolitana: 5%.

Estas disparidades en la distribución social y espacial de la pobreza y pobreza extrema son la mejor expresión de la exclusión económica que es el elemento esencial de la concentración de la riqueza y el mantenimiento y agravamiento de las condiciones de pobreza multidimensional³¹.

El elevado nivel de la pobreza se debe a los bajos ingresos y a la situación de desigualdad, producto de la exclusión histórica de que han sido objeto segmentos de la población nacional. La reducción de los indicadores de la pobreza es producto de variaciones en los ingresos y no en la reducción de la desigualdad, porque ésta se ha mantenido. Sin embargo, del año mil novecientos noventa y nueve al dos mil dos se ha incrementado tanto la pobreza como la pobreza extrema.

La extrema pobreza es una de las causas principales que han llevado a los niños a la calle, al no encontrar en su hogar los medios para desenvolverse, y los padres no tener los medios económicos para su alimentación, manutención, vestido y educación del menor.

“La pobreza y la pobreza extrema en que está inmersa la mayor parte de la población guatemalteca se agudizó durante el año 2000, según información dada por varios diarios y que fue confirmada por el informe Guatemala: la Fuerza Incluyente del

³¹ **Ibid.**

Desarrollo Humano, que expresa que: 70 de cada cien guatemaltecos y guatemaltecas subsisten con ingresos menores de dos dólares diarios (lo que representa alrededor de 17 quetzales).

Además se indica que “la mitad de la población vive en pobreza”; es decir, 7 millones de personas. Además, la pobreza es sectorizada porque según la información que este informe facilita, este fenómeno es mayor en los departamentos con población indígena (especialmente en las regiones norte y noroccidental), se mencionan específicamente los departamentos de Huehuetenango y el Quiché donde, de acuerdo con informes del Banco Mundial publicados en la prensa, nueve de cada diez personas viven en extrema pobreza”³².

“Complementado lo anterior, el informe del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) indica que Guatemala se encuentra entre las naciones con más bajo desarrollo humano en América Latina. La pobreza se manifiesta principalmente en la falta de acceso (por parte de la población) a los servicios básicos y a la tierra, especialmente en el año 2000”³³.

La mayoría de las familias guatemaltecas se caracterizan por tener niveles económicos bajos para la subsistencia, en consecuencia afrontan problemas económicos. El ochenta y tres por ciento de las familias guatemaltecas son pobres por lo tanto, afrontan serios problemas económicos, entre otros los de vivienda que hacen que en Guatemala

³² Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado. **Informe 2000. Situación de la niñez en Guatemala.** Pág. 17.

³³ **Ibid.**

existan muchas familias extensas, las cuales se definen como la unidad social que comprende los padres y los hijos, y a otros parientes más distantes, quizá abuelos o tíos que viven bajo el mismo techo. También existen familias conformadas únicamente por un hombre, una mujer y los hijos, es decir, las familias llamadas nucleares.

Además, la mayoría carece de vivienda, lo que hace que muchas familias vivan a orillas de laderas y barrancos, con la peligrosidad que puedan ser destruidas por desastres naturales. La escasez de vivienda hace que muchas familias vivan hacinadas entre padres, hijos, abuelos, nietos, tíos y otros familiares, para paliar la pobreza extrema. Aunque la familia guatemalteca tome diferentes formas, tenga mayor o menor existencia y esté sujeta a permanente evolución, se conserva en lo fundamental un concepto de imagen de ella, que puede considerarse como un común denominador. En primer lugar la familia constituye por lo general la organización mínima y fundamental de la sociedad, tanto de pertenencia como de referencia.

La familia es la célula primaria de la sociedad, en donde se reproducen los valores del contexto social en el cual se desenvuelve, en íntima interrelación con las condiciones imperantes en dicha sociedad. Como resultado de la infraestructura social en la cual se desarrolla la familia, la estructura familiar en Guatemala es diversa.

3.5.1. Antecedentes de la vivienda en Guatemala

En el año de 1524, el conquistador Pedro de Alvarado fundó la primera capital llamada Santiago de Guatemala debido a algunos levantamientos de los indígenas de la región,

en 1527 se trasladó al Valle de Almolonga, en la faldas del Volcán de Agua, hoy Ciudad Vieja. En este lugar se realizaron las primeras construcciones de tapial, bahareque, caña y techos de paja, destruida por un incendio en 1538.

“Por este incidente, se emitió orden de que las viviendas se construyeran con materiales como piedra y ladrillo, con techos de teja, salas amplias y patios con sol. En el año de 1541, fuertes lluvias causaron que el Volcán de agua acumulara grandes cantidades de agua que bajaron arrasando con la ciudad, esta tragedia que causó muchas muertes obligó que a finales de ese mismo año, la capital guatemalteca se trasladara al Valle de Panchoy, hoy Antigua Guatemala, rodeada de los volcanes de Agua, Fuego y Acatenango, empezando a funcionar en 1543 y en el año de 1566 recibió el nombre de Muy Noble y Leal Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala.

