

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

**CERTEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS
OTORGADOS EN ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE
GUATEMALA POR LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVAS
TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA**

TESIS

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

ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, junio de 2016

**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. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V:	Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO:	Lic. Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidenta:	Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández
Vocal:	Licda. Crista Ruiz de Juárez
Secretario:	Lic. Willian Walter Monroy Lucero

Segunda Fase:

Presidenta:	Licda. Luisa María de León Santizo
Vocal:	Licda. Vilma Karina Roda Recinos
Secretario:	Lic. Edwin Leonel Bautista Morales

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).



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 15 de enero de 2016.

Atentamente pase al (a) Profesional, JUAN LUIS MORÁN GONZÁLEZ
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN, con carné 9614723,
 intitulado CERTEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OTORGADOS EN ÁREAS DE
RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA POR LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE
RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

[Handwritten signature]

DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 28 / 03 / 2016.

Asesor(a)
 (Firma y Sello)
LIC. JUAN LUIS MORÁN GONZÁLEZ
ABOGADO Y NOTARIO



LIC. JUAN LUIS MORÁN GONZÁLEZ

ABOGADO Y NOTARIO

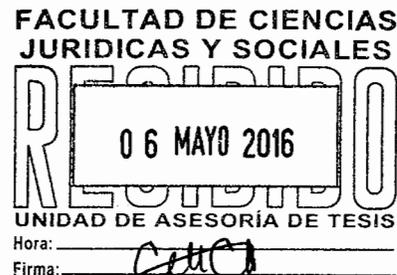
14 Calle 6-12, Zona 1 Oficina 408, Cuarto Nivel,
Edificio Valenzuela Tel. 55829476
Guatemala, Ciudad



Guatemala, 3 de mayo de 2016.-

MA.

William Enrique López Morataya,
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis,
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad de San Carlos de Guatemala.



Señor Doctor:

En atención y en cumplimiento de la resolución que contiene mi nombramiento como Asesor de Tesis de la estudiante **ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN**, carné No. 9614723, me permito emitir DICTAMEN sobre el trabajo de tesis desarrollado, de la manera siguiente:

1. La estudiante **ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN**, intituló su trabajo "**CERTEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OTORGADOS EN ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA POR LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA**"
2. Lo dividió en cuatro capítulos, todos de gran contenido científico y técnico, toda vez que por la naturaleza del problema planteado, debía hacerse de una forma totalmente especializada para la correcta utilización de los conocimientos doctrinarios y prácticos necesarios para el desarrollo de la investigación. En ella, utilizó el método científico a partir de los métodos analítico y comparativo y entre las técnicas, hizo acopio de material en la propia fuente, con el fin de establecer en periodos distintos, la existencia o no, de seguridad y certeza jurídicas en los arrendamientos otorgados por la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado. La redacción del trabajo contiene un correlato objetivo que no deja dudas en la comprensión de su contenido. En cuanto a la bibliografía, la misma fue la adecuada para el presente trabajo, lo que le permitió arribar a una conclusión discursiva que científica y técnicamente, es congruente con la hipótesis planteada.
3. El trabajo realizado es un excelente instrumento de información y un valioso aporte en cuanto al conocimiento en general de las áreas de reservas territoriales del Estado, así como del contrato de arrendamiento de las mismas, a través de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado –OCRET-, en virtud que su contenido científico y técnico enriquece tanto cualitativa como cuantitativamente, la doctrina guatemalteca en cuanto al conocimiento del contrato de arrendamiento en particular y del contrato en general y, de esa



LIC. JUAN LUIS MORÁN GONZÁLEZ

ABOGADO Y NOTARIO

14 Calle 6-12, Zona 1 Oficina 408, Cuarto Nivel,
Edificio Valenzuela Tel. 55829476
Guatemala, Ciudad

cuenta, la investigadora le dio énfasis a la certeza jurídica que cada contrato de arrendamiento incorpora como una garantía tanto para el Estado en su condición de arrendante como para los beneficiados en su condición de arrendatarios, permitiendo ello, un control efectivo de las áreas de reservas territoriales del Estado, lo que conlleva como consecuencia, la creación necesaria de un registro adscrito a la OCRET, lo que permitirá un mejor control y conservación adecuada de ellas, confirmándose así, la hipótesis planteada en el trabajo de investigación ya indicado.

4. Por lo antes expuesto, el presente trabajo llena satisfactoriamente los requisitos exigidos por esa Casa de Estudios Superiores contenidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público y en consecuencia, procedo a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** en cuanto a la fase de asesoría se refiere, y salvo mejor criterio del Revisor que se nombre, a la estudiante **ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN**, en su oportunidad y cumplidos los últimos requisitos, se le puedan conferir los títulos y el grado académico correspondientes.
5. Finalmente, hago del conocimiento de las autoridades de la Facultad respectiva, que con la estudiante **ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN**, no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley.

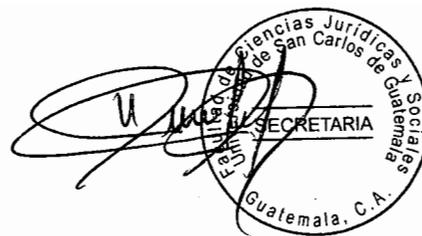
Sin otro particular, me suscribo de usted atentamente.

Lic. Juan Luis Morán González
Asesor de Tesis
Colegiado 7597

LIC. JUAN LUIS MORÁN GONZÁLEZ
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

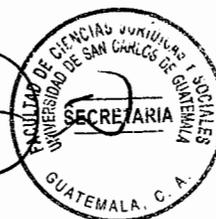


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 02 de junio de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ARACELY MARÍA MAZARIEGOS RALÓN, titulado CERTEZA JURÍDICA DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OTORGADOS EN ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA POR LA OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

WELM/srta.

Lic. Daniel Mauricio Tejeda Aystas
Secretario Académico



Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS: Por darme la sabiduría, por no dejarme desmayar.

A MIS PADRES: Ludin Mazariegos y Letty de Mazariegos, por ser ejemplos en mi vida, mi soporte, por inculcarme todo lo que soy. Por ustedes y su apoyo llegué a alcanzar mi meta.

A MIS HERMANAS: Por estar siempre en los momentos de mi vida, sin ustedes no sería mi vida lo mismo.

A MIS SOBRINOS: Andrés, Oscar, Daniela, Adrián y Sebastián, cinco personitas que me inspiran hacer mejor cada día.

A MIS TÍOS: Por apoyarme siempre, en especial a Raúl Ralón Carranza, Sergio Ralón Carranza, Amador Mazariegos Nájera, Olga María Lazo Mirón y Sandra Díaz Fong.

A MI FAMILIA A cada uno de los integrantes de mi familia. Gracias.

A MIS AMIGOS Por tantos momentos de alegría, tristeza, apoyo mutuo, por tantas ocurrencias, en especial a Claudia Guzmán, Cyndi Hernández, Dolores Armero, Fray Eduardo de Santa María, Siomara Ramos, Carlos Estrada, Velvet Ramirez, y Hermanos De León Marsicovetere. A todos ellos que son parte esencial de mi vida y especialmente a la memoria eterna de Lucrecia Marsicovetere a quien llevaré siempre en mi corazón.



A MIS COMPAÑEROS: Doctor Sydney Samuel, Ingenieros Gustavo Fabián y Javier Cano, Carlos Aroche y Licenciado Ricardo Morraz, por su apoyo incondicional y su cariño, gracias.

A: La Tricentenario Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas, brindándome la oportunidad de superarme profesionalmente.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales que con sus catedráticos me enseñaron el amor a mi carrera.

A USTED ESPECIALMENTE

PRESENTACIÓN



Dicha investigación de tipo cualitativa se enfocó partiendo de los postulados del derecho administrativo y del derecho civil, ya que los dos estudian al Estado, sus bienes y sus contrataciones; también se enfocó desde los principios del Estado, principios de propiedad y el principio de seguridad jurídica.

En el presente trabajo el sujeto de estudio son si los arrendatarios de las áreas de reservas del Estado los cuales gozan de certeza jurídica y el objeto de estudio son los contratos de arrendamiento. El periodo en que se realizó la investigación fue de enero de 2012 a diciembre de 2015.

El aporte de esta investigación es establecer la importancia de la certeza jurídica que cada uno de los contratos contiene, ya que con ella no solo se garantiza la posesión pacífica y de buena fe, sino que el Estado a su vez asegura que el que detenta la posesión, cumpla las condiciones contractuales que contrajo y con ello, el Estado en cualquier tiempo puede hacer uso de los mecanismos legales para exigir que se cumpla el contrato o bien le sea devuelta de manera inmediata el área de reserva otorgada en posesión.



HIPÓTESIS

La creación de un registro interno destinado exclusivamente al control y registro de los contratos de arrendamiento dentro de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado -OCRET- con la finalidad de que se cumplan todos los preceptos legales, otorgando así certeza jurídica a los poseionarios que desean regularizar la situación legal de dichas áreas para gozar de la pacífica posesión y conservación de las mismas.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

En la presente investigación obtiene un carácter analítico se hace necesario emplear una metodología que se encuentre acorde a la características del estudio por lo que se utilizó el método deductivo, toda vez que de una verdad general se llega a la verdad particular, puesto que se desarrolló desde la estructura orgánica de la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado -OCRET-, el estudio de su Ley, sus funciones y objetivos.

La hipótesis que se planteó en este trabajo, utilizando el método científico, el cual llevó a determinar que la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado -OCRET-, carece de un registro en el cual se lleve un control adecuado de los contratos de arrendamiento de las áreas de reserva puesto que dicha oficina en forma escueta lleva ese registro, por lo que se hace necesario la creación del mismo de forma interna exclusivo para el control y registro de los contratos de arrendamiento con la finalidad de que se cumplan los preceptos legales y así poder otorgar certeza jurídica a los posesionarios que deseen regular la situación legal de dichas áreas para que gocen de la pacífica posesión y conservación de las mismas áreas.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado –OCRET-...	1
1.2. Antecedentes históricos.....	1
1.2.1. Constitucionales.....	2
1.2.2. Decretos, acuerdos y reglamentos que históricamente han regulado las áreas de Reservas territoriales del Estado de Guatemala.....	3
1.3. Estructura administrativa de la oficina de control de áreas de reserva territorial del Estado –OCRET-.....	14
1.4. Funciones Generales de la Oficina de Control Áreas de Reserva Territoriales del Estado-OCRET-.....	19
1.5. Coordinación institucional.....	21

CAPÍTULO II

2. Áreas de reserva del Estado	25
2.1. Concepto y definición de territorio.....	25
2.2. Territorio como elemento del Estado	27
2.3. Áreas de reserva territoriales en Guatemala.....	29
2.4. Diferencias entre áreas de reservas y áreas protegidas.....	30
2.5. Comunidades dentro de las áreas de reserva.....	33

CAPÍTULO III



	Pág.
3. Arrendamiento de áreas de reservas territoriales del Estado.....	37
3.1. Definición de contrato.....	37
3.2. Definición de contrato de arrendamiento.....	39
3.3. Requisitos legales del contrato de arrendamiento de áreas de reservas territoriales.....	44
3.4. Arrendamientos otorgados por OCRET.....	47

CAPÍTULO IV

4. Certeza jurídica dentro de los contrato de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado.....	51
4.1. Definición de certeza jurídica.....	51
4.2. Existencia de certeza jurídica en los contratos de arrendamiento de áreas de reserva territoriales del Estado	55
4.3. Creación del Registro de Contratos de Arrendamientos dentro de la Oficina de control de áreas de reservas del Estado de Guatemala.....	56
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	63
ANEXOS.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	81



INTRODUCCIÓN

El problema investigado surge de la necesidad de profundizar en las consecuencias jurídicas y sociales derivados de los contratos otorgados por la Oficina de control de Áreas de Reserva territoriales del Estado de Guatemala –OCRET-, como la institución encargada de llevar control, registro, protección y mejoramiento de las Áreas de Reservas del Estado de Guatemala, da certeza jurídica a los arrendatarios que poseen en forma pacífica las mismas y así evitar algún tipo de conflicto y garantizar la posesión y conservación de esas áreas durante los plazos concedidos.

El objetivo del trabajo fue identificar cuál es la importancia de dar certeza jurídica en los contratos de arrendamiento de las áreas de reserva y a la vez si el funcionamiento de la Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala –OCRET-, dentro de la estructura orgánica del marco jurídico-legal, como ente encargado de las áreas de reserva territoriales del Estado, llena las expectativas que dieron motivo a su creación. Con ello se logró comprobar la hipótesis en el sentido que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala carece de un registro adecuado de los contratos de arrendamientos otorgados, esta oficina lleva un registro poco efectivo, por lo que se hace necesario la creación del mismo de forma interna para el control y registro de los contratos de arrendamiento todo ello con la finalidad de que se cumplan los preceptos legales y así otorgar la certeza jurídica a los arrendatarios de dichas áreas.

De esa cuenta, era imperativo realizar un estudio del Decreto 126-97, Ley Reguladora de las Aéreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala, para determinar si éste se ajusta a las necesidades de las personas que cuentan con arrendamientos o derechos posesorios dentro de las áreas de reserva del Estado, enfocando la investigación desde dos puntos de vista: primero, desde un punto de vista jurídico, partiendo de la



importancia para el Estado toda vez que como la oficina encargada de velar por la protección y concesión de dichas áreas, es importantísimo que su funcionamiento orgánico y legal, sea el adecuado para el cumplimiento de sus objetivos, así mismo, si cumple con los preceptos legales ya que debe de garantizar la certeza jurídica que las personas arrendatarias tenga en forma pacífica a través de su contrato de arrendamiento.

El presente trabajo fue dividido en cuatro capítulos. En el primero se refirió en sí a la Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado -OCRET-; en el segundo se determinó cuáles son las reservas territoriales del Estado; en el tercero, se habló del arrendamiento de las mismas, para finalmente, en el cuarto capítulo, se confirmó la hipótesis de la investigación en cuanto a que la certeza jurídica en los contratos de arrendamiento es el instrumento por excelencia, que le sirve al Estado para garantizar al arrendatario como al Estado mismo, sobre la tenencia, posesión y conservación de las áreas de reserva territoriales de nuestro país. Por la naturaleza del trabajo se utilizó el método científico y analítico y las técnicas de acopio de material para llevar a establecer el objetivo del trabajo de manera científica y técnica.



CAPÍTULO I

1. Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-

En el presente capítulo analizará a lo largo de la historia cuales fueron las normas legales que dieron origen a las áreas que el Estado de Guatemala y cuál fue el objeto del estado para reservarse el dominio de las mismas.

1.2 Antecedentes históricos

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

Se presenta un resumen de las diferentes leyes que históricamente han regulado las áreas de reservas.



1.2.1 Constitucionales

Constitución Política de la República de Guatemala del año 1945: Primera constitución democrática, que en el artículo 89, contenía lo relativo a los bienes del Estado; sin embargo no se refiere específicamente a las áreas que son objeto de este estudio, solo se establece cuáles son los bienes de la Nación, y que constituyen bienes de dominio público. En este sentido, se refirió a las riberas de los lagos y ríos navegables, las que servirían de fundamento para que surgieran específicamente las regularizaciones de las áreas de reserva.

Constitución Política de la República de Guatemala del año 1956: En esta constitución lo consignado anteriormente, no sufrió cambios.