En los primeros años del traslado, las familias españolas se establecieron alrededor de la Plaza Mayor y la numerosa población indígena se asentó en los barrios marginales. En el año de 1676, se fundó la Universidad de San Carlos, se establecieron distintas órdenes religiosas y la población de Santiago alcanzó de 1680 a 1689 un total de 26,750 habitantes para la ciudad y 37,500 para el área de influencia urbana”³⁴.

“Hay que resaltar que fue en la periferia de la ciudad, donde aparecieron los primeros asentamientos humanos, formados por grupos humanos indígenas, mestizos, mulatos y

³⁴**Ibid.**

negros. El centro de la ciudad era la Plaza Mayor en la que se realizaba el mercado al aire libre y los barrios periféricos también tenían pequeños mercados”³⁵

“En 1775, con los terremotos de Santa Marta, se decidió el traslado de la ciudad al Valle de las Vacas, o sea el Valle de la Ermita a 28 kilómetros, buscando protegerse de las catástrofes naturales y mejorar los intereses económicos de la elite de Santiago, ya que en esa región existían importantes plantaciones de caña de azúcar, trigo y pasto para ganado, esta ciudad fue llamada “Guatemala de la Asunción” que conservó el diseño y modelo de segregación social de la ciudad española establecida por Felipe II, en 1573”³⁶.

La urbanización de la ciudad de Guatemala inició a finales del siglo XIX, con la política reformista de los gobiernos liberales la que reorientó la economía nacional al cultivo de café, estimuló la inmigración europea y crearon las condiciones financieras para introducir en la ciudad una infraestructura parecida a la vida urbana europea de ese siglo, el café condicionó los ferrocarriles a las regiones del país económicamente más importantes para el mercado mundial.

El área urbana empezó a desarrollarse durante la gobiernos de Justo Rufino Barrios, Lisandro Barillas y José Maria Reyna Barrios (1873-1920), con excepción de una pequeña suburbanización para la clase alta en el norte de la ciudad, solamente se poblaron las nuevas urbanizaciones.

³⁵ **Ibid.**

³⁶ Pérez Reynoso, Carlos Salvador. **Problemática habitacional en áreas de desastres**. Pág. 41.

En la fase de expansión se crearon nuevos cantones (1870-1880) para la inmigrante mano de obra, necesaria para la construcción y el mantenimiento de las nuevas instalaciones, establecimientos e instituciones capitalinas. En los años de 1890, se expandieron los suburbios del sur para estratos privilegiados nacionales y extranjeros de la ciudad.

Con algunos de los terrenos que se le expropiaron a la iglesia y otros que compró el Estado se crearon nuevos cantones dentro del límite urbano, delimitados y rodeados por profundos barrancos. Los nuevos asentamientos de clase media baja, así como las incorporaciones de pueblos cercanos representaron los núcleos de las principales zonas urbanas 2, 3, 4, 5, 6 y 8 que rodearon el área central.

El transporte urbano comenzó a funcionar desde 1882 con tranvías tiradas por caballos y más tarde con motor, lo que provocó que se establecieran comercios en las cinco líneas, esto contribuyó a crear nuevos edificios para estaciones y aduanas y a urbanizar la periferia sur y éste. En 1884, se introdujo el teléfono en la ciudad y el Directorio Nacional de 1908, habían 781 líneas telefónicas, concentrándose en 93% en el sector central, para esa fecha existían 10 cantones.

“El 75% de la población se encontraba viviendo en sectores tradicionales del Centro Candelaria y Jocotenango. El Presidente José María Reyna Barrios (1892-98) dio inicio a la urbanización de las zonas 9 y 10. Decretó en 1892 la creación de un jardín público, lotificando los terrenos de ambos costados del paseo.

La construcción retornó a edificios con un solo nivel, se utilizó bahareque con concreto armado, lamina de zinc que sustituyó a la teja y terraza compuesta y los estratos acomodados se mudaron al sur, levantando casas importantes de madera. Esto impulsó la urbanización hacia La Reforma, donde los menos favorecidos solucionaron su problema formando los primeros asentamientos en terrenos baldíos al éste y oeste del sector central.

Durante la dictadura de Jorge Ubico (1931-1944), se construyeron nuevos edificios administrativos, el Palacio Nacional en la manzana de la antigua Municipalidad, la Policía en sexta avenida, el Correo en la séptima avenida, la Sanidad Pública en la novena avenida, el edificio de la Aduana, que se construyó en el mismo sitio y estilo, el Congreso, la Corte Suprema de Justicia y el Aeropuerto en el terreno de la finca La Aurora³⁷.

Debido al crecimiento demográfico, la migración y la disminución de la mortalidad, se dio un aumento explosivo de la población capitalizan y se rompieron los límites urbanos definidos con la fundación de la ciudad, así como sus estructuras postcoloniales y se iniciaron corrientes sociales intraurbanas de grandes dimensiones.

En las décadas de 1950-60, la clase alta abandonó el sector central y se trasladó a las zonas 9 y 10, expandiéndose para las zonas 13 y 14. Cuando la ciudad se siguió expandiendo buscaron residir en el sudeste de la ciudad o sea la zona 15. Se ampliaron las principales salidas de la ciudad en forma de calzadas, se construyeron varios

³⁷ **Ibid.**

puentes para atravesar los profundos barrancos al este y oeste del sector central y un anillo periférico para la comunicación directa entre las arterias del Atlántico y Pacífico, creándose otras colonias para la clase media en las zonas 6, 7, 11, 12 y 18.

Entre los años 1964 y 1978, la población de Guatemala creció con una tasa anual de 2.9%. en cantidades absolutas, el crecimiento va de 4.446,759 habitantes en 1964 a 6.620,503 en 1978, la ciudad mostraba un promedio de 691 habitantes por kilómetro cuadrado, el fuerte crecimiento de la capital que, de contener el 13 % de la población del país en 1964, llegó a representar el 16%, en 1978 y el 17% en 1982, con cerca de 1.300.000 habitantes.

Esta forma de distribución de la población tuvo consecuencias no sólo en el acceso, uso y conservación de los recursos naturales, sino que ha producido efectos sociales entre los cuales pueden señalarse la existencia de una importante subocupación y desocupación abierta, la ciudad presenta grandes problemas de saneamiento ambiental, salud, educación, vivienda y transporte, afectando especialmente a las personas de menores ingresos.

Se presenta una tendencia a la concentración de las actividades más dinámicas y de la población en el área metropolitana, así como los servicios de apoyo y la producción. En 1973, la ciudad contaba con 1,201 establecimientos industriales y los 1,922 censados en el país, generando más del 70% del valor bruto de la producción de la industria fabril, establecimientos comerciales y gran parte de la oferta de servicios y obras de infraestructura.

Aunque la tasa de natalidad rural es mayor que la urbana, por efecto de las migraciones, las tasas de crecimiento de la población en los centros urbanos son mayores que en las áreas rurales, pudiéndose observar en el país una gran movilidad de su población. Esto se explica, entre otras causales, por los factores de atracción que ejercen las grandes ciudades sobre los jóvenes rurales por las expectativas de mejores oportunidades de empleo, educación y servicios y por la expulsión que ejercen las propias áreas rurales más densamente pobladas, debido al proceso de concentración de la propiedad y bienes de producción, la baja potencialidad agrícola de algunas zonas y/o la incorporación de nuevas técnicas de cultivo que tienden a sustituir la mano de obra.

En 1980, la incapacidad de las instituciones públicas y la falta de voluntad para atender las demandas básicas en el sector de vivienda, motivó a unas 50,000 familias a invadir terrenos periféricos, los barrancos céntricos se extendieron y densificaron hacia el fondo, donde existen mayores riesgos y contaminación cerca de aguas negras y basureros.

Históricamente el sector de la vivienda no ha contado con políticas y planes nacionales, ni con recursos necesarios y una estructura institucional congruente con esta prioridad; los niveles de producción se encuentran por debajo de los requerimientos del propio crecimiento vegetativo de la población, llegando a acumularse un déficit estimado en 560,000 unidades, considerándose que para el año 2000, será de más de un millón de unidades.

En el año de 1986, existían en la capital 130 asentamientos precarios, con unas 450,000 personas y a finales de 1991 ascendió a 230 con 750,000 habitantes, actualmente se considera que existen más de 400 asentamientos ubicados en áreas marginales y de riesgo.

Actualmente, existe un déficit supera el millón de viviendas que se deberán construir, según las autoridades gubernamentales actuales del país, se deberían de construir 200 casas diariamente para superar el déficit, sin embargo éstos esperan que sea el sector privado esencialmente el que invierta en proyectos habitacionales y el gobierno otorgará un subsidio y el resto deberá ser proporcionado por préstamos bancarios.

El problema de lo anterior, es que los préstamos para vivienda tienen tasas de interés muy altas, que las personas de escasos recursos económicos no tienen capacidad de pagar debido a sus precarios ingresos que perciben, teniendo como base del presente aspecto, el sueldo mínimo que de conformidad del Decreto emitido por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, Número 624-2006, que entró en vigencia a partir del uno de enero del año dos mil siete el sueldo mínimo se fija para actividades agrícolas en cuarenta y cuatro quetzales con cincuenta y ocho centavos por día, o sea que el ingreso mensual es de un mil trescientos treinta y siete quetzales con cuarenta centavos más la bonificación incentivo mensual de doscientos cincuenta quetzales; y para las actividades no agrícolas es de cuarenta y cinco quetzales con ochenta y dos centavos por día, o sea, que el ingreso mensual es de un mil trescientos setenta y cuatro quetzales con sesenta centavos mensuales, más la bonificación de doscientos cincuenta quetzales mensuales. Evidenciándose de tal forma que los salarios son de

sobrevivencia, que con dificultades sirven para cubrir los gastos básicos de alimentación, salud y vestuario, de su persona y su familia, entonces si analiza el aspecto de la vivienda, resulta uno de los problemas más onerosos del ciudadano guatemalteco, este salario es poco para cubrir este rubro, en la vida de una persona, sin embargo muchas familias sobreviven con este ingreso, debido al desempleo que existe actualmente en el país.

3.5.2. Las viviendas populares marginales

Los asentamientos humanos son un problema social estrechamente vinculado a la problemática de la vivienda en la ciudad de Guatemala, es una clara manifestación de la necesidad de una vivienda y la carencia de atención por parte del Estado, en estos las personas se ven obligadas a habitar lugares sin seguridad, salubridad, en alto riesgo lo que coloca a las familias en alto grado de vulnerabilidad, susceptibles a enfermarse o morir por las condiciones de vida, razón por la que no pueden dejarse de mencionar.