Constitución Política de la República de Guatemala del año 1965: En esta se reguló específicamente lo referente a las áreas del Estado, puesto que en las anteriores únicamente hacían mención de los Bienes de la Nación.

Constitución Política de la República de Guatemala del año 1985: Esta no tuvo ningún cambio desde la Constitución de 1965 en relación de las Áreas de Reserva, solo se modificó el término Estado por el de Nación y están contempladas en el artículo 122, a desarrollar más adelante.



1.2.2. Decretos, acuerdos y reglamentos que históricamente han regulado las áreas de Reservas territoriales del Estado de Guatemala

Acuerdo del Palacio Ejecutivo: por medio del cual, el Estado se reserva terrenos para usos públicos en las riberas del Lago de Izabal, y márgenes de los ríos navegables y el litoral del Atlántico.

Reglamento sobre arrendamiento de los Terrenos que el Gobierno se Reserva, del Decreto 483, Ley Agraria: Este reglamento regulaba los terrenos que se encuentran en la costa o playa de los océanos y a la orilla de los lagos y ríos navegables, el cual podía darse en arrendamiento a los particulares hasta por una caballería.

Así mismo, la ley Agraria citada, establece que el Estado se reserva para uso público 1500 metros contados desde la orilla superior de la playa de océanos, y que ningún particular ni entidad puede adquirir por ningún título la propiedad, solo podrá ser dado en arrendamiento.

Disposición relativa al pago en concepto de arrendamiento de las tierras cultivadas dentro de la faja que el Estado se reserva conforme a la ley.



Reformas del Reglamento para arrendar los terrenos nacionales que el Gobierno se Reserva: Estableció que las áreas de reserva se podrán dar en arrendamiento a particulares o entidades y el Estado fijará en cada caso, la extensión de terreno y el precio del arrendamiento.

Decreto número 2144, Este decreto emitido por el General Jorge Ubico, estableció que solo las personas guatemaltecas naturales podían adquirir en arrendamiento los terrenos de reserva del Estado, por medio de la Secretaria de Agricultura.

Decreto número 2369, estableció los requisitos para adquirir o enajenar derechos reales y personales y para arrendar inmuebles que se encuentran dentro de la faja fronteriza y de los otros que constituya reserva del Estado y de Petén.

Decreto número 2421: los contratos de terrenos que constituyan reserva de la Nación, podrán celebrarse con guatemaltecos naturales exceptuando las empresas de servicios públicos que actúen en virtud de sus contratos.

Decreto 2477, Requisitos que deben de llenarse para el arrendamiento de los terrenos que constituyan reserva de la Nación.



Decreto No 35-73, Ley Reguladora de las Reservas de la Nación: Con fundamento en la Constitución Política de la República que estuvo vigente en su momento y en base a lo que establecía el artículo 130 de la Constitución de 1965 establece “el dominio sobre las áreas terrestres a lo largo de los océanos y a las orillas de los lagos y ríos navegables y de las fuentes y manantiales.....”, por lo anterior expuesto, el decreto 35-73 fue la primera ley ordinaria que reguló lo relativo a las áreas de reserva.

Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las reservas de la Nación (OCREN): Desarrolla la organización y procedimiento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación.

Decreto Numero 11-80: Establece la forma de la contratación de las Áreas de Reserva, así como otorgarles a las Municipalidades donde se encuentren dichas áreas, parte del usufructo para el progreso y desarrollo del municipio y aumentar el número de guatemaltecos que hagan uso de las áreas.

Decreto Numero 126-97 Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala: Es la Ley vigente que se aplica para identificar los mecanismos de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del Estado y de los particulares, en cuanto a la posesión, uso y aprovechamiento de las



áreas de reservas territoriales del Estado, por lo que esa ley se analizará en el transcurso del presente trabajo.

Acuerdo gubernativo No 432-2002, Reglamento de Ley Reguladora de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala: Desarrolla la organización y procedimiento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación y se desarrollará más adelante en el presente trabajo.

Como se ha demostrado a lo largo de la historia, las Áreas de Reservas han sido un tema de suma importancia para el Estado, y como consecuencia, en la actualidad dentro de la legislación vigente de Guatemala, se encuentra regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, los bienes del Estado, estableciéndose a la vez una clasificación de estos en el Artículo 121, mismo que establece: "Bienes del Estado. Son bienes del Estado: a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley; c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas; d) La zona marítimo terrestre, la plataforma continental... e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los



minerales, así como cualesquiera otras substancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo...”.

Dentro de los bienes de dominio público y consecuentemente de uso común, el más importante para el objeto del presente trabajo, lo constituye las áreas de reservas, las cuales son reguladas en el Artículo 122 constitucional: “Reservas territoriales del Estado.

El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: a) Los inmuebles situados en zonas urbanas; y b) Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis. Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo, para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación”.



En el Código Civil, en el Artículo 457 se establece: “que los bienes de dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”; el Artículo 458 del referido código, regula que son bienes nacionales de uso público común: 1. “Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada; 2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades; 3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; 4. La zona marítimo terrestre de la República, la plataforma continental”... Asimismo, el Artículo 459 del mismo código, regula los bienes nacionales de uso no común: 1. “Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades de las entidades estatales descentralizadas, y las demás que constituyen su patrimonio; 2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley; 3. Los ingresos fiscales y municipales; 4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como 9 cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo; 5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean se propiedad privada. 6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal; 7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; 8. Los monumentos y reliquias arqueológicas”... el Artículo 461 de este código, indica que “los bienes de uso común son inalienables e

imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas”.

Lo expuesto anteriormente, regula lo concerniente a los bienes de dominio público, entre los cuales también se encuentran comprendidas las áreas de reservas, reguladas por una ley especial que es el Decreto 126-97 del Congreso de la República, Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, a la cual se analizara a continuación.

La Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, es la ley especial que regula lo relativo a las Áreas que el Estado de Guatemala, se reserva como bienes de dominio público, dentro de su contenido se establece que el procedimiento a emplearse debe de contener mecanismos de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del Estado y de los particulares en cuanto a la posesión, uso aprovechamiento de las zona regulando la forma de contratación de las áreas de reservas, para el progreso y desarrollo de las mismos: así como la seguridad que el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable de las referidas áreas.



El Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, cuenta con 36 artículos en los cuales está contenido todo lo relativo al ente Administrativo encargado de las áreas de reserva así como la organización de la Oficina de áreas de reservas territoriales del estado de Guatemala, sus funciones, y los procedimientos encaminados a tener un control y registro de dichas áreas; así mismo, con la ley se crea el Reglamento de la “Ley Reguladora de las Áreas de Reserva del Estado de Guatemala”, sustentado en el Acuerdo Gubernativo 432-2002.

Se establece el arancel general de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, fundamentado en el Decreto No 101-97, del Congreso de la República y en el Artículo 20 del Reglamento de la Ley Orgánica del Presupuesto, Acuerdo Gubernativo No 240-98.

Las áreas de reservas territoriales del Estado, por sus características, localización y su relación con diversos sectores de la población guatemalteca, son áreas de enorme impacto social, sectores con gran cantidad de asentamientos poblacionales y vivienda de familias de escasos recursos, así como de gran potencialidad para generar proyectos de desarrollo turístico y recreativo, proyectos de producción agrícola, ganaderos, proyectos ambientalistas y protección de los recursos naturales. Por lo que es importante una buena administración para evitar conflictos por la posesión de la tierra y que permita usos compatibles con el ambiente de cómo utilizar estas áreas en



proyectos productivos y de desarrollo en beneficio de la población, congruentes con las políticas de conservación de los recursos del país, por lo que fue necesario la creación de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-.

La Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado -OCRET- es el ente administrativo que el Organismo Ejecutivo por medio de Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación de acuerdo al Decreto 126-97 en el Artículo 2, es la encargada de llevar el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutar los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

También es la encargada de la tenencia y posesión de la tierra, en las áreas de reserva del Estado de Guatemala, además la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- es la que se encarga de dar certeza jurídica para un mejor nivel de vida de los arrendatarios para que tengan acceso a vivienda y recreación, motivando así, al desarrollo e inversión económico-turística y turismo, conservación y protección de los recursos naturales de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.



Fomenta el ordenamiento de las Reservas Territoriales del Estado de Guatemala otorgando la seguridad y certeza jurídica que los arrendatarios necesitan con la finalidad de garantizarles la pacífica posesión de las áreas de reserva, y así asegurar a largo y mediano plazo el ordenamiento de las reservas territoriales del Estado y la conservación ambiental, logrando beneficios de desarrollo integral para la sociedad.

La política institucional es garantizar el control, registro y mantenimiento de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala generando certeza jurídica a los arrendatarios y para el Estado mayores ingresos, para contribuir con la gobernabilidad del país.

Entre los objetivos Institucionales de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, están: a) Controlar, registrar y supervisar las áreas de Reservas Territoriales del Estado; b) Implementar un procedimiento moderno administrativo, jurídico, técnico y financiero por medio de la automatización tecnológica de cada uno de ellos que permitan la agilización de las funciones que se realizan dentro de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-; c) fortalecer la coordinación interinstitucional, consolidando la auto sostenibilidad financiera de la oficina; d) Promover el desarrollo social en las comunidades, facilitando y propiciando la solución de conflictos de los arrendatarios; e) aumentar la Recaudación en concepto de arrendamiento.



Dentro de los objetivos específicos que la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- persigue, puedo mencionar: Conocer y resolver las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado y otorgar certeza jurídica por medio del Contrato de Arrendamiento ante Notario; Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de las rentas.

Así mismo, La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- tiene una coordinación institucional con otras instituciones del sector público que se relacionan de manera directa y particular con cada una de las áreas territoriales del Estado susceptibles de ser arrendadas, tales como, la Comisión Nacional de Medio Ambiente, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Instituto Nacional de Bosques, el Instituto Guatemalteco de turismo y las Municipalidades.

En lo referente a la concesión de arrendamientos, únicamente la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, según lo establece Decreto 126-97, Artículo 3: "... tendrá jurisdicción, estando facultadas otras instituciones para efecto exclusivo de emitir dictámenes en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones."

1.3. Estructura administrativa de la oficina de control de áreas de reserva territorial del Estado –OCRET-

Para que la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado -OCRET, pueda desarrollar sus actividades, atendiendo a un régimen de legalidad, dentro de un estado de derecho, es necesario contar con una estructura administrativa que permita cumplir dichos fines, atendiendo al fin supremo de la Constitución Política de la República de Guatemala, que consiste en alcanzar el bien Común de todos sus habitantes, creando los lineamientos que permitan el desarrollo integral del país, y con fundamento en el artículo 3 del Acuerdo Gubernativo No 432-2002, Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, el cual establece la organización administrativa de la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado -OCRET- para el desempeño de sus funciones y para el cumplimiento de sus objetivos se organiza de la siguiente manera:

Dirección: Es el Órgano administrativo, con carácter de ejecutivo, encargado de dirigir y coordinar todas las acciones necesarias, para el buen desarrollo de la oficina y sus propósitos principales son los de coadyuvar a la promoción y difusión de las áreas de reserva; promover y hacer la divulgación del caso sobre la conservación de dichas áreas. El Director es nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, teniendo como requisitos, que debe ser guatemalteco, profesional universitario, colegiado activo. Entre las principales funciones del Director de esta



oficina, están: a) Cumplir y hacer que se cumplan las leyes que regulan la materia de su competencia; b) Proponer al Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación, el nombramiento y remoción del personal de la Oficina; c) Presentar anualmente al ministro del ramo, en los primeros diez días del mes de enero de cada año, la memoria de labores desarrolladas y el plan operativo anual; d) Coordinar las actividades interinstitucionales que le corresponde de conformidad con la ley, para el mejor desarrollo y cumplimiento de los objetivos; e) Poner en práctica mecanismos de fortalecimiento interinstitucional para el mejor control y aprovechamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado; f) Resolver las solicitudes que se le presenten relacionadas con la materia de su competencia; g) Proponer al ministro del ramo reformas a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado y su Reglamento; h) Comparecer por delegación expresa del Ministro del ramo a suscribir los contratos de arrendamiento respectivos; para tal efecto deberá emitirse el correspondiente Acuerdo Ministerial.

) Secretaría: Para su eficaz funcionamiento la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado-OCRET-, contará con una secretaria, encargada de recibir, registrar y clasificar los asuntos de la dirección, así como formular oficios, providencias, resoluciones, actas y demás documentos oficiales. Estará a cargo de un Secretario nombrado por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación. Las principales funciones de la secretaria son: a) Certificar los documentos requeridos; b) Llevar el libro de actas de la secretaria; c) Analizar los documentación que ingrese a la oficina y darle el trámite que le corresponde; d) Refrendar las resoluciones emitidas por el

Director; e) Desarrollar los procedimientos que sean autorizados por el Director para el mejor desempeño de las actividades de la oficina; f) Otras que por ley le competen o sean asignadas por el Director.

Departamento Jurídico: Es el departamento asesor en materia legal de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, en materia jurídica para que sus asuntos se ajusten a las leyes, emite opiniones sobre determinado caso en particular, así como emite las resoluciones en base a los dictámenes jurídicos que autoricen o denieguen los contratos de arrendamiento y realiza las acciones encaminadas al cumplimiento de las leyes que rigen el país y específicamente a las que regulan las áreas de reserva, para lo cual contratará como Asistentes y auxiliares los que sean necesarios. Estará a cargo de un Abogado y Notario. Las funciones principales son: a) Asesorar al director en materia legal; b) Emitir dictámenes, opiniones, proyectos de resolución, minutas de contratos e informes sobre los asuntos y consultas que le sean formulados y sometidos a su conocimiento; c) Efectuar estudios en materia legal sobre temas de su competencia; d) Ordenar los expedientes que deban trasladarse a la Procuraduría General de la Nación, cuando proceda;

Departamento de recaudación y de control de pagos: Es un órgano administrativo de carácter técnico, es el encargado de llevar el sistema de registro de los pagos de las rentas que efectúen los arrendatarios de las áreas de reservas territoriales del Estado. Estará a cargo de un profesional universitario, colegiado activo. Sus funciones principales son: a) Ejercer el control para que el pago de las rentas se mantenga al



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

Departamento administrativo-financiero: Es el encargado de organizar y ejecutar las actividades de apoyo con recursos financieros, humanos, físicos y de servicios generales a la gestión administrativa de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, así como llevar el control presupuestario y contable de la actividad financiera de la misma. Estará a cargo de un profesional universitario en el Ramo de las Ciencias Económicas. Sus funciones principales son: a) Establecer sistema de gestión de los recursos financieros; b) Llevar y mantener actualizados los registros del sistema integrado de administración-financiera; c) Elaborar el anteproyecto anual de ingresos y egresos de la oficina; d) Ejecutar el presupuesto general de ingresos y egresos de la oficina, de acuerdo a las disposiciones y leyes vigentes.



Departamento técnico: Es el encargado de realizar los estudios de ingeniería y llevar un control catastral de las áreas de reservas territoriales del Estado y de organizar y controlar las actividades técnicas de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-. Estará a cargo de un Ingeniero Civil, Agrónomo o un Arquitecto.

Dentro de sus principales funciones: a) Efectuar las actividades técnicas relacionadas con la inspección ocular, medición, remediación, levantamientos topográficos y catastrales, geo posicionamientos, correcciones y cálculos de las áreas de reservas territoriales del Estado; b) Efectuar los estudios catastrales; c) Zonificar las áreas de reservas territoriales del Estado; d) Efectuar estudios catastrales para un mejor control de las áreas privadas ubicadas dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado; e) Coordinar con otras instituciones que efectúen trabajos catastrales y de zonificación en áreas comunes; f) Emitir bajo su responsabilidad y previa inspección ocular, los dictámenes que le correspondan con relación a las solicitudes de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado u otras actividades que tengan relación con éstas.

1.4. Funciones Generales de la Oficina de Control Áreas de Reserva Territoriales del Estado-OCRET-

Dentro del Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Acuerdo Gubernativo No. 432-2002, en su Artículo 2 establece la competencia que la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado - OCRET-, los siguientes actos administrativos:

a) Llevar el control de las áreas de reserva territoriales del estado, por medio de los registros correspondientes;

b) Ejecutar Programas y obras que sean necesarios para mejor aprovechamiento y desarrollo de las áreas de reserva territoriales del Estado;

c) Promover la coordinación interinstitucional con las entidades del sector público que tenga relación directa y particular con cada una de las áreas de reserva territoriales del Estado;

d) Conocer y resolver las solicitudes de arrendamientos de las áreas de reservas del Estado;



f) Efectuar los estudios de zonificación para verificar la situación física y legal de las áreas de reserva del Estado;

g) Llevar el control y registro de los contratos de arrendamiento autorizados y del pago de rentas;

f) Percibir y administrar conforme los artículos 11 y 13 de la Ley, los ingresos provenientes de rentas de las Áreas de Reserva territoriales del Estado;

h) Promover el desarrollo sostenible y sustentable de áreas de reservas territorio de Estado;

i) Mantener actualizado el catastro de las áreas de reservas territoriales excepciones;

j) Determinar la renta que correspondan por cada una de las extensiones de las áreas de las reservas del Estado

k) Emitir la resolución que rescinde el contrato de arrendamiento y requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito;

l) Otra que por su naturaleza le corresponden de conformidad con la ley o que sea asignada por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.”



Como nos damos cuenta con el estudio de Reglamento de la “Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala”, la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado-OCRET-, las funciones que se le arrogan son exclusivas al mantenimiento, al desarrollo, mejoramiento y de las áreas de reservas y así tener un control apropiado de dichas áreas con la finalidad de protección de dichas áreas.

1.5. Coordinación institucional

El Artículo 3 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, establece: “Las instituciones del sector público que tengan relación directa y particular con las áreas territoriales del Estado susceptibles de ser arrendadas, como la Comisión Nacional de Medio Ambiente, el Consejo Nacional de Aras de 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 1 de la presente ley, llevará a cabo las más ágil coordinación institucional, en la relación de las solicitudes que se presenten ante OCRET, en cuanto a sus atribuciones y competencias específicas.”

El Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, MARN, (anteriormente como lo establece el Artículo 3 de la ley era la Comisión Nacional del Medio Ambiente), le corresponde formular y ejecutar las políticas relativas a su ramo: cumplir y hacer que se



corresponde formular y ejecutar las políticas relativas a su ramo: cumplir y hacer que se cumpla el régimen concerniente a la conservación, protección, sostenibilidad y mejoramiento del ambiente y los recursos naturales en el país y el derecho humano a un ambiente saludable y ecológicamente equilibrado, debiendo prevenir la contaminación del ambiente, disminuir el deterioro ambiental y la pérdida del patrimonio natural.

Consejo Nacional de Áreas Protegidas (CONAP) es una entidad gubernamental con personalidad jurídica que depende directamente de la Presidencia de la República, es conocido como el órgano máximo de dirección y coordinación del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP) creado por la misma ley (Ley de Áreas Protegidas, Dto. No. 4-89 del Congreso de la República de Guatemala), con jurisdicción en todo el territorio nacional, sus costas marítimas y su espacio aéreo. Tiene autonomía funcional y su presupuesto está integrado por una asignación anual del Estado y el producto de las donaciones específicas particulares, países amigos, organismos y entidades internacionales.

Instituto Nacional de Bosques (INAB) es una entidad pública descentralizada que cuenta con autonomía, personalidad jurídica, patrimonio propio e independencia



administrativa. Es la entidad de dirección y autoridad de la administración pública en materia forestal.¹

Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT) es una entidad estatal descentralizada, con personalidad jurídica para adquirir derechos y contraer obligaciones y con patrimonio propio, de conformidad con su Ley Orgánica, Decreto No. 1701 del Congreso de la República de Guatemala. Su nombre no puede ser adoptado por ninguna entidad pública o privada. Actualmente tiene su sede en la Ciudad de Guatemala y su jurisdicción se extiende a todo el territorio nacional. Asimismo, es la autoridad superior en materia de turismo en el país y representa a Guatemala ante las entidades similares de otros países y también ante los organismos internacionales del ramo. Debiendo también favorecer el turismo receptivo e interno².

Municipalidad es la organización que se encarga de la administración local en un pueblo o ciudad, compuesta por un alcalde y varios concejales para la administración de los intereses de un municipio.

Dentro de las municipalidades están los Consejos de Desarrollo Comunitario (Cocodes), el nivel comunitario del Sistema de Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, de acuerdo al Artículo 4 de la Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural. Tiene

¹http://www.inab.gob.gt/Documentos/Legislacion/ley_forestal.PDF, (Consultado:2 de marzo de 2016)

²<https://einguat.inguat.gob.gt/>,(Consultado, 2 de marzo de 2016)

por objeto que los miembros de una comunidad interesados en promover y llevar a cabo políticas participativas se reúnan para identificar y priorizar proyectos, planes y programas que beneficien a la misma.³

Con estas instituciones la Oficina de control de áreas de reservas territoriales del estado –OCRET-, se apoya con la coordinación institucional establecida dentro de la legislación, todas ellas dentro de sus objetivos principales es la conservación y protección del medio ambiente, cada una de ellas tienen un papel importante dentro de la conservación de áreas, así el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible del medio ambiente.

Sin embargo hay que tener en cuenta que la concesión de arrendamiento, únicamente OCRET tendrá jurisdicción, estando facultadas las demás instituciones para el efecto exclusivo de emitir dictámenes en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones.

³ Diccionario Municipal, Consejo de Desarrollo Comunitario, Pág. 71

CAPÍTULO II



2. Áreas de reserva del Estado

2.1. Concepto y definición de territorio

De la palabra latina *terra*, tierra; y según otros, del verbo *ferrere*, desterrar. Parte de la superficie terrestre sometida a la jurisdicción del Estado, provincia, región o municipio. Término Jurisdiccional. En Argentina, porción del suelo nacional que tiene consideración de provincia; por lo cual es una situación política, es casi una colonia dentro del mismo Estado, y que no es una situación transitoria, aunque en algunos casos se prolongue ya en gran manera, por la escasez de habitantes. NACIONAL: la base geográfica de una nación, comprendida dentro, de sus fronteras, el espacio sometido a su imperio (como las colonias y posiciones y el sujeto a su jurisdicción (como los buques de guerra y los edificios de la Representación diplomáticas).⁴

⁴ Cabanellas de las Cuevas, Guillermo, *Diccionario jurídico elemental*, Pág. 308



Manuel Ossorio en su diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, define la Palabra Territorio como la superficie en que ejerce soberanía o jurisdicción un Estado, provincia o municipio.⁵

Desde otros puntos de vista, *territorio* es un concepto polisémico, cuya definición varía de acuerdo a la disciplina desde la cual se enfoque.

A continuación se presentan las diferencias que muestran tal peculiaridad, que son importantes para el presente trabajo:

Como concepto político, es la delimitación geográfica en la cual se encuentran asentada la población. Dentro de este concepto político, el componente esencial para la conformación de un Estado.

Territorio según el derecho constitucional: El ámbito espacial de validez del orden jurídico. Uno de los componentes del Estado. Entiéndase por territorio, en el derecho constitucional, no es necesariamente la unidad espacial. Por tal motivo, la unidad del territorio no es una unidad geográfica. El territorio puede ser compuesto de partes separadas entre sí por otros territorios, que pueden pertenecer a Estados diferentes o no

⁵ Ossorio, Manuel, *Diccionario de ciencias jurídica, políticas y sociales*, Pág.38

pertenecer a Estado alguno (en el sentido estricto de territorio), como por ejemplo el de alta mar.

Para otros autores, es la porción en la superficie de globo terráqueo sobre el cual el Estado ejerce habitualmente su soberanía, constituye la base física del mismo, así como el elemento necesario para la soberanía de él, por el cual se individualiza geográficamente, por virtud de la permanencia de un pueblo en suelo. Además constituye el *imperium*, ya que es la validez del orden jurídico, el cual debe de ser referido a un espacio determinado.

Dentro de todos los supuestos que se apuntaron anteriormente, podemos decir que el territorio es un elemento fundamental del Estado, es donde éste ejerce su poder y por imperio de la ley el Estado se reserva algunas partes de dicho territorio, tal es el caso de Guatemala que se reserva las áreas que se encuentran a lo largo de sus litorales, las riberas de los ríos y lagos y de cualquier manto acuífero.

2.2. Territorio como elemento del Estado.

Desde la doctrina clásica, el territorio es el segundo elemento del Estado, situado detrás de la población y antes del gobierno u organización política; tal circunstancia es cierta



cierta hasta el punto que el Estado sin territorio no es posible, si bien no hay prescripto un mínimun de territorio que determine la existencia de un Estado.

El territorio del Estado se apoya en caracteres generales que se refieren a su estabilidad y aspecto limitado. El territorio se establece en el sentido de que encierra una comunidad de personas organizadas políticamente, instaladas en el mismo con carácter permanente; y limitado, pues está rodeado de fronteras delimitadas, que sirven para fijar las referencias de espacio los cuales el Estado ejerce sus funciones y desarrolla sus competencias de forma exclusiva.

La función legal del territorio en relación al Estado, se explica a través de tres teorías fundamentales. La más antigua es la teoría patrimonial, reducida a la teoría del territorio objeto (labsnd, cavaglieri, donati, fauchille) que concibe a este como objeto y al Estado, como sujeto de derechos; esta teoría asimila las relaciones entre Estado y territorio a las relaciones de derecho privado que se dan entre las personas y bienes de su propiedad. Posteriormente surge la teoría territorio-objeto(gerber, fricker, kauffmann, von listz, jellinekwestjake)la cual considera al territorio como una parte integral de la personalidad del Estado. Frente a las teorías anteriores, la orientación actual más consolidada es la teoría de la competencia, vinculada a la escuela austriaca de la teoría pura del derecho, esta lo considera como el área de la jurisdicción estatal o el espacio dentro del cual el Estado ejerce su competencia (radnizky, henrich, Kelsen, schoenburn, verdross, basdevant, scelle, Rousseau).

2.3. Áreas de reserva territoriales en Guatemala

Definición: Las reservas territoriales del Estado, es toda superficie colindante con un área urbana, a un centro de población o dentro de éste, que sea susceptible de ocuparse óptimamente si no está construida o de renovarse y densificarse si ya lo está. La idea subyacente, es que en función de la ubicación particular de una superficie dentro de la estructura urbana de la ciudad, de la capacidad de soporte del suelo, del impacto ambiental diagnosticado y de las normas urbanísticas vigentes, la incorporación planificada del suelo para el crecimiento y regeneración urbana es potenciar el espacio como un servicio a la comunidad y necesidad colectiva y que al mismo tiempo sea funcional a los requerimiento de desarrollo económico de la población.

Las áreas de reserva territoriales están comprendidas entre los bienes de dominio público, consecuentemente son de uso común, y constituyen el patrimonio del Estado, son inalienables e imprescriptibles, pueden ser utilizados por todos los habitantes del país. Para el efecto están contempladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, sucintamente en el Código Civil y desarrolladas en la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala. De acuerdo con la legislación antes mencionada, las áreas de reserva, están constituidas por una franja de tres kilómetros partiendo de la línea superior de mareas, paralelos y aplicables al océano pacífico y atlántico, partiendo de, que de acuerdo con nuestros



aplicables al océano pacífico y atlántico, partiendo de, que de acuerdo con nuestros límites fronterizos debidamente reconocidos; por doscientos metros de tierra firme a partir de la orilla de los lagos, de cien metros paralelos a las respectivas orillas de los ríos navegables y de cincuenta metros en torno a los nacimientos de agua que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de dicha áreas, las que hayan sido inscritas en el Registro General de la Propiedad antes del 1 de marzo de 1956 y las que estén establecidas como áreas urbanas.

2.4. Diferencias entre áreas de reservas y áreas protegidas

Las áreas protegidas son todas aquellas áreas delimitadas por su riqueza y/o importancia biológica y natural, donde cada una deberá tener un manejo de acuerdo a su importancia, limitando por lo regular el uso de la tierra y así mismo, las actividades humanas que dentro de ellas se desarrollan. Por lo general, se encuentran zonificadas según su grado de importancia.⁶

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española de la Lengua, cuando se habla de áreas protegidas, debemos establecer su acepción en cuanto a qué es proteger y así tenemos, que el Diccionario citado nos dice: en una primera acepción, que proteger es “Amparar, favorecer, defender”. En su segunda acepción, nos indica

⁶<http://www.conap.gob.gt/index.php/sigap/areas-protegidas.html>. **Conap áreas protegidas**, (Consultado: 29 de febrero de 2016)

que proteger es “Resguardar a una persona, animal o cosa de un perjuicio o peligro, poniéndole algo encima, rodeándole, etc.”.

De las dos acepciones anteriores, la segunda es la que es aplicable en el presente trabajo, toda vez que al hablar de áreas protegidas, debemos entender que el Estado es el obligado a la protección de las mismas, con distintas finalidades, por ejemplo, para proteger sus riquezas naturales, para evitar la depredación, para evitar que en las mismas se instalen comunidades ilegales y que destruyan la flora y fauna de ellas y si el Estado no las declarara como áreas protegidas, cualquier persona, grupo de personas pueden terminar con ellas e incluso, en los tiempos actuales, esa protección de las mencionadas áreas, debe comprender hasta la persecución de delincuentes que se dedican a comerciar con el tráfico de drogas, lo cual sería lamentable para el Estado que así fuera, porque esas áreas perderían, además de su tranquilidad natural, su belleza que es característica de nuestro país.

Además es importante que el Estado ejerza en ellas un manejo sustentable para beneficio de todo el país porque eso evitaría más contaminación y pérdida del hábitat de muchas especies de seres vivos que incluso en algunos casos son endémicos de nuestro país.

Las áreas de reserva del Estado, es la faja de tierra que se encuentra en orillas de cuerpos de agua (mares, lagos, ríos navegables y fuentes y manantiales que surtan a poblaciones), y el término de reserva se refiere en sí, a que toda la tierra que se encuentra con las condiciones arriba mencionada, le pertenecen y son reservas de tierra del Estado de Guatemala, según lo establece el Artículo 122 de la Constitución Política de la Republica.