Entre las causas que deben mencionarse del crecimiento urbano de la ciudad, están la migración debido a la concentración de servicios y fuentes de trabajo, la pobreza, el bajo ingreso, la falta de educación y capacitación, alto costo de las viviendas y alquileres, las familias numerosas, la imposibilidad de adquirir financiamiento, entre otras.

La población que migra, al llegar a la ciudad, advierte que las oportunidades de trabajo son escasas, que por la complejidad de los trabajos disponibles se necesita cierta

capacitación o especialización de la que carecen, debiendo realizar cualquier labor para sobrevivir, devengando salarios muy bajos. Esto los obliga a ocupar terrenos baldíos, generalmente barrancos o áreas de propiedad estatal, levantando viviendas provisionales, que con el tiempo se hacen estables o definitivas.

La vivienda se caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana.

Estas viviendas poseen características comunes en sus estructuras, tales como el encontrarse ubicadas en áreas que no cuentan con servicios urbanos básicos tales como aceras, asfaltos, drenajes, desagües que se encuentran a flor de tierra; el agua potable se da a través de pequeñas tomas diseminadas y contaminadas donde hay que hacer turno desde muy temprano, las calles se conforman por una línea de vivienda que deja solamente el espacio para transitar y existen varios basureros cerca de las viviendas.

El material de construcción es variado tales como adobe, madera, cartón, lámina, material de desecho, block y en algunos casos ladrillo y cemento, vivienda diseñada por el propietario o un albañil. Son viviendas muy pequeñas por lo que existe hacinamiento y promiscuidad, ya que el 85% de éstas es de aproximadamente 6 metros cuadrados.

Los habitantes se encuentran marginados de la vida urbana por la falta de atención y servicios que se les deben prestar. El crecimiento poblacional es acelerado, se calcula

que es de 6.6% anual. El 61% de estas personas trabajan en el renglón de servicios de la ciudad, en actividades como tortillería, costurería, cocina, domésticas, lustradores, peones, etc. El 36% se ocupa en la construcción e industria, con ingresos mínimos igual que sus posibilidades de mejorar.

Se ha calculado que el treinta y uno por ciento de la población masculina estuvo sin trabajo más de tres meses, el cincuenta y ocho por ciento siempre tiene trabajo y del dos al tres por ciento se encuentran empleados en industrias manufactureras. Uno de los hechos más característicos y que tienen mayores implicaciones en el futuro, es el incremento demográfico de estos grupos cuyas tasas de crecimiento son muy altas. Si consideramos que la tasa de crecimiento de la población en el país es de 3.1% anual y la del municipio de Guatemala de 5.2%, se puede comparar la tasa de crecimiento de la población marginal que alcanza al 6.7% anual, es decir, duplica la tasa de crecimiento nacional.

Debido al estancamiento de las economías urbanas de las ciudades latinoamericanas, cuya generación de empleos está muy por debajo de la tasa de incremento demográfico, en las áreas marginales existe crisis de empleo, ya que más del 48% de la población total está desocupada en términos formales, realiza una ocupación temporal o se encuentra laborando en el sector informal.

El movimiento migratorio de las áreas marginales puede considerarse como regular y constante; las invasiones se caracterizan por ser de dos tipos interna y externa. La mayoría de migrantes no acuden a las áreas marginales en una fase primaria de

ocupación, son las necesidades como la falta de empleo o sus bajos ingresos, los que los obliga a radicarse en dichas áreas,. El 58% de la migración proviene de la propia ciudad o sea es la interna y el 19% del departamento de Guatemala.

Desde cualquier punto de vista, ya sea económico, político, legal o social, los asentamientos no pueden eliminarse. El traslado pasivo o parcial, significa la desintegración repentina de las pequeñas conquistas que como conglomerados han logrado a través de los años. Es casi imposible cambiar la estructura actual de los asentamientos, esto no quiere decir que no se implementen mejoras como la introducción de servicios básicos, tales como drenajes, luz, agua potable y otros necesarios para una vida digna.

Se pueden brindar facilidades para que los propietarios remodelen y aseguren sus viviendas brindándoles acceso a créditos o subsidios para adquirir materiales y una vivienda mínima habitable y especialmente promover políticas de empleo para que la población genere ingresos que les permita mejorar su nivel de vida.

CAPÍTULO IV

4. Análisis del Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala y las extensiones que el Estado de en arrendamiento

4.1. Ley Reguladora de la Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala

4.1.1. Parte considerativa

La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas del Territoriales del Estado de Guatemala, se encuentra enmarcada en el Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala. Esta ley ha considerado varios aspectos para su vigencia, entre los cuales se encuentran:

El Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las reservas territoriales de dominio del Estado, sobre las áreas terrestres a lo largo de los océanos, en las orillas de los lagos, en las riberas de los ríos navegables y de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones, lo cual requiere de una ley específica que regule el uso de las mismas.