Conforme el Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española, cuando se habla de áreas de reserva, hay que entender inicialmente que es reserva y de esa cuenta, encontramos varias acepciones en el Diccionario de consulta, por ejemplo: en una primera acepción, nos señala que reserva es: “Guarda o custodia que se hace de algo, o prevención de ello para que sirva a su tiempo”. En una segunda acepción, nos indica “Acción de destinar un lugar o una cosa, de un modo exclusivo, para un uso o persona determinado”. Es esta segunda acepción la que interesa para la investigación, porque ya sabemos que éstas áreas de reserva al ser una faja de tierra que se encuentra a las orillas de cuerpos de agua como mares, lagos, ríos navegables, etc., esa reserva la hace el Estado con la finalidad que la misma y de aprovechamiento general, que la comunidad total se sirva de ella, que su uso sea común y no particular exclusivamente y eso es muy importante que el Estado tenga siempre normado para evitar precisamente que el aprovechamiento recaiga en una sola persona porque se desnaturaliza el sentido de áreas de reserva que la ley les da.

Por lo tanto, las áreas de reserva no tienen relación directa con el manejo y conservación del medio ambiente, es decir, con las áreas protegidas. Las reserva en sí, se refiere a que el Estado de Guatemala es el propietario de la tierra en orillas de cuerpos de agua arriba mencionada, la cual se concede en arrendamientos (con lo que se da la certeza jurídica de la tierra) a particulares o figuras jurídicas, permitiendo el uso y disfrute de la tierra según el uso que se le dé a la misma, la cual le seguirá perteneciendo al Estado de Guatemala.

Entonces, la diferencia en sí entre áreas protegidas y áreas de reserva, es que las primeras, deben ser protegidas para salvaguardarlas de malos usos, de robo de sus riquezas, del exterminio de su flora y fauna que le da vida al país y las segundas, son aquellas que el Estado reserva para que exista un aprovechamiento general de las mismas, que toda la comunidad se aproveche de ellas ya sea para solaz y esparcimiento o bien para ser explotadas pero eso sí, de una manera sustentable por parte de la sociedad mismas.

2.5. Comunidades dentro de áreas de reserva

El término comunidad tiene su origen en el vocablo latino *communitas*, se refiere a un conjunto, una asociación o un grupo de individuos, pueden ser de seres humanos, de animales o de cualquier otro tipo de vida, que comparten elementos, intereses, propiedades u objetivos en común, por ejemplo, el idioma, las costumbres, la visión del

mundo, los valores, las creencias, la ubicación geográfica (país, ciudad, barrio, vecinos), las tareas (cuarteles, cárceles), el trabajo (empresa), los estudios, el estatus social, los roles, la edad, los problemas y/o los intereses. El término puede referirse a una comunidad no estructurada (concepción individualista) o estructurada (concepción holística) en la cual existe un alto grado de sentimiento y un intenso espíritu de comunidad, y los individuos se encuentran en igualdad de términos, por tanto, existe un sentimiento de proximidad y gran igualdad social.⁷

En Guatemala, varias comunidades se asentaron dentro de las áreas de reservas del Estado, de las cuales un porcentaje minoritario cuentan con contrato de arrendamiento y por ende ya cuentan con la seguridad de poseer un inmueble y ayudar a proteger dichas áreas.

Lo que debe de ser un objetivo a corto plazo que se tenga identificado en su totalidad cada comunidad y área de reserva por parte de –OCRET-, para que dichas comunidades puedan tener certeza jurídica de la posesión de los inmuebles y así ambos tanto comunidades como Estado puedan defender sus derechos y a la vez garantizar la posesión, uso y goce de las áreas de reserva y poder contribuir al desarrollo sostenible y sustentable en las referidas áreas.

⁷<http://www.significados.com/comunidad>, (Consultado: 1, de marzo de 2016)



Las áreas de reservas territoriales del Estado, por sus características, localización y su relación con diversos sectores de la población guatemalteca, son áreas de enorme impacto social, sectores con gran cantidad de asentamientos poblacionales y vivienda de familias de escasos recursos, así como de gran potencialidad para generar proyectos de desarrollo turístico, recreativo, proyectos de producción agrícola, ganaderos, proyectos ambientalistas y protección de los recursos naturales. Por lo que es importante una buena administración para evitar conflictos por la posesión de la tierra y que permita usos compatibles con el ambiente de cómo utilizar estas áreas en proyectos productivos y de desarrollo en beneficio de la población congruente con las políticas de conservación de los recursos del país.





CAPÍTULO III

3. Arrendamiento de áreas de reservas territoriales del Estado

3.1. Definición de contrato

De acuerdo al Diccionario de la Real Academia Español, proviene del latín *contractus*, pacto o convenio oral o escrito, entre partes que se obligan sobre materia o cosa determinada y a cuyo cumplimiento debe de ser compelidas.⁸

El contrato, en definitiva, es un acuerdo de voluntades que se manifiesta en común entre dos o más personas (físicas o jurídicas). Sus cláusulas regulan las relaciones entre los firmantes en una determinada materia.

A la hora de determinar el contenido de cualquier tipo de contrato, tendríamos que dejar patente que en él tienen que aparecer, de manera obligatoria, tres elementos fundamentales: los datos relativos a los sujetos que lo suscriben, los pilares de la prestación y contraprestación que se establece, y la forma en la que se da el visto bueno a aquel por parte de las dos partes implicadas.

⁸ Real Academia Española, **Diccionario de la lengua española**, Pág. 644.

Muchos son los tipos de contratos que existen, no obstante, entre los más significativos se encuentran los siguientes: Privado, que es el realizado directamente por las personas que lo suscriben. Público, el que se encuentra autorizado por empleados públicos. Formal, en este caso, se trata del contrato que, tal y como establece la legislación pertinente, cuenta con una manera muy concreta de consentimiento por parte de los sujetos que intervienen en él. Bilateral, que es el que establece que quienes los suscriben asumen desde ese mismo momento una serie de obligaciones.

Todos los contratos dan lugar a efectos jurídicos, que son las obligaciones exigibles establecidas en su contenido. Si una compañía se compromete por contrato a brindar un determinado servicio y luego no cumple, es posible demandar a dicha empresa.

La mayoría de los sistemas jurídicos exige que los contratos cumplan con tres requisitos: el consentimiento (la voluntad de las partes), el objeto (las cosas o servicios que pueden ingresar en el ámbito del comercio) y la causa (el motivo que lleva a las partes a celebrar el contrato).

3.2. Definición de contrato de arrendamiento

El contrato es el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad, dirigidas a la producción de determinados efectos jurídicos a los que el derecho conoce como base del mismo, cumplidos los requisitos que el propio ordenamiento establece. Podemos decir que es aquel acuerdo de voluntades por el cual las partes dan vida, modifican y extinguen una relación de carácter patrimonial.

El Código Civil establece en el Artículo 1517: “hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”. También regula en el Artículo 1518: “los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”.

Definitivamente, interpretando la norma anterior, es obligatoria y necesariamente para el nacimiento de un contrato, la intervención de por lo menos dos personas, independientemente si el contrato es escrito u oral. Hay que aclarar que existe la excepción, como en toda regla, dada la existencia de contratos donde encontramos la intervención de una sola persona, pero regularmente, este tipo de contratos se concretan a la manifestación unilateral de voluntad, por ejemplo, al otorgarse una donación entre vivos de un bien en la cual solo comparece el donante, toda vez que la ley no exige la presencia del donatario; de igual forma en el caso de los mandatos ya

sean especiales o generales, con o sin representación, porque solo puede comparecer a otorgar el mandante u otorgante. En ambos ejemplos, la ley no exige la presencia del otro otorgante, ya sea el donatario o el mandatario. En el primer ejemplo, la donación, el artículo 1858 del Código Civil, señala que “El *donatario* puede aceptar en el momento de la donación o en acto separado...”, por lo que se debe entender, que no es necesaria la aceptación al momento de otorgarse la donación por parte del donante, aunque sí debe aceptar en acto posterior para que la misma se perfeccione; y en el segundo ejemplo, el artículo 1687 del Código Civil, establece “El mandato debe constar en escritura pública como requisito esencial para su existencia, y puede ser aceptado expresa o tácitamente”. Vemos de esta transcripción legal, que si el mandato no se acepta expresamente, o sea, en el mismo acto de su otorgamiento, se puede aceptar tácitamente, por lo que en este último presupuesto no es necesaria por lo que la misma norma establece, la intervención y presencia del mandatario.

Ahora bien, lo expuesto anteriormente son excepciones, porque la casi totalidad de los contratos no solo de carácter civil, sino también mercantiles, ya sean privados o públicos, exigen la intervención de dos o más personas, dando como resultado el surgimiento de obligaciones recíprocas la mayoría de la veces, obligaciones que pueden ser de dar, no dar, hacer o no hacer y el mismo es fuente de derecho para su futura ejecución en caso de incumplimiento.

El contrato principal es producto de obligaciones y fuente, ya que produce, crea o transfiere una obligación.



Viteri Echeverría, en su obra consigna algunas definiciones de distintos autores, entre los que podemos señalar a:

Borda, lo define como: “El Contrato de locación es aquel por el cual una persona llamada locador, se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante cierto tiempo a otra llamada locatario que a su vez se obliga a pagar un precio determinado”.⁹

Puig Brutau, manifiesta “que el contrato de tracto sucesivo por lo que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por periodos y en cuantías proporcional a su duración”¹⁰

Barbero, señala que “ la función de este contrato es consentir al propietario de la cosa que no necesite o no esté en condiciones de recabar de ellas una utilidad directa, un disfrute indirecto, mediante obtención de un equivalente del goce concedido a otro, sin perder la propiedad y por otra parte, extender la posibilidad de goce de las cosas a quien pueda o no quiera adquirir la propiedad a cambio de un precio(renta) y el arrendatario se beneficia del uso y goce de la cosa, pagando por ello, un precio.”¹¹

⁹ Viteri Echeverría, Ernesto, *Los contratos en el derecho civil guatemalteco*. Pág. 280

¹⁰ **Ibíd.**

¹¹ **Ibíd.**

El Artículo 1880 del Código Civil, define al arrendamiento como 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. La renta o precio del arrendamiento debe de consistir en dinero o cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Siguiendo el Artículo 2398 del Código Civil, mexicano, Sánchez Mendal define el arrendamiento” como contrato por el que el arrendador se obliga a dar a otra el uso y goce temporal de una cosa en arrendamiento a cambio de un precio cierto”.¹²

De la comparación que se realizó anteriormente se deduce que el contrato de arrendamiento tiene sus características muy propias como es la disposición de un bien, darlo o adquirirlo para el uso y goce, por un tiempo determinado y la de pago cierto.

Hay que acotar que nuestra legislación en materia de derecho privado, en cuanto al contrato de arrendamiento y sus requisitos, en ningún pasaje normativo indica si debe constar por escrito o verbalmente, en escritura pública o en documento privado. En la práctica y era común anteriormente, que el negocio jurídico de arrendamiento de bienes inmuebles, los contratos en la mayoría de los casos fueran verbales, práctica que ha venido disminuyendo significativamente en los últimos tiempos, por la imperiosa

¹² Sánchez Mendal, Ramón, **De los contratos civiles**, Pág. 229

necesidad de salvaguardar los bienes de personas inescrupulosa así como al uso indebido de los inmuebles que son utilizados para otros fines distintos al pactado, por ello, se ha vuelto ya frecuente que los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, sean por escrito, estipulándose cláusulas indemnizatorias o penales para garantizar el pago de la renta, de los servicios y la estructura de la vivienda propiamente dicha.

Lo que el Código Civil no señala, es, si el contrato de arrendamiento debe perfeccionarse en escritura pública o no, razón por la que es común, que dichos contratos se pacten en contratos privados y la mayoría de veces, con legalización de firmas, que si bien, con ese acto de legalización, el notario da fe del negocio jurídico mismo, por lo menos, asegura al arrendante o arrendador, que la firma del arrendatario es la de él, por haber sido signada ante notario que lo identificó plenamente con el documento personal de identificación.

En cuanto al arrendamiento de bienes del Estado o nacionales, municipales o bien de entidades autónomas o semiautónomas, los mismos quedan sujetos a las respectivas leyes que las regulan y solo subsidiariamente, a lo dispuesto en el Código Civil, como lo podemos establecer en el Artículo 1896 del cuerpo legal mencionado.

3.3 Requisitos legales del contrato de arrendamiento de áreas de reservas territoriales

Dentro de la legislación vigente nos damos cuenta que las áreas de reserva del Estado que por disposición constitucional, son dadas en arrendamiento, dicho arrendamiento tienen particularidades que se verán a continuación:

En el Artículo 5 del Decreto 126-97, del Congreso de la República establece: “ El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado a personas individuales o jurídica; para el caso de estas últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala”.

Como lo establece el artículo anterior el Estado puede disponer de las áreas de reserva, y este los puede dar en arrendamiento, con algunas requisitos y procedimientos que se tienen que cumplir por ser el Estado por decirlo de algún modo el que tiene dominio dentro de esas áreas, por lo que el contrato de arrendamiento de las áreas de reserva del Estado, deben de cumplir unas serie de requisitos que la Ley vigente de la materia regula para los consiguientes efectos legales y jurídicos y así garantizar el buen desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable en las áreas por parte del Estado, así mismo garantizar el uso y goce de las áreas dadas en arrendamientos particulares tanto personas individuales como jurídicas y estas a su



vez se comprometen a cumplir las obligaciones y derechos que el contrato de arrendamiento producen como pagar de manera anual la renta que se les impongan .

Para que una persona individual o jurídica pueda suscribir un contrato de arrendamiento tiene que cumplir una serie de requisitos que la Ley le exige, dentro de estos requisitos: debe de formular una solicitud la cual debe de presentar ante la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, con los datos personales, lugar para recibir notificaciones, planos de ubicación y localización con el área, una constancia de posesión, que puede ser una extendida por el Alcalde Municipal de la Localidad o bien una declaración jurada. Con los documentos se forma el expediente respectivo, según lo establece la Ley Reguladora de áreas de Reserva Territoriales de Estado de Guatemala en su Artículo 5.

De que se forme el expediente respectivo; a grandes rasgos se dará un detalle del procedimiento para lograr llegar a lo que concierne en este trabajo. Después de la formación del expediente, se le dará tramite y pasara al Departamento técnico, para que realice la inspección de campo respectiva y verifique en campo si el terreno cumple con las especificaciones que se plasmaron en los planos, emite el dictamen respectivo; lo trasladará el Departamento jurídico para que dictamine, y con este dictamen ya se encuentra a punto de emitir la resolución final, la cual la elaborara secretaria;



Dictada la resolución final, la oficina de control de áreas de reserva del Estado-OCRET- proporcionará al interesado la minuta de contrato para que se proceda a suscribir la correspondiente escritura pública ante el notario.

De aquí se empezará a analizar el contrato de arrendamiento y sus características particulares, pudiendo enunciar entre ellas:

El contrato de arrendamiento de las áreas de reservas se formaliza en escritura pública, si bien es cierto de acuerdo con lo que estipula el Artículo 1576 del Código Civil “ Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en registros , cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública.....”, de esta cuenta como es sabido, las áreas de reservas territoriales del Estado., no cuentan con inscripción en ningún tipo de registro público.

La Oficina de control de áreas de reservas del Estado-OCRET-, como la oficina encargada de dichas áreas, en la actualidad no cuenta con un registro específico de los contratos faccionados. Pero es un mandato legal que el contrato de arrendamiento de las áreas de reservas que el Estado otorgue debe de constar en escritura pública.



Otra de las características es el plazo, dentro de los contratos de arrendamiento de las áreas de reserva, es de treinta años desde la fecha de la resolución, este es prorrogable por un periodo igual similar en condiciones que el original en cada caso.

El pago, dentro del contrato se estipula que la renta fijada será anual y determinando el destino del inmueble y la dimensiones, de acuerdo a la tabla que señala el Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.

Los derechos y obligaciones que se contraen con el contrato de arrendamiento, se pueden ceder, vender, o adquirir por herencia.

El trámite no finaliza con la suscripción del contrato de arrendamiento, el arrendatario debe de presentar una copia simple legalizada del contrato.

3.4. Arrendamientos otorgados por OCRET

Para el efecto, es necesario establecer cuáles son los límites ante los cuales puede optar el solicitante, según lo indica la ley de áreas de reservas. De conformidad con el artículo 6 de dicha ley, las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrán exceder de dos mil metros cuadrados, con un ancho máximo sobre la costa de ochenta metros. Las

metros. Las dimensiones descritas corresponden a los inmuebles cuyo fin sea de vivienda y recreación.

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

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

Conforme los límites establecidos en esta ley, Es decir, que un arrendatario que tenga un inmueble en áreas de reservas del Estado con una extensión de doscientos cuarenta y siete mil metros cuadrados, podrá solicitar por ejemplo: dos mil metros cuadrados para fines de vivienda y recreación, veinte mil metros cuadrados para fines turísticos y doscientos veinticinco mil metros cuadrados para fines agrícolas. Para proteger los intereses de las personas que habitan áreas de reservas y la libre locomoción se regularon determinadas prohibiciones para el otorgamiento de áreas de reservas. Según ordena el artículo 8 de esta ley, “no podrá darse en arrendamiento: a) La franja de cincuenta metros, contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que a la fecha de la emisión de la presente ley se encuentren desocupadas; b) La franja de treinta metros, contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas; c) La franja de veinte metros, a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros contados en los adyacentes a los ríos navegables; y d) Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones”.

Las áreas que el estado se reserva, ascienden a unas 77,512 hectáreas aproximadamente de las cuales el 21.13% cuentan con contrato de arrendamiento respectivo, del resto del área restante no se tiene conocimiento de la situación en la que se encuentra la posesión de las mismas.



La Oficina de control de áreas de reserva del Estado dentro de sus políticas institucionales desde el año 2012 ha logrado un incremento de los contratos suscritos, lo anterior en cumplimiento de los preceptos que la ley establece como ente exclusivo que ejerce jurisdicción en las áreas de reserva del estado, ya que es necesario para determinar las delimitaciones y los derechos del estado y los particulares en cuanto a la posesión, uso y aprovechamiento y desarrollo sostenible y sustentable en dichas áreas.

CAPÍTULO IV

4. Certeza jurídica dentro de los contrato de arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado

4.1. Definición de certeza jurídica

La certeza en derecho alude a la ausencia de dudas sobre la verdad de lo afirmado, sobre las normas a aplicar, sobre el alcance de las atribuciones de las partes y el juzgador, etcétera, lo que es consecuencia del principio de seguridad jurídica.¹³

Quien tiene una certeza está convencido de que sabe algo sin posibilidad de equivocarse, aunque la certeza no implica veracidad o exactitud. Esto quiere decir que una persona puede afirmar que tiene una certeza y, sin embargo, la información que maneja es falsa o erróneo.

Si el vocablo certeza se le agrega jurídica, certeza jurídica, estamos ante una veracidad que tiene con relación con legislación, se puede explicar cómo la verdad que todos los actos que están conforme a derecho tienen que ser reales, verdaderos y no dan paso a ningún tipo de duda, de conflicto, de incertidumbre.

¹³Ossorio Manuel, **Op Cit.** versión digital

Esta se basa en la evidencia, o en lo que el sujeto toma como una evidencia de carácter irrefutable. Lo evidente del conocimiento posibilita la afirmación y la posesión de la verdad.

Desde ese punto de vista entonces certeza legal es “la resultante de las pruebas directas producidas, y que la ley reconoce como válidas y bastantes para fallar”¹⁴

En principio, se conoce a la certeza jurídica como principio en materia registral, y esta a su vez se confunde con el principio de seguridad jurídica ya que ambos se consideran principio en materia de registros, sin embargo son principios que se interrelacionan pero son independientes cada uno, esto quiere decir que cuando un sujeto adquiere un bien, debe de tener la certeza y seguridad jurídica que se tiene la garantía de no ser alterada por tercero. La certeza definida de conformidad con el Diccionario de la Lengua Española, es el “conocimiento seguro y claro de algo”.¹⁵

La certeza jurídica se puede analizar desde varios puntos de vista: desde la vida social, el individuo necesita tener certeza que sus bienes serán respetados por terceros, que la situación de sus bienes no ser modificada más que por los procedimientos ya establecidos previamente;

¹⁴Cabanellas, **Op, Cit**, Pág. 131

¹⁵Espasa Calpe, **Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española**, Pág. 508

Desde el punto de vista subjetivo , la certeza moral que el sujeto tiene de que sus bienes sean respetados, pero esta convicción no se produce si en el hecho de que en el entorno social no existen condiciones requeridas para el efecto, como por ejemplo leyes ,policías, organismo judicial, etc.¹⁶

Desde el punto de vista objetivo, la certeza equivale a la existencia de seguridad de un orden social y justo y cuyo cumplimiento está asegurado por la coacción política.¹⁷

Ahora bien cuando se habla de certeza jurídica en el contrato de arrendamiento entre el Estado y los particulares esta se da cuando se llega a formalizar, de esa cuenta la Oficina de Control de Áreas de Reserva como ente exclusivo de ejercer jurisdicción, administrar y regularizar la posesión de las áreas de reserva, llevando los registros apropiados, ejecutar los programas que sean necesarios para el desarrollo de las mismas.

Con la formalización de los contratos de arrendamiento en las áreas de reserva el sujeto que adquiere los derechos de las áreas de reserva tendrá la certeza que en ningún modo puede ser perturbado de la posesión que se le otorga y ejercer su posesión, uso y goce del inmueble que se le otorgo en arrendamiento siempre y

¹⁶Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario Jurídico Mexicano**, Pág. 2885

¹⁷**Ibid**, Pág. 2886

cuando se respeten las condiciones en las cuales se suscribió el contrato y de acuerdo con la resolución emitidas por OCRET.

La Oficina de Control de Áreas de Reserva Territoriales del Estado, en sus objetivos principales está el de dar certeza jurídica en los contratos de arrendamiento otorgados en dichas áreas, esto quiere decir que desde que el contrato es firmado por las partes desde ese momento OCRET, garantiza la posesión de dichas áreas, esto con la finalidad de evitar cualquier duplicidad en los contratos, traslape entre colindantes y cualquier otro tipo de conflicto, por ello la Oficina de Control de Áreas de Reserva debe de llevar un registro conforme a las atribuciones que la ley le impone, y así cumplir con su objetivo general que es el de llevar el control de Administrar y Regularizar la posesión de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala, otorgando los contratos de arrendamiento correspondientes, llevar el control por medio de los registros respectivos y ejecutar los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

Vemos entonces, la importancia dentro del contexto administrativo nacional, de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, considerando que es urgente su fortalecimiento a través de políticas de gobierno que eviten la corrupción y los favores de funcionarios a personas allegadas, para que su funcionamiento sea el que la ley pretendió desde su creación.



4.2. Existencia de certeza jurídica en los contratos de arrendamiento de áreas de reserva territoriales del Estado

Desde que la persona tiene la posesión y desea legalizar los derechos que ejerce sobre un inmueble que se encuentra dentro de las áreas de reserva ante la Oficina de Control de Áreas de Reserva y cumpliendo con los requisitos establecidos en el Decreto 126-97 del Congreso de la República desde el momento que se ingresa el expediente respectivo, desde ese momento el sujeto empieza a tener una cierta certeza jurídica, y la oficina de control de Áreas de reserva garantizan que el trámite se llevara acorde a la legislación vigente, y por ello se hace necesario llevar un registro de las áreas de reservas solicitadas desde el principio del trámite con la finalidad de evitar duplicidad, traslape, modificación en áreas, etc.

Dentro de las funciones que el Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva del Estado de Guatemala, Artículo 11, se le asignan al departamento de Recaudación y de control de pagos, de la oficina de control de áreas de reserva del estado, se encuentra la de diseñar y ejecutar un sistema eficaz para el registro de los contratos de arrendamiento, así como las prórrogas, cesiones de derechos y compraventa de mejoras; el registro permitiría tener el control adecuado de los arrendamientos otorgados, permitirá una adecuada identificación y cumplir con el



objetivo principal de la Oficina de control de áreas de reservas del Estado de Guatemala, que como el ente encargado y exclusivo de ejercer jurisdicción de las áreas de reserva.

4.3. Creación del registro de contratos de arrendamientos dentro de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado de Guatemala

Para que un registro funcione de manera correcta, se debe tener en consideración los principios del derecho registral, que son según Roca Sastre, son: “la orientación capital, las líneas directrices del sistema, la serie sistemática de bases fundamentales y el resultado de la sintonización o condensación del ordenamiento jurídico registral. Por tanto, los principios sirven de guía, economizan preceptos, facilitan la compensación de la materia y convierten a la investigación jurídica en científica”¹⁸

Los principios registrales son las reglas fundamentales que sirven de base al sistema registral de un país determinado, y que pueden especificarse por inducción o abstracción de los diversos preceptos de su derecho positivo.

Con los conceptos descritos anteriormente se puede decir que los principios registrales son el origen en que se encuentra sistematizado, orientado y concretizado el ordenamiento jurídico de cada registro, dependiendo de la materia de cada uno de ellos trata.

¹⁸ Roca Sastre, **Derecho hipotecario**, Pág. 241

Por la materia de que se trata en presente trabajo de investigación, se mencionará algunos principios que se consideran importantes para lograr el adecuado registro de los contratos de arrendamiento otorgados por la oficina de control de áreas del Estado.

Entre ellos:

Principio de Inscripción: consiste tomar razón de un registro, en el presente caso, nombre de arrendatario, ubicación, extensión, etc., al inscribirse adquiere mayor firmeza y protección, adquiere certeza jurídica.¹⁹

Principio de publicidad: está concebido como los derechos que otorga la inscripción, siendo: la presunción de su existencia y la oponibilidad frente a otro no inscrito.

Principio de Determinación: tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objeto de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos.²⁰

Principio de Legalidad: par Ángel Cristóbal Montes:” deben ser verificados o calificados ante de ser inscrito, con el objeto de que solo tenga acceso al registro títulos válidos y perfectos.²¹

¹⁹Carral y de Teresa, Luis. **Derecho notarial y registral**, Pág.212

²⁰Pérez Fernández del Castillo, **Derecho registral**, Pág.71

²¹Montes, Angel Cristóbal, **Introducción al derecho inmobiliario registral**, Pág 108

Principio de celeridad: este principio regula que, en medida de lo posible, las inscripciones deberían ser con la celeridad del caso.

Principio de legitimación y apariencia jurídica: es el que legitima a un titular de un derecho para actuar en nombre propio o de otro. es uno de los más importantes, ya que la legitimación es el reconocimiento hecho por las norma jurídica de poder realizar un acto jurídico con eficacia. Es el principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la titularidad de los bienes y su trasmisión

Principio de Protección de tercero: "tercero en el orden civil puro, es el que no ha sido parte de un contrato"²²

Principio de fe registral: es el que comprende los actos relativos a la existencia, contenido y tutelaridad de los derechos inscritos

Principio de consentimiento: es el que tiene una existencia en el acuerdo entre una o varias personas para aceptar los derechos y las obligaciones que emanan de inscribir en un registro un contrato.

²²Pérez Fernández del Castillo. **Op. Cit.** Pág. 244

Principio de tracto sucesivo: establece los derechos de continuidad para inscribir títulos que aclaren, modifiquen, trasmitan, graven, modifiquen o extingan algún derecho inscrito.

Principio de gratuidad: son hechos que trasmiten seguridad jurídica y que deben de estar tutelados por el Estado.

Principio de seguridad jurídica: se entiende como certeza practica del derecho y representa la seguridad. La seguridad jurídica, es el precepto por el cual se cómo lo prohibido, mandado y permitido por el poder del Estado con respecto de uno para los demás y de los demás para uno.

De los principio de Derecho Registral mencionados anteriormente, y para los efectos de este trabajos se puede decir para que la oficina de control de áreas de reserva del Estado lleve un control y registro adecuado, tiene que tomarlos en cuenta, y esto ayudara a que sea un registro en forma sistematizada y ordenada, así cumplir con lo establecido en ley de la materia.

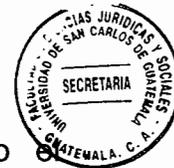
De esa cuenta para la creación de un registro además de los principios se deben de tomar en cuenta la forma en que se implementara, los métodos a utilizar y los mecanismos necesarios para que el registro funcione de manera eficaz.



La oficina de control de áreas de reserva del Estado, en la actualidad no cuenta con un método de registro, para lograr un control adecuado de los contratos de arrendamiento, por ello es necesario que se implementé un registro que llene los objetivos y las expectativas que se pretenden como dar certeza jurídica a los arrendatarios de las áreas de reservas y así evitar conflictos de toda índole.

La implementación de un registro de contratos de arrendamiento en la oficina de control de áreas de reserva, el cual puede ser por libro (en forma escrita), con respaldo de soportes informáticos (discos duros, memorias USB o base de datos) con esto se pretende perseguir la certeza, seguridad y lo más importante es la perdurabilidad de las información, además con la implementación de una administración registral se garantiza la conservación y consulta eficaz. Por lo tanto con un registro que lleve el control de los contratos de arrendamiento otorgados en la Oficina de Control de áreas de reserva, se evitaría conflictos de cualquier índole y lograría llevar un orden y control de las áreas de reserva y así cumplir con el ordenamiento jurídico vigente.

La inscripción aunque sea interna es una manera que desde que se presente un a solicitud de arrendamiento de un terreno ubicado en áreas de reservas, de llevar el control de las mismos, y llevar un registro con algunos datos que servirán de referencia al momento de que se culmine el trámite con el contrato de arrendamiento, el cual será lo último que será inscrito, esto le permitirá a la oficina de control de área de reserva llevar el orden cronológico, como un control en aspectos como el



área de reserva llevar el orden cronológico, como un control en aspectos como área en metros cuadrados, colindantes, fines, plazo, renta, número de escritura, notario autorizante, en fin todos los datos necesarios para una mejor individualización de cada terreno.

Con este registro se pretende tener un mejor control y orden las áreas de reservas ya que así se garantiza no solo la posesión de las áreas sino que un control adecuado por parte del Estado, con lo que se pretende además de los aspectos señalados es que se dé cumplimiento a los preceptos señalados en Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ya que el estado como “dueño” de las áreas de reservas territorial podrá promover sin mayor dificultad el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable de las mismas. Además se estará cumpliendo con lo que establece la ley específica de la materia que con la adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las reservas del Estado, se mantendrá actualizado un catastro.

El registro debe de ser funcional desde el momento que una persona interesada en regular la situación legal de un terrero dentro de las áreas de reserva, ya que desde ese momento la oficina de control de áreas de reservas debe de garantizar el cumplimiento del procedimiento administrativo que señala en la ley específica para caso concreto, atendiendo que se evitarían cualquier tipo de conflictos.