Es necesario que el procedimiento a emplearse deba contener mecanismos de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del Estado y de los particulares, en cuanto a posesión, uso y aprovechamiento de las zonas, regulando la

forma de contratación de las áreas de reserva, para el progreso y desarrollo de las mismas; así como la seguridad que el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable en las referidas áreas.

4.1.2. Definición

El Artículo 1 de la mencionada ley, da la definición y el ámbito de la mismo, al estipular que: “Son áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos, de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

El ámbito de aplicación de la presente ley se extiende a todas las áreas territoriales establecidas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Las áreas protegidas establecidas como tales por otras leyes o las que se creen en el futuro y que se encuentren enclavadas dentro de las áreas territoriales del Estado, su administración competirá al rector de las mismas, creando por las leyes especiales que rigen la materia.

Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ocaciones, cualquiera que sea su condición”.

4.1.3. Disposiciones generales

El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.- OCRET-. Llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

Las instituciones del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas territoriales del Estado susceptibles de ser arrendadas, como la Comisión Nacional del Medioambiente, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, el Instituto Nacional de Bosques, el Instituto Guatemalteco de Turismo y las municipalidades, que en su jurisdicción comprendan las áreas indicadas en el artículo 1n de la presente ley; llevará a cabo la más ágil coordinación interinstitucional, en la resolución de las solicitud que se presenten ante OCRET, en cuanto a sus atribuciones y competencias específicas.

En lo referente a la concesión en arrendamiento, únicamente OCRET tendrá jurisdicción, estando facultadas las demás para el efecto exclusivo de emitir dictamen en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones.

El Artículo 4 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, estipula “Los inmuebles situados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, no otorgarse

en usufructo a particulares, ni en adscripción, salvo documentación legalmente constituida, estas prohibiciones no afectarán posibles derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley. Las solicitudes provenientes de instituciones gubernamentales, deberán regirse por la presente ley.

4.1.4. Condiciones de los arrendamientos

El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas dereserva territorial del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de la última que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala.

Los límites de los arrendamientos se encuentran regulados en el Artículo 6 de la ley mencionada, los cuales fija de la siguiente manera:

El arrendamiento de inmuebles en las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrá exceder de las dimensiones siguientes:

- a) Para fines de viviendas y recreación, hasta dos mil metros cuadrados (2,000m²) con un ancho máximo sobre la costa de ochenta metros(80 mts.).
- b) Para fines, comerciales y turísticos hasta veinte mil metros cuadrados metros(20,000 m²); y
- c) Para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación salinas e hidrobiológicos en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticuatro mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros

cuadrados (225,628.2703 m²); en este caso se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondientes.

El arrendamiento de inmueble en las áreas ubicadas a lo largo de los lagos y ríos navegables no podrán exceder de las dimensiones siguientes:

a) Hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m²), para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos arbóreos permanentes y desarrollo sostenible del medio ambiente con un ancho máximo sobre la ribera de ciento cincuenta metros (150 mts).

No se podrá conceder en arrendamiento estas áreas cuando la finalidad sean cultivos agrícolas. Previamente a conceder el arrendamiento de un inmueble dentro de las áreas de reserva territoriales del Estado, y durante la vigencia del contrato correspondiente, deberá pedir opinión y realizar las investigaciones que estimen convenientes para cada caso en particular, con las instituciones mencionadas en el Artículo 3 de la ley, para garantizar el uso adecuado del inmueble.

Las entidades consultadas emitirán su opinión en el término de quince días a partir de la fecha de recepción del expediente respectivo.

No podrá darse en arrendamiento:

La franja de cincuenta metros (50mts), contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que a la fecha de la emisión de la presente ley se encuentren desocupadas;

- a) La franja de treinta metros (30mts) contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas;
- b) La franja de veinte metros (20 mts) a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros (10mts) contados en las adyacentes a los ríos navegables; y

Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones hacia esta área no podrán vertirse aguas que contengan deshechos o que en alguna mediada propicie contaminaciones y en ellas no se podrá edificar ningún tipo de construcción, salvo aquellas necesarias para su conservación. Estas son declaradas de uso público.

Para el efectivo cumplimiento de las prohibiciones, la OCRET efectuara un estudio de la zonificación que verifique la situación de las áreas en todo el país, así como las notificaciones legalmente constituidas con anterioridad a la vigencia de la ley, en ningún caso estas disposiciones podrán menoscabar en grado alguno la norma constitucional contenida en el artículo 39, para lo cual cada interesado afecto deberá presentar la documentación correspondiente que compruebe tal situación.

Los plazos del arrendamiento, se encuentran regulados en el Artículo 9 de dicha ley, al indicar que en las zonas de reserva territorial de Estado, la concesión mediante arrendamiento se efectuará de acuerdo a los siguientes plazos:

Cuando el destino del área solicitada se apara vivienda, reforestación desarrollo sostenible del medio ambiente, recreación, industria, comercio, ganaderos, avícolas, apícolas y explotación de salinas, el plazo de arrendamiento no podrá ser mayor de treinta (30) años que podrán ser prorrogables.

Cuando el destino del área solicitada sea para construcción de hoteles, centros recreativos, sociales, deportivos o estudios de investigación científica, el plazo de arrendamiento podrá ser hasta de treinta años que podrán ser prorrogables.