Ejerciendo el principio prior in tempore, protor in iure (primero en tiempo primero en derecho) este principio significa que el que ejerce primero un derecho tiene preferencia a los demás que lo intenten, por ejemplo quien escriture primero un inmueble tendrá preferencia sobre las inscripciones posteriores, en este caso el primero que empiece a tramitar la regulación de un terrero dentro de las áreas de reserva tendrá derecho sobre el área a regular frente a terceros, esto determinara las áreas dadas en arrendamiento desde el momento que empiece su tramitación y culmina con la inscripción permanente a lo largo del plazo del contrato de arrendamiento.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En esta investigación, se estableció, que el problema principal para un efectivo control de las áreas de reservas territoriales del Estado, radica en que los integrantes de las comunidades beneficiadas con arrendamiento de este recurso estatal, es que para ellos la simple posesión de la tierra arrendada, es suficiente para los fines que ellos mismos decidan y que, firmar escrituras públicas de arrendamiento, está demás; no saben que la simple posesión, no les da ni seguridad ni certeza jurídica, porque el Estado en ejercicio de su legítimo derecho de propiedad, puede exigirles la desocupación de esas áreas despojándolos de una manera legal y así los dejaría sin medios de subsistencia y de vivienda. El Estado de acuerdo a la ley específica, se reserva el dominio de las áreas terrestres a lo largo de océanos, lagos y ríos y se regula la posesión, uso y aprovechamiento de esas áreas de reserva, y la forma de arrendar las mismas para su desarrollo.

Por lo tanto se debe crear al órgano idóneo encargado del control de dichas áreas, siendo ese órgano, la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-, haciendo también necesario se establezca un registro interno dentro de la misma, con la finalidad de que se lleve un control y registro de las áreas que el Estado se reservó su dominio. La certeza jurídica del contrato de arrendamiento de áreas de reserva, es bipartita, garantiza al Estado y al arrendatario a través de un control óptimo siempre que ese contrato se controle en un registro interno adscrito a la OCRET.



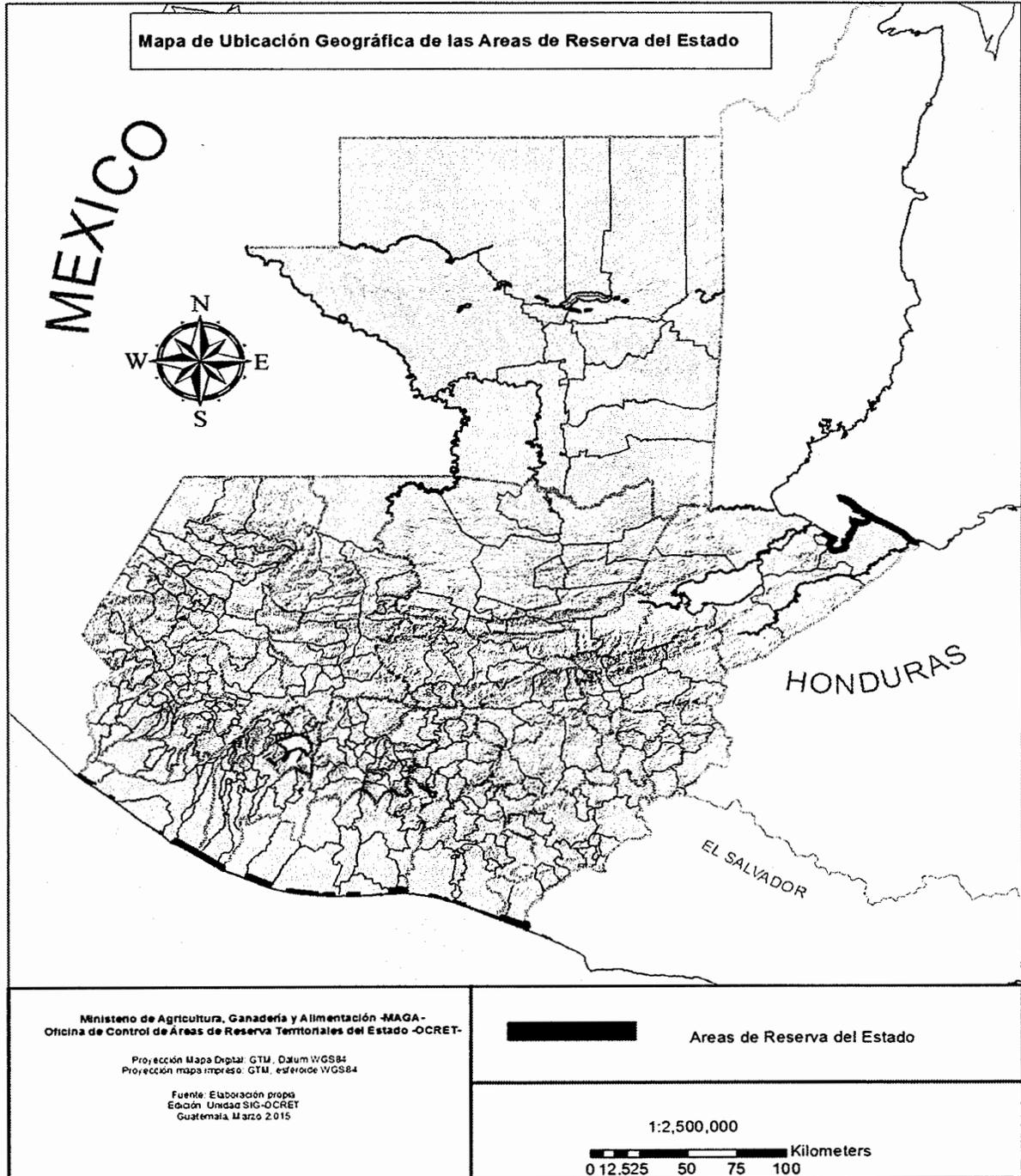


ANEXOS



ANEXO I

UBICACIÓN DE LAS AREAS DE RESERVA EN TERRITORIO NACIONAL





ANEXO II

MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

NÚMERO _____ (). En la ciudad de Guatemala, el día _____ de _____ del año dos mil --. ANTE MI: _____, NOTARIO, comparecen por una parte el señor **JUAN CARLOS OVALLE VILLASEÑOR**, de treinta y nueve años de edad, casado, guatemalteco, Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación con código único de identificación número un mil novecientos dieciséis, cero tres mil doscientos setenta y nueve, un mil setecientos doce (1916 03279 1712), extendido por el Registro Nacional de la República de Guatemala, señala como lugar para recibir citaciones y notificaciones la séptima avenida doce guión veintitrés zona nueve, Edificio Etisa, Sexto nivel, Ala Norte de ésta Ciudad, y comparece en su calidad de Director de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- lo cual acredita con el nombramiento contenido en el **Acuerdo Ministerial número RH guión cero veintidós guión diecisiete guión dos mil dieciséis (RH-022-17-2016), de fecha veintidós de enero del dos mil dieciséis**, emitido por el **Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación**; y, por la otra parte comparece el (la) señor (a) _____, de _____ () años de edad, guatemalteco, (estado civil _____), (profesión u oficio), de este domicilio, quien se identifica con el documento personal de identificación con código único de identificación número _____, _____, _____ (), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, con residencia en la _____, lugar que señala para recibir notificaciones y/o citaciones, aceptando por válidas las que ahí se le hagan, si no comunica por escrito el cambio de la misma a OCRET, y el (la) señor (a) _____, de _____ años de edad, (nacionalidad), (estado civil), (profesión u oficio), de este domicilio, quien se identifica con el documento personal de identificación con código único de identificación número _____, _____, _____ (), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; con residencia en la _____; lugar que señala para recibir notificaciones y/o citaciones, aceptando como válidas las que ahí se le hagan, si no comunica por escrito el cambio de la misma a OCRET; a quienes en lo sucesivo se les denominará el (la) Arrendatario (a) y el Fiador (a). Como Notario (a) DOY FE: a) De que tuve a la vista la documentación relacionada; b) De que la representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio, para la celebración de este contrato, c) De que los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal consignados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente acto celebran **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Declara el Ingeniero **JUAN CARLOS OVALLE VILLASEÑOR**, en la calidad con que actúa, que su representada es el Ente Administrativo y la única y legítima Institución que tiene COMPETENCIA para regularizar y legitimar la posesión de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, potestad otorgada por el Organismo Ejecutivo, a través del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; cuyo ámbito de aplicación se extiende a todas las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala establecidas en el artículo ciento veintidós de la Constitución Política de la República de Guatemala. **SEGUNDA:** Manifiesta el Director, que representando a la OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET- y a quien se le denominará en adelante LA ARRENDANTE, por este acto otorga en arrendamiento un terreno dentro de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, ubicado en _____, con un área total de _____ con las medidas, colindancias y superficie que constan en el plano correspondiente y que a continuación se describen: de la estación cero (0) al punto de observación uno (1) azimut de _____ () grados, _____ () minutos, _____ () segundos, con una distancia de _____ () metros, colindando con _____;.....; y que según expediente número _____ (), se tramitó ante esta Oficina y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la legislación aplicable, se procedió a emitir la Resolución número _____ () de fecha _____ a favor de _____, y a quien se le denominará en adelante EL (LA) ARRENDATARIO (A).



TERCERA. PLAZO: El plazo del arrendamiento se concede por ____ () años, el cual se computará a partir de la fecha que indica la resolución respectiva; dicho plazo es PRORROGABLE, previa presentación de solicitud de prórroga SEIS (6) MESES antes del vencimiento, acreditando el arrendatario, que cumplió con las obligaciones contraídas y aceptadas en este instrumento, situación que comprobará OCRET. **CUARTA: DESTINO DEL INMUEBLE:** El terreno relacionado lo destinará el arrendatario para fines de _____ **QUINTA: FORMA DE PAGO:** El arrendatario (a) por el presente contrato se obliga a pagar en concepto de renta, en forma anual y anticipada y sin necesidad de cobro o requerimiento alguno a partir del _____ () la cantidad de _____ (), dicho pago se hará efectivo en las Oficinas de OCRET, cuya ubicación en la ciudad de Guatemala, es conocida por el arrendatario (a); el valor de la renta esta basado en períodos anuales y si durante el plazo del mismo ocurren incrementos en el Impuesto al Valor Agregado IVA y/o modificación en la tasa de interés o en el monto de las tarifas establecidas en la ley y que afecten el arrendamiento, el valor de la renta anual convenida por el resto del período del arrendamiento se modificará en la cantidad que corresponda al alza de los costos anuales afectados; No se aceptará ningún pago si el presente contrato se encuentra vencido. **SEXTA: REVISION Y ACTUALIZACION DE RENTA Y FINES:** La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, tendrá la potestad de revisar y actualizar los fines y la renta del contrato de arrendamiento cada cinco (05) años, en cumplimiento a la obligación del Estado de la optima utilización de los recursos naturales. **SEPTIMA: MORA E INTERESES:** El arrendatario (a) incurrirá en mora por falta de pago de la renta en la forma establecida en este instrumento. La cantidad adeudada devengará un interés del cinco por ciento (5%) anual. **OCTAVA: OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO** Son obligaciones del arrendatario las siguientes: a) Mantener el inmueble debidamente cercado, b) realizar una construcción adecuada cuando el fin sea para VIVIENDA O RECREACIÓN, c) Deberá velar por el ornato del frente del lote de terreno dado en arrendamiento hasta _____, así como cuidar el área que por mandato legal corresponde destinarla a uso público a que ésta se mantenga libre de invasiones, a preservar el medio ambiente y mantenerlos libres de contaminaciones, sin perjuicio de no vedar el paso a los particulares que visiten o transiten por el área. d) OCRET velará por el estricto cumplimiento de lo anterior y en caso de incumplimiento del (a) interesado (a) se podrá rescindir el contrato. e) Permitir y facilitar al personal de OCRET debidamente acreditado la inspección del inmueble dado en arrendamiento, f) en los demás casos, dedicarlo al destino para el cual solicitó el arrendamiento, siempre observando como una obligación la de reforestar, conservar cualquier ecosistema que se encuentre dentro del inmueble o cultivar según sean los fines. g) El arrendatario (a) es responsable del cumplimiento de las obligaciones contraídas por virtud de la ley y en el presente contrato; y OCRET tiene derecho a inspeccionar y supervisar en cualquier momento durante el periodo del arrendamiento el inmueble y las condiciones en la que se encuentra el mismo. h) El Arrendatario queda obligado al pago del impuesto Único Sobre Inmuebles, de conformidad con el Decreto número quince guión noventa y ocho (15-98) del Congreso de la República, sobre las mejoras que existen o se realicen en el inmueble otorgado en arrendamiento, para tal efecto deberá abocarse ante la Municipalidad jurisdiccional respectiva. **NOVENA: AREA PROTEGIDA:** El arrendatario (a) manifiesta expresamente que tiene conocimiento que el área otorgada en arrendamiento por el presente instrumento público se encuentra dentro del Parque Nacional Río Dulce, específicamente dentro de la zona _____; en tal sentido, reconoce y acepta que el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, -CONAP- y la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET- dentro de las facultades que la ley les otorga, podrán efectuar las inspecciones necesarias con el objeto de determinar que el ejercicio del derecho de arrendamiento es compatible tanto con la finalidad para la cual fue otorgado como en atención con la zona protegida. Reconoce expresamente que el contrato de arrendamiento no otorga derecho alguno para la tala de árboles, cambio de uso de la tierra, a edificar construcciones que contrasten con el entorno natural de la zona o introduzcan modificaciones nocivas a la misma o a descargar desechos de cualquier índole al Río Dulce o ríos adyacentes. Si el inmueble solicitado se encuentra en una de las zonas cuyos objetivos permitan el desarrollo de alguna actividad que implique un posible impacto a los recursos naturales y al ambiente en general deberá ser autorizada previamente por el CONAP. En el caso de la zona de protección especial, zona primitiva, de recuperación o cualesquiera otra definida como zona intangible NO PODRAN realizar actividades que alteren los ecosistemas de los mismos. **DECIMA: BOSQUES Y ECOSISTEMAS DE PROTECCIÓN ESPECIAL:** El Arrendatario (a) manifiesta expresamente que tiene conocimiento que el área otorgada en arrendamiento por el presente instrumento publico, se encuentra cubierta en un _____ (-----%) de bosque natural o ecosistema manglar, que se compromete a mantener dicho porcentaje en forma sostenida pudiendo en todo caso incrementarse ya que constituye un área de Protección Especial regulada en la Legislación aplicable, por tratarse de ecosistemas en peligro de extinción; en tal sentido,



reconoce y acepta que el Instituto Nacional de Bosques –INAB- y la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET- dentro de las facultades que la ley les otorga, podrán efectuar las inspecciones necesarias con el objeto de determinar que el ejercicio del derecho de arrendamiento es compatible tanto con la finalidad para la cual fue otorgado. Reconoce expresamente que el contrato de arrendamiento no otorga derecho alguno para tala de árboles, cambio de uso de la tierra o que se introduzcan modificaciones nocivas a la misma o a descargar desechos de cualquier índole a los ríos adyacentes. Si el inmueble solicitado se encuentra en una zona cuyos objetivos permitan el desarrollo de alguna actividad que implique un posible impacto a los recursos naturales y al ambiente en general deberá ser autorizada previamente por medio de licencia extendida por el –INAB-, con notificación a –OCRET-. En el caso de que el inmueble exista bosque natural o cualesquiera de otra definición **NO PODRÁN** talar los mismos ni realizar actividades que alteren el ecosistema. **DECIMA PRIMERA: DE LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO AMBIENTE:** El arrendatario queda obligado a conservar y proteger el medio ambiente, teniendo prohibido realizar descargas de desechos de cualquier índole hacia los cuerpos de agua adyacentes al inmueble arrendado, debiendo mantener dicho inmueble, libre de contaminaciones y preservar el medio ambiente en apego a las leyes ambientales vigentes, sin menoscabo de aquellas que en el futuro se emitieren y previo a realizar cualquier proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad en el inmueble otorgado en arrendamiento, que por sus características pueda producir deterioro a los recursos naturales renovables, así como al ambiente o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje, deberá contar con el estudio de evaluación de impacto ambiental correspondiente, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la institución competente, además deberá tramitar la licencia correspondiente ante la Municipalidad respectiva, previo a realizar cualquier construcción en el inmueble. El incumplimiento de lo indicado anteriormente, faculta a la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, a iniciar las acciones legales correspondientes, para rescindir el contrato de arrendamiento que fue otorgado oportunamente, emitiendo para el efecto la resolución respectiva y el inmueble retornara a poder del Estado; además se presentaran las denuncias correspondientes ante el Ministerio Publico, si se establece que se cometieron infracciones de índole penal **DÉCIMA SEGUNDA: RESCISIÓN:** El incumplimiento del pago de la renta y las obligaciones aceptadas en este contrato así como la infracción de leyes, reglamentos y disposiciones sobre la materia, por actos ejecutados dentro o con relación al inmueble otorgado dará derecho a OCRET a rescindir unilateralmente el contrato, para lo cual será suficiente emitir la resolución correspondiente y para exigir el pago de las cantidades adeudadas en concepto de arrendamiento, mora e intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones determinadas en la ley y en el presente contrato quedando las mejoras a favor del Estado. **DÉCIMA TERCERA: PROHIBICIONES:** EL (LA) ARRENDATARIO (A) no podrá bajo pena de rescindir este contrato a) SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL TERRENO OTORGADO EN ARRENDAMIENTO. b) Deforestar el área, ni efectuar quemas o rozas sin tener licencia extendida por la autoridad competente. c) No podrá cambiar el destino para el cual le fue otorgado en arrendamiento el inmueble relacionado y d) Ceder parcialmente los derechos de arrendamiento. **DÉCIMA CUARTA:** Si por cualquier causa EL ARRENDATARIO (A) desocupa el terreno antes del vencimiento del plazo pactado, queda obligado a pagar íntegramente el valor del arrendamiento correspondiente al período no concluido; salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado y aceptado por OCRET, quedando obligado únicamente a pagar la renta hasta la fecha en que haya acaecido el hecho. En todo caso autoriza a OCRET para que ocupe el inmueble y disponga del mismo. **DÉCIMA QUINTA: CESIÓN DE DERECHOS:** El arrendatario (a), en Escritura Publica, podrá ceder totalmente su derecho de arrendamiento y enajenar las mejoras existentes en el inmueble; dando el aviso correspondiente a OCRET, dentro del plazo de QUINCE DÍAS contados a partir de la fecha de la CESIÓN. **DÉCIMA SEXTA:** El arrendatario (a) queda obligado al pago de los impuestos, tasas o arbitrios establecidos por la Ley, sobre edificaciones e instalaciones construidas en el inmueble. **DÉCIMA SEPTIMA:** Manifiesta _____ que ACEPTA el contenido de este contrato y que para los efectos del cumplimiento de las obligaciones que contrae, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los Tribunales que elija La Arrendante y acepta como buenas y exactas las cuentas que se le formulen y como líquido y exigible el saldo que se le reclame y señala como lugar para recibir notificaciones la dirección de su residencia ubicada en _____, salvo que comunique a La Arrendante, por escrito distinta dirección para tales efectos. **DÉCIMA OCTAVA: FIADOR MANCOMUNADO Y SOLIDARIO:** Por su parte el señor _____, manifiesta que de su libre y espontánea voluntad se constituye por este acto EN FIADOR MANCOMUNADO Y SOLIDARIO del señor (a) _____, de todas las obligaciones que contrae en este contrato y que para el efecto, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los Tribunales que elija La Arrendante y señala como lugar para recibir notificaciones su residencia ubicada en _____, salvo que comunique a



La Arrendante por escrito distinta dirección para tales efectos. **DÉCIMA NOVENA: ACEPTACIÓN:** Manifiestan los otorgantes expresamente que aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas de este instrumento público. **VIGESIMA:** Yo el (la) Notario (a). DOY FE: a) de todo lo expuesto, b) de que tuve a la vista los documentos personales de identificación relacionados; y, c) cédula de notificación de fecha _____, por medio de la cual se notificó la resolución número _____ (_____), de fecha _____ emitida por OCRET la que copiada textualmente dice:..

"(Copiar textualmente la Resolución). Aparecen sellos y firmas ilegibles donde se lee: Describir los sellos del Director y Secretario General de OCRET y describir sello redondo (Hacer parte final del cierre según criterio del Notario).



ANEXO III

45/19



FABRIL NACIONAL DE GUARADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

145

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 352123

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



1 NÚMERO CIENTO SETENTA Y CINCO (175) - En la ciudad de Guatemala, el día veinte de julio del año dos mil quince,

2 ANTE MI: LUDIN AMÉRICO MAZARIEGOS NAJERA, Notario, comparecen, por una parte el Ingeniero DAVID CARIAS

3 SALAZAR, de cincuenta y dos años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Agrónomo, de este domicilio, quien se

4 identifica con el Documento Personal de Identificación con código único de Identificación número un mil setecientos,

5 diecinueve mil novecientos noventa y tres, cero ciento uno (1700-19993-0101), extendido por el Registro Nacional de las

6 Personas de la República de Guatemala, señala como lugar para recibir notificaciones, la séptima avenida doce quíon

7 veintitrés zona nueva, Edificio Etisa, Sexto nivel, Ala Norte de esta Ciudad, y comparece en su calidad de Director de la

8 Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, lo cual acredita con el nombramiento contenido en el Acuerdo

9 Ministerial número RH quíon cero veintidós quíon cero cuarenta y cuatro quíon dos mil doce (RH-022-044-2012), de fecha

10 uno de marzo del año dos mil doce, emitido por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación; y Acuerdo Ministerial

11 número AGN quíon sesenta y seis quíon dos mil doce (AGN-66-2012), de fecha veintisiete de abril del año dos mil doce,

12 emitido por el Ministro de Agricultura, Ganadería y Alimentación; y por la otra parte comparece ORLANDO MORALES,

13 ÚNICO APELLIDO, de cuarenta y seis años de edad, soltero, guatemalteco, agricultor, con domicilio en el departamento

14 de Petén, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, número de CUI mil seiscientos ochenta y uno

15 espacio sesenta y siete mil cuatrocientos cuarenta y uno espacio cero doscientos siete (1681-67441-0207), extendido por

16 el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica, con residencia en Aldea Mariscos,

17 municipio de Los Amates, del departamento de Izabal, lugar que señala para recibir notificaciones y/o citaciones, dándose

18 como válidas las que ahí se le hagan, si no comunica por escrito el cambio de la misma a OCRET y la señora SILVESTRA

19 MORALES PALENCIA, de sesenta y ocho años de edad, soltera, ama de casa, guatemalteca, con domicilio en el

20 Departamento de Petén, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, número de CUI mil setecientos

21 setenta y siete espacio noventa y seis mil quinientos treinta y siete espacio cero doscientos siete (1777-96537-0207),

22 extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, Centroamérica, con residencia en Aldea

23 Mariscos, municipio de Los Amates, del departamento de Izabal, lugar que señala para recibir notificaciones y/o citaciones,

24 dándose como válidas las que ahí se le hagan, si no comunica por escrito el cambio de la misma a OCRET; a quienes en

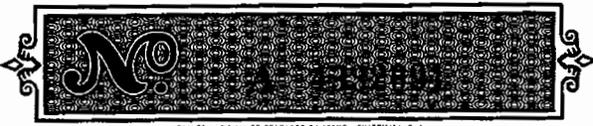
25 lo sucesivo se les denominará El Arrendatario y La Fidora, Como Notario, DOY FE: a) De Tener a la vista la



26 documentación relacionada; b) Que la Representación que se ejercita es suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio,
27 para la celebración de este contrato, c) Los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal
28 consignados, hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente acto celebran **CONTRATO DE**
29 **ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE UBICADO EN AREA DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE**
30 **GUATEMALA**, de conformidad con las cláusulas siguientes: **PRIMERA:** Declara el Ingeniero **DAVID CARIAS SALAZAR**,
31 en la calidad con que actúa, que su representada es el Ente Administrativo y la única y legítima institución que tiene
32 **COMPETENCIA** para regularizar y legitimar la posesión de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala,
33 potestad otorgada por el Organismo Ejecutivo, a través del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación; cuyo
34 ámbito de aplicación se extiende a todas las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala establecidas en el
35 artículo ciento veintidós de la Constitución Política de la República de Guatemala. **SEGUNDA:** Manifiesta el Director, que
36 representando a la **OFICINA DE CONTROL DE AREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-** y a quien se le denominará
37 en adelante **LA ARRENDANTE**, por este acto otorga en arrendamiento un terreno dentro de las Áreas de Reservas
38 Territoriales del Estado de Guatemala, ubicado en **"ALDEA MACANCHE, MUNICIPIO DE FLORES, DEPARTAMENTO**
39 **DE PETÉN"**, con un área total de **TRES MIL DOSCIENTOS DOCE PUNTO CINCUENTA METROS CUADRADOS**
40 **(3212.50 Mts²)**, con las medidas, colindancias y superficie que constan en el plano Oficial correspondiente y que cuentan
41 con el aval del Departamento Técnico de OCRET obrante a folio seis (06) del expediente de mérito y que según
42 expediente número dos mil quince quíen cero setecientos sesenta y nueve (2015-0769), se tramitó ante esta oficina y
43 habiendo cumplido con los requisitos establecidos en la legislación aplicable, se procedió a emitir la resolución número mil
44 **treientos quince quíen dos mil quince (1315-2015)**, de fecha diecisiete de junio del año dos mil quince, a favor de
45 **ORLANDO MORALES**, único apellido. **TERCERA:** **PLAZO:** El plazo del arrendamiento se concede por un periodo de
46 treinta (30) años, el cual se computará a partir de la fecha que indica la resolución respectiva; dicho plazo es
47 **PRORROGABLE**, previa presentación de solicitud de prórroga, **SEIS (6) MESES** antes del vencimiento, acreditando El
48 Arrendatario, que cumplió con las obligaciones contraídas y aceptadas en este instrumento, situación que comprobará
49 **OCRET. CUARTA: DESTINO DEL INMUEBLE:** El terreno relacionado lo destinará El Arrendatario para fines de
50 **VIVIENDA** doscientos metros cuadrados (200.00 Mts²) y para fines de **CULTIVO DE ARBÓREOS PERMANENTES** mil
/dos/



3/5 20



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

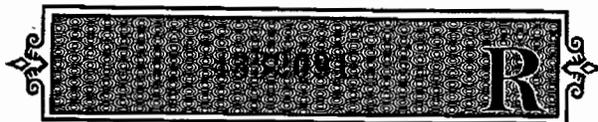
REGISTRO

Nº 352124

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



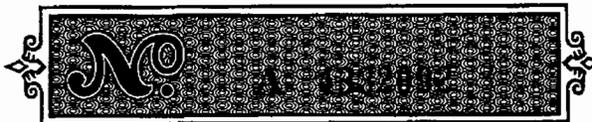
1 /dos/ ¹²²¹ ciento doce punto cincuenta metros cuadrados (112.50 Mts²). QUINTA: FORMA DE PAGO: El Arrendatario por el
 2 presente contrato se obliga a pagar en concepto de renta en forma anual y anticipada sin necesidad de cobro o
 3 requerimiento alguno a partir del diecisiete de junio del año dos mil quince la cantidad de DOSCIENTOS TRECE
 4 QUETZALES CON VEINTIDÓS CENTAVOS (Q. 213.22), dicho pago se hará efectivo en las Oficinas de OCRET, cuya
 5 ubicación en la ciudad de Guatemala, es conocida por El Arrendatario; el valor de la renta está basado en periodos anuales
 6 y si durante el plazo del mismo ocurren incrementos en el impuesto al valor agregado, y/o modificación en la tasa de
 7 interés o en el monto de las tarifas establecidas en la ley y que afecten el arrendamiento, el valor de la renta anual
 8 convenida por el resto del periodo del arrendamiento se modificará en la cantidad que corresponda al alza de los costos
 9 anuales afectados; no se aceptará ningún pago si el presente contrato se encuentra vencido. SEXTA: REVISION Y
 10 ACTUALIZACION DE RENTA Y FINES. La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, tendrá la
 11 potestad de revisar y actualizar los fines y la renta del contrato de arrendamiento cada cinco (05) años, en cumplimiento a
 12 la obligación del Estado de la óptima utilización de los recursos naturales. SEPTIMA: MORA E INTERESES: El
 13 Arrendatario incurrirá en mora por falta de pago de la renta en la forma establecida en este instrumento. La cantidad
 14 adeudada devengará un interés del cinco por ciento (5%) anual. OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL ARRENDATARIO: Son
 15 obligaciones de El Arrendatario las siguientes: a) Mantener el inmueble debidamente cercado, b) Realizar una construcción
 16 adecuada cuando el fin sea para VIVIENDA O RECREACIÓN, c) Deberá velar por el ornato del frente del lote de terreno
 17 dado en arrendamiento HASTA LA CALLE. Así como cuidar el área que por mandato legal corresponde destinaria a uso
 18 público y a que ésta se mantenga libre de invasiones, a preservar el medio ambiente y mantenerlo libre de
 19 contaminaciones, sin perjuicio de no vedar el paso a los particulares que visiten o transiten por el área. d) OCRET velará
 20 por el estricto cumplimiento de lo anterior y en caso de incumplimiento del interesado se podrá rescindir el contrato. e)
 21 Permitir y facilitar al personal de -OCRET- debidamente acreditado la inspección del inmueble dado en arrendamiento. f)
 22 En los demás casos, dedicarlo al destino para el cual solicitó el arrendamiento, siempre observando como una obligación la
 23 de reforestar, conservar cualquier ecosistema que se encuentre dentro del inmueble o cultivar según sean los fines. g) El
 24 Arrendatario es responsable del cumplimiento de las obligaciones contraídas por virtud de la ley y en el presente contrato; y
 25 OCRET tiene derecho a inspeccionar y supervisar en cualquier momento durante el periodo del arrendamiento el inmueble