El plazo de arrendamiento se computará a partir de la fecha de la resolución respectiva, que emitirá la Jefatura de la OCRET. Cuando se presente la prórroga, esta será similar al arrendamiento original en cada caso. Los arrendatarios que solicitaren prórroga tendrán prioridad para las siguientes adjudicaciones. El monto del arrendamiento de inmuebles en áreas de reserva del Estado, será anual y determinado por el destino del inmueble y sus dimensiones, de acuerdo con la tabla siguiente:

- ❖ Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación, un quetzal (Q.1.00) por metro cuadrado.
- ❖ Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q1.75) por metro cuadrado.

- ❖ Cuando sea arrendado para fines turísticos o eco turísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q. 0.75) por metro cuadrado.
- ❖ Cuando sea arrendado para fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal (Q. 0.03) por metro cuadrado;
- ❖ Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

La renta por concepto de arrendamiento será cancelada en forma anual y anticipada en las cajas de la Oficina Encargada del Control de las Áreas de Reserva del Estado.- OCRET-. Sin embargo podrá convenirse otra forma de pago, que implique el anticipo de por lo menos el veinte por ciento (20%) de la cuota anual. Los ingresos provenientes por este concepto, los administrará exclusivamente OCRET.-

La OCRET llevará un registro de los contratos de arrendamiento, donde anotará los pagos de las rentas que deben hacer efectivo los arrendatarios. Del monto percibido por el arrendamiento, se destinará el sesenta por ciento (60%) para gastos de funcionamiento de la OCRET. El cuarenta por ciento (40%) restante para las mejoras de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.

Sin embargo, si el monto proviene de las áreas protegidas, cualquiera que sea su categoría de manejo, el cuarenta por ciento citado, será destinado para el manejo y

conservación de éstas áreas protegidas, por parte de la entidad encargada de su administración

Al establecer el retraso de seis meses, OCRET, requerirá el pago al interesado, fijándosele treinta días (30) para que efectúe dichos pagos; vencido este plazo sin que haya hecho efectivo el mismo o una propuesta de forma de pago, la OCRET emitirá resolución en la que se rescindiré el contrato y en consecuencia el inmueble retomará al control directo de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.

Una vez emitida la Resolución respectiva OCRET, procederá a requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito, en caso de negatividad se trasladará el expediente a la Procuraduría General de la Nación, quien en representación del Estado, tramitará las acciones correspondientes para que sea abra el proceso tendiente ala desocupación del inmueble, a efecto de que éste vuelva a poder del Estado, en cuyo favor quedarán las mejoras existentes.

Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las reservas del Estado de Guatemala, la OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres.

Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas ubicadas a la orilla de mares, lagos y ríos navegables, deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses,

contados a partir de la vigencia de la presente ley, para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar.

4.1.5. Trámite

“Toda solicitud de arrendamiento debe ser presentada a la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reserva del Estado, mediante trámite personal que deberá contener los datos siguientes:

Nombres, apellidos y datos de identificación personal del solicitante, así como el lugar para recibir notificaciones.

Planos originales de ubicación y localización con colindancias y áreas del inmueble que se solicita, firmado y sellado por un profesional de la materia; indicando la finalidad o finalidades que se le dará al inmueble.

Solo mediante los criterios complementarios estipulados en el reglamento correspondiente, podrán anexarse documentos, en el entendido que éstos serán requeridos para solventar extremos particulares al área solicitada.

En ningún caso la resolución de las solicitudes presentadas a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado podrá exceder de sesenta días contados a partir de la fecha de recepción de la misma.

Si la solicitud llena todos los requisitos indicados en el artículo anterior, OCRET ordenará con diligencia la formación del expediente respectivo. El Reglamento precisará los pasos del trámite correspondiente. En caso de que el interesado no gestione durante dos meses consecutivos. O no se presente dentro de los cinco días siguientes a la segunda citación que se le formule, se podrá tener por abandonado el trámite, ordenándose el archivo del expediente y consecuentemente el inmueble objeto de la solicitud quedará disponible. Si al efectuarse la inspección ocular se determina que el inmueble no coincide con la ubicación y colindancias proporcionadas por el solicitante, la solicitud se denegará y automáticamente se dará trámite a otra solicitud que si coincida con el área. Si el solicitante fuere poseionario del inmueble, se procederá a cualquier momento desistir de sus gestiones en forma escrita; el desistimiento deberá hacerse con firma legalizada de sus gestiones en forma escrita: el desistimiento deberá hacerse con firma legalizada por el Notario. En ningún caso podrá desistirse a favor de terceras personas.

Todo procedimiento del trámite de la solicitud deberá quedar estipulado en el reglamento respectivo e implicará agilidad a favor del solicitante, el reglamento deberá darse a conocer sin costo alguno. Si durante el trámite de un expediente se presentara oposición de parte de terceras personas, ésta deberá tramitarse y resolverse.

Se tendrá por completo el trámite de solicitud ante OCRET, si se reúne todos los requisitos estipulados, si se produce abandono del trámite o se desestima el mismo. En todo caso de ser adversada la resolución. Ésta podrá ser impugnada por medio del

recurso de revocatoria, que será conocido y resuelto por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

Al encontrarse firme la resolución respectiva que otorga el arrendamiento, deberá suscribirse el instrumento público correspondiente, en el que se transcribirá la resolución respectiva. El arrendatario deberá presentar a OCRET, copia legalizada de la escritura pública para los efectos del control y registro correspondiente.

Las personas individuales o jurídicas, solamente podrán arrendar un terreno, de cualquiera de las áreas de reserva del Estado, ya sean estas marítimas, lacustre o de los ríos navegables, no pudiendo en ninguna forma subarrendar los inmuebles objeto del contrato, siendo tal hecho, motivo suficiente para dar por rescindido, sin más trámite, el contrato de arrendamiento.

El derecho de Arrendamiento, puede adquirirse por herencia debiéndose comprobar tal calidad con la certificación del auto de declaratoria de herederos.

Las obligaciones del arrendatario se encuentran reguladas en el Artículo 14 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece las siguientes:

- ❖ Pagar la renta en forma y el tiempo que conste en el contrato respectivo;
- ❖ Mantener el inmueble en las condiciones especificadas en el contrato de arrendamiento. Dentro del primer año de concedido el contrato de

arrendamiento, deberá cumplirse las condiciones relacionadas con el fin solicitado, el reglamento nombrará las especificaciones aplicables, pues de no hacerlo a satisfacción de lo relatado en el contrato de arrendamiento, será motivo para rescindir el contrato respectivo.

- ❖ Permitir facilitar la inspección de las áreas arrendadas al personal acreditado por OCRET, conforme las finalidades estipuladas en el contrato de arrendamiento éste será el propósito de la inspección; la misma no puede implicar de orden constitucional.
- ❖ Seis meses antes de la fecha de vencimiento del plazo del contrato, arrendatario deberá presentar, si desea continuar arrendado el inmueble ante la OCRET, la solicitud de prórroga. A la solicitud deberá adjuntarse el recibo del último pago de la renta. La diligenciación del procedimiento quedará estipulada mediante el reglamento respectivo.

El arrendatario podrá ceder únicamente la totalidad del bien objeto de arrendamiento y vender mejoras. Para que pueda registrarse la cesión de derechos de arrendamiento se requiere que el comprador de las mejoras presentes ante OCRET la documentación consiste en:

- Aviso notarial de la cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras, primer testimonio de escritura pública de cesión de derechos y compraventa de mejoras;

- Copia legalizada del contrato de arrendamiento y estar al día en el pago, acompañando el recibo respectivo; y
- Dirección para recibir notificaciones.

Habiéndose calificando satisfactoriamente la documentación presentada, OCRET, efectuara el traspaso respectivo, sin más trámite. Mediante el reglamento respectivo se normarán los procedimientos contemplados en el presente artículo.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la presente ley, por parte del arrendatario, dará derecho a rescindir sin más trámite el contrato, por medio de resolución, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad por parte del Estado; para cuyo efecto se aplicará lo establecido en el artículo 15 de la presente ley.

4.2. Análisis del Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas Territoriales de Estado

El Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, literalmente establece: “ARTÍCULO 10. Monto del arrendamiento. El monto del arrendamiento de inmuebles en áreas de reserva del Estado, será anual y determinado por el destino del inmueble y sus dimensiones, de acuerdo a la tabla siguiente:

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación (Q.1.00) por metro cuadrado.

- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzales (Q.0.03) por metro cuadrado.
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado”.

Existe incongruencia en el pago del arrendamiento cuando se da para fines de vivienda popular las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, en primer lugar porque para este fin el Estado cobra la cantidad de cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, mientras que cuando se utiliza para fines que buscan el lucro o ganancias económicas el Estado cobra la cantidad de tres centavos por metro cuadrado.

4.3. Análisis del Artículo 6 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala

El Artículo 6 de la ley bajo estudio, estipula los límites del arrendamiento en áreas de reserva del Estado, y de tal cuenta se tiene que para vivienda el Estado da un máximo de dos mil metros cuadrados, mientras que para fines de lucro da un máximo

doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados.

El pago de arrendamiento por vivienda en las reservas del Estado es de cincuenta centavos por metro cuadrado, obteniéndose un máximo de dos mil metros cuadrados, por lo que a las personas que se le da en arrendamiento para vivienda debe pagar la cantidad de mil quetzales anuales. Ahora bien el ganadero, el agricultor y las demás personas que menciona la ley, por la misma cantidad de metros paga la suma de sesenta quetzales anuales, por lo que se puede apreciar la incongruencia entre la persona pobre que necesita la vivienda para dar cobijo a su familia; de tal manera que la cantidad que paga el pobre por vivienda y por dos mil metros cuadrados, o sea, mil quetzales anuales; el agricultor y el ganadero por la misma cantidad puede adquirir treinta y dos mil metros cuadrados.

En tal virtud, se tiene que la persona que toma en arrendamiento dos mil metros cuadrados para vivienda paga la cantidad de ochenta y tres quetzales mensuales; mientras que el agricultor y el ganadero paga la cantidad de cinco quetzales mensuales, lo que resulta incongruente, ya que el primero necesita esas áreas de terreno para dar vivienda a su familia, mientras que los segundos necesitan los terrenos del Estado para enriquecerse y aumentar sus ganancias en los negocios que realizan.