26 y las condiciones en las que se encuentra el mismo. **NOVENA: DE LA CONSERVACION Y PROTECCION DEL MEDIO**
27 **AMBIENTE:** El Arrendatario queda obligado a conservar y proteger el medio ambiente, teniendo prohibido realizar
28 descargas de desechos de cualquier indole hacia los cuerpos de agua adyacentes al inmueble arrendado, debiendo
29 mantener dicho inmueble, libre de contaminaciones y preservar el medio ambiente en apego a las leyes ambientales
30 vigentes, sin menoscabo de aquellas que en el futuro se emitieren y previo a realizar cualquier proyecto, obra, industria o
31 cualquier otra actividad en el inmueble otorgado en arrendamiento, que por sus características pueda producir deterioro a
32 los recursos naturales renovables, así como al ambiente o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje, deberá
33 contar con el estudio de evaluación de impacto ambiental correspondiente, realizado por técnicos en la materia y aprobado
34 por la Institución competente, además deberá tramitar la licencia correspondiente ante la Municipalidad respectiva previo a
35 realizar cualquier construcción en el inmueble. El incumplimiento de indicado anteriormente, faculta a la Oficina de Control
36 de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, a iniciar las acciones legales correspondientes, para rescindir el contrato de
37 arrendamiento que fue otorgado oportunamente, emitiendo para el efecto la resolución respectiva y el inmueble retornará a
38 poder del Estado; además se presentaran las denuncias correspondientes ante el Ministerio Público, si se establece que se
39 cometieron infracciones de indole penal. **DÉCIMA: RESCISIÓN:** El incumplimiento del pago de la renta y las obligaciones
40 aceptadas en este contrato así como la infracción de leyes, reglamentos y disposiciones sobre la materia, por actos
41 ejecutados dentro o con relación al inmueble otorgado dará derecho a OCRET a rescindir unilateralmente el contrato, para
42 lo cual será suficiente emitir la resolución correspondiente y para exigir el pago de las cantidades adeudadas en concepto
43 de arrendamiento, mora e intereses devengados por el incumplimiento de las obligaciones determinadas en la ley y en el
44 presente contrato quedando las mejoras a favor del Estado. **DÉCIMA PRIMERA: PROHIBICIONES:** El Arrendatario no
45 podrá beio pena de rescindir este contrato a) SUBARRENDAR TOTAL O PARCIALMENTE EL TERRENO OTORGADO EN
46 ARRENDAMIENTO. b) Deforestar el área, ni efectuar quemas o rozas sin tener licencia extendida por la autoridad
47 competente. c) No podrá cambiar el destino para el cual le fue otorgado en arrendamiento el inmueble relacionado y d)
48 Ceder parcialmente los derechos de arrendamiento. **DÉCIMA SEGUNDA:** Si por cualquier causa EL ARRENDATARIO
49 desocupa el terreno antes del vencimiento del plazo pactado, queda obligado a pagar integralmente el valor del
50 arrendamiento correspondiente al periodo no concluído; salvo caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobado y



375 21



TALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

REGISTRO

Nº 352125

QUINQUENIO DE 2013 A 2017



INSTRUMENTO PÚBLICO

Luc



SUPERINTENDENCIA DE ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

1 aceptado por OCRET, quedando obligado únicamente a pagar la renta hasta la fecha que acaeció el hecho. En todo caso

2 autoriza a OCRET para que ocupe el inmueble y disponga del mismo. **DÉCIMA TERCERA: CESIÓN DE DERECHOS:** El

3 Arrendatario, en escritura pública podrá ceder totalmente su derecho de arrendamiento y enajenar las mejoras existentes

4 en el inmueble dando el aviso correspondiente a OCRET, dentro del plazo de QUINCE DÍAS contados a partir de la fecha

5 de la cesión. **DÉCIMA CUARTA:** El Arrendatario queda obligado al pago de los impuestos, tasas o arbitrios establecidos

6 por la ley, sobre edificaciones e instalaciones construidas en el inmueble. **DÉCIMA QUINTA:** Manifiesta **ORLANDO**

7 **MORALES**, único apellido, que ACEPTA el contenido de este contrato y que para los efectos del cumplimiento de las

8 obligaciones que contrae, renuncia al fuero de su domicilio, se somete a los tribunales de esta capital y acepta como

9 buenas y exactas las cuentas que se le formulen y como líquido y exigible el saldo que se le reclame y señala como lugar

10 para recibir notificaciones la dirección de su residencia ya indicada en el presente instrumento, salvo que comunique a la

11 Arrendante por escrito distinta dirección para tales efectos. **DECIMA SEXTA: FIADORA MANCOMUNADA Y SOLIDARIA:**

12 Por su parte **SILVESTRA MORALES PALENCIA**, manifiesta que de su libre y espontánea voluntad se constituye por este

13 acto en FIADORA MANCOMUNADA Y SOLIDARIA de **ORLANDO MORALES**, único apellido, de todas las obligaciones

14 que contrae en este contrato y que para el efecto, renuncia al fuero de su domicilio y se somete a los tribunales de esta

15 ciudad y señala como lugar para recibir notificaciones su residencia ya identificada en el presente instrumento, salvo que

16 comunique a la Arrendante por escrito distinta dirección para tales efectos. **DÉCIMA SÉPTIMA: ACEPTACIÓN:** Manifiestan

17 los otorgantes expresamente, que aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas de este instrumento público.

18 **DECIMA OCTAVA:** Yo, el Notario, **DOY FE:** a) De todo lo expuesto, b) De que tuve a la vista los documentos personales

19 de identificación relacionados, c) Cédula de notificación de fecha veinticuatro de junio del año dos mil quince, por medio de

20 la cual se notificó la resolución número mil trescientos quince quíon dos mil quince (1315-2015), de fecha diecisiete de

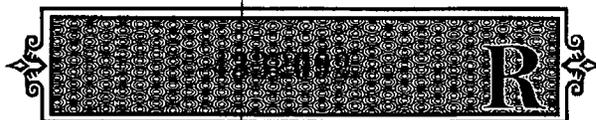
21 junio del año dos mil quince, emitida por OCRET la que copiada textualmente dice:

22 **DCS/ammr RESOLUCIÓN 1315-2015 OFICINA DE CONTROL DE ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO -OCRET-**

23 Guatemala, 17 de junio de 2015. **ASUNTO:** **ORLANDO MORALES**, solicita conceda **CONTRATO DE**

24 **ARRENDAMIENTO**, de un lote de terreno de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, ubicado

25 en: **"ALDEA MACANCHE, MUNICIPIO DE FLORES, DEPARTAMENTO DE PETEN, con un área total de 3,212.50 mts²,**

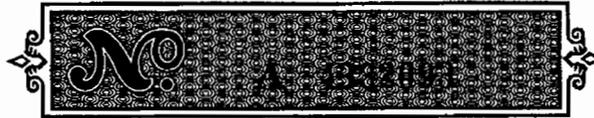


26 los cuales utilizara 200.00 mts² para fines de VIVIENDA POPULAR y 3.012.50 mts² para fines CULTIVO DE
 27 ARBOREOS PERMANENTES, con una renta anual de DOSCIENTOS TRECE QUETZALES CON VEINTIDOS
 28 CENTAVOS (Q.213.22), Por un plazo de 30 años prorrogables. Se tiene a la vista para resolver la solicitud
 29 contenida en Expediente No. 2015-0769, presentada por ORLANDO MORALES., quien solicita se le conceda
 30 arrendamiento de un lote de terreno ubicado en: "ALDEA MACANCHE, MUNICIPIO DE FLORES, DEPARTAMENTO DE
 31 PETEN", que está comprendido dentro de las ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE
 32 GUATEMALA. CONSIDERANDO: Que el artículo 122 de la CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPUBLICA DE
 33 GUATEMALA, establece que: "El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los
 34 océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de
 35 cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales
 36 donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones". CONSIDERANDO: Que el artículo 5. Del Decreto 126-97 del
 37 Congreso de la República de Guatemala, establece que: "El Estado podrá dar en arrendamiento los inmuebles ubicados
 38 dentro de las ÁREAS DE RESERVA TERRITORIAL DEL ESTADO a personas naturales o jurídicas, para el caso de las
 39 últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala" y que de conformidad con el segundo párrafo del
 40 Artículo 3 del Cuerpo Legal en mención, establece que, en la concesión de arrendamientos, únicamente -OCRET- tendrá
 41 jurisdicción. CONSIDERANDO: Que el Departamento Técnico de -OCRET- en informe No.015-1019, de fecha 21 de
 42 mayo de 2015, expresa que el solicitante cumplió con los requisitos de la ley de -OCRET. CONSIDERANDO: Que la
 43 Asesoría Jurídica de -OCRET- se pronunció favorablemente en providencia A.J.1283-2015 de fecha 15 de junio de 2015,
 44 en la que expresa que el expediente cumple con los requisitos legales establecidos en la ley de la materia y que -
 45 OCRET- emita la Resolución correspondiente, otorgando el arrendamiento solicitado. POR TANTO: Esta oficina con base
 46 en lo establecido en los Artículos 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 18, 20, 21 y 22 del Decreto 126-97 del Congreso de la
 47 República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y 1, 2, 4, 5,
 48 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, 18 y 19 de su Reglamento, contenido en el Acuerdo Gubernativo No. 432-2002, RESUELVE: I.
 49 Conceder a ORLANDO MORALES arrendamiento de un lote de terreno ubicado en "ALDEA MACANCHE,
 50 MUNICIPIO DE FLORES, DEPARTAMENTO DE PETEN", un área total de 3,212.50 mts², los cuales utilizara 200.00





3/3 22



FALLER NACIONAL DE GRABADOS EN ACERO - GUATEMALA, C. A.

PROTOCOLO

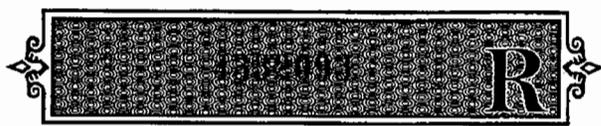
REGISTRO

Nº 352126

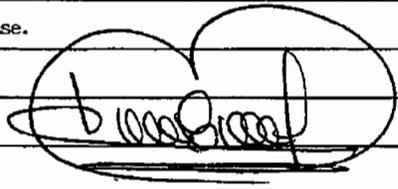
QUINQUENIO DE 2013 A 2017



1 mts² para fines de VIVIENDA POPULAR y 3,012.50 mts² para fines CULTIVO DE ARBOREOS PERMANENTES, por
 2 plazo de TREINTA (30) AÑOS prorrogables contados a partir del 17 de junio de 2015, con las medidas y
 3 colindancias que se consignan en el plano realizado por Ingeniero Agrónomo Francisco Javier Cano Betancourt del
 4 Departamento Técnico de esta oficina y obra a folio 06 del expediente de mérito. II. ORLANDO MORALES, queda
 5 obligado a pagar en forma anual y anticipada a partir del 17 de junio de 2015 la cantidad de DOSCIENTOS TRECE
 6 QUETZALES CON VEINTIDOS CENTAVOS (Q.213.22). El pago antes referido deberá hacerlo en la Oficina de
 7 Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, sin necesidad de cobro o requerimiento alguno. III. REVISIÓN Y
 8 ACTUALIZACIÓN DE RENTA Y FINES. La Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, tendrá la
 9 potestad de revisar y actualizar los fines y la renta del contrato de arrendamiento cada cinco (05) años, en
 10 cumplimiento a la obligación del Estado de la óptima utilización de los recursos naturales. IV. ORLANDO
 11 MORALES, queda sujeto a las obligaciones siguientes: a. Suscribir contrato de arrendamiento ante NOTARIO, en un
 12 plazo de diez (10) días posteriores a la fecha de notificación de la presente Resolución, misma que deberá transcribirse en
 13 Escritura Pública. Al no cumplirse con esta obligación, sin más trámite se resolverá dejando sin efecto la presente
 14 Resolución. b. Previo a realizar cualquier proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características
 15 pueda producir deterioro a los recursos naturales renovables así como el ambiente, o introducir modificaciones nocivas o
 16 notorias al paisaje, deberá contar con el estudio de evaluación de impacto ambiental correspondiente, realizado por
 17 técnicos en la materia y aprobado por la institución competente. c. Tramitar la licencia correspondiente ante la
 18 Municipalidad respectiva; previo a realizar cualquier construcción en el inmueble. d. Presentar, copia legalizada de la
 19 Escritura Pública de Arrendamiento a -OCRET-, para fines de registro. e. El área concedida en arrendamiento, tendrá
 20 como uso específico, el indicado en el numeral I de la presente Resolución. f. Mantener debidamente delimitado y cercado
 21 el inmueble, libre de invasiones y contaminaciones. g. Permitir y facilitar la inspección del área arrendada, al personal
 22 acreditado de -OCRET-. h. Preservar el medio ambiente en apego a las leyes ambientales vigentes, sin menoscabo de
 23 aquellas que en futuro se emitieren. V.- El incumplimiento de cualquiera de las anteriores obligaciones, dará lugar a la
 24 rescisión del Contrato de Arrendamiento correspondiente; emitiéndose para el efecto la resolución respectiva; además se
 25 presentarán las denuncias respectivas ante el Ministerio Público, si se establece que se cometieron infracciones de índole



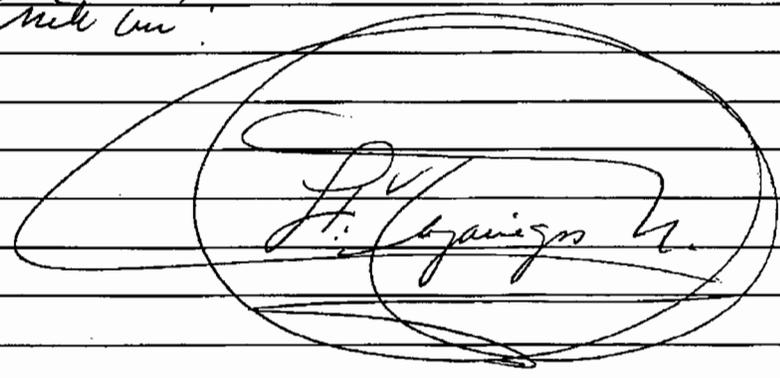
26 penal. VI- Notifíquese el contenido de la presente Resolución, proporciónese la minuta del contrato correspondiente. Firma
27 ilegible y sellos que dicen: Ing. Agr. David Carias Salazar, DIRECTOR- OCRET; y sello redondo en el que se lee:
28 MINISTERIO DE AGRICULTURA, GANADERIA Y ALIMENTACION, Guatemala, C.A. OFICINA DE CONTROL DE
29 AREAS DE RESERVAS DEL ESTADO -OCRET- DIRECCION, y que por designación de los otorgantes, doy intogra
30 lectura a lo escrito, quienes enterados de su contenido, valor, objeto y efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman. Testa-
31 do: 11. Omítase. Adicionado: dos, 22. Léase.

x 

2. Omitase cuarenta

3. Omitase treinta y dos

4. Omitase





BIBILOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala. 6ª edición, Ed. Fénix, 2007.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires. 14ª edición. Tomo IV.1979.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Editorial Porrúa S.A 3ª edición.
- ESPASA CALPE. **Diccionario de la real academia de la lengua española**. España. 21ª edición. Editorial Calpe. 2001
- GASCA, PHEGO, Eduardo- **Diccionario de términos jurídicos-universitarios**. México. Editorial Unam. 1ª edición.2010.
- GIMENEZ-ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. España. Edición Universidad de Navarra S.A., Pamplona. 1976.
- [http:// www. plazapública.com.gt](http://www.plazapública.com.gt) (Consultado: 10 de marzo de 2016).
- <http://www.maga.gob.gt/ocret> (Consultado: 2 de marzo de 2016).
- <http://www.inab.gob.gt>. (Consultado: 2 de marzo de 2016).
- <https://einguat.inguat.gob.gt>. (Consultado:1 de marzo de 2016).
- <http://www.significados.com/comunidad> (Consultado: 1, de marzo de 2016).
- Instituto de investigación jurídica. **Diccionario jurídico mexicano**. Editorial Porrúa. UNAM, 2009
- MONTES, Ángel