4.4. Proyecto de reforma

PROYECTO DE REFORMA

PROYECTO LEGISLATIVO PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY REGULADORA DE LAS ÁREAS DEL RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA

ORGANISMO LEGISLATIVO CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

DECRETO NÚMERO _____

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que la demanda de reformar el Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territorial del Estado de Guatemala, que contiene los niveles en precios de arrendamiento de dichas áreas, es justa, para dar oportunidad de vivienda a la persona o familia que no la tiene, y que el Estado debe garantizar precios justos en las áreas de reserva, para salvaguardar los objetivos de vivienda en el conglomerado social, y evitar que haya incongruencia en el precio del arrendamiento entre las personas que las

necesitan para habitación y las personas que las necesitan para establecer negocios lucrativos;

CONSIDERANDO:

Que se viola la institución social de la familia cuando no existe equidad en el cobro del arrendamiento entre personas pobres y personas que su fin es obtener una ganancia en los negocios que pueda realizar, en las áreas de reservas que Estado les proporciona en arrendamiento, ya que entre unos y otros existen diferencias grandes a nivel económico y social, siendo el Estado el máximo protector de la mayoría de la población que se encuentra sin posibilidades de adquirir vivienda para su familia, resultando que en algunos casos, la familia vive en asentamiento humanos que riñen con la protección que el Estado debe a la familia guatemalteca.

POR TANTO:

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

DECRETA:

La siguiente:

"REFORMAS AL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO NÚMERO 126-97 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY REGULADORA DE LAS ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA"

ARTICULO 1. Se reforma el Artículo 10, el cual queda así:

“ARTÍCULO 10. Monto del arrendamiento. El monto del arrendamiento de inmuebles en áreas de reserva del Estado, será anual y determinado por el destino del inmueble y sus dimensiones, de acuerdo a la tabla siguiente:

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular tres centavos de quetzal (Q.0.03) y para vivienda de recreación veinte centavos (Q.0.20) por metro cuadrado.
- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, avícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, cincuenta centavos de quetzales (Q.0.50) por metro cuadrado.
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA A LOS..... DÍAS, DEL MES DE..... DEL AÑO...

CONCLUSIONES

1. Las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, se dan en arrendamiento para diferentes fines, entre los que se encuentran la vivienda, agricultura, ganadería y otros.
2. Existe incongruencia en el pago de arrendamiento, pues mientras que la persona de escasos recursos económicos paga cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, el ganadero y el agricultor pagan tres centavos por metro cuadrado.
3. La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, limita el arrendamiento para vivienda a dos mil metros cuadrados, mientras que para ganadería y agricultura a más de doscientos mil metros cuadrados.

RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe actuar con equidad al dar el arrendamiento en las áreas de reservas territoriales, distinguiendo a la persona que necesita el mismo para vivienda de su familia, y el que lo utiliza para obtener ganancias.
2. Se debe reformar la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, para regular en forma justa el arrendamiento para vivienda y para ganadería y agricultura.
3. La Universidad de San Carlos de Guatemala, por tener iniciativa de ley, debe presentar un proyecto de reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, para que la persona que necesita el terreno para vivienda pague menor que el que utiliza el terreno en una actividad económica, generando ganancias personales.

BIBLIOGRAFÍA

AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemala: Centro Editorial Vile, 1973.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1989.

ENGELS, Federico. **Origen de la familia, la propiedad privada y el Estado**. México: Editores Mexicanos Unidos, S.A., 1992.

Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, S.A., 1999.

GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **Informe de las actividades del Procurador de los Derechos Humanos de enero a julio de 1995**. Guatemala: (s.e.), agosto de 1995.

GRACA, Machel. **Los retos**. Soweto, Africa: Ed. Adis, 2000.

GUTIÉRREZ MARTÍNEZ, Brenda. **El derecho humano a la vivienda en Guatemala**. Guatemala: Ed. MR. de León, 1999.

PALMA, Danilo A. **Notas de poder**. Guatemala: Ed. Rafael Landívar, 1996.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ediciones Pirámide S.A., 1976.

SACAYÓN MANZO, Eduardo Enrique. **Entre el abandono y la esperanza, mujeres en los gobiernos locales**. Instituto de Estudios Interétnicos. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1999.

Sistema de las Naciones Unidas. Guatemala: **La fuerza incluyente del desarrollo Humano**. Guatemala: Editado por la Organización de las Naciones, Unidas, sede Guatemala, 2000.

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Estudio demográfico sobre las violaciones a los derechos Humanos**. Guatemala: Ed. Universitaria, (s.f.).

VÁSQUEZ, Sofía; García, Marta. **Diagnóstico de la situación actual económica, política y jurídica de la mujer indígena**. Proyecto No. 69, Congreso de la República de Guatemala, Comisión Permanente Asesoría Técnica UPAT. Guatemala, junio de 1998.

www.deguate.com.gt/infocentros/ecologia. 13 de agosto de 2013

www.guatemala.gob.gt 13 de agosto de 2013

www.tarrales.com/reporte_areas_protegidas 13 de agosto de 2013

Legislación

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

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

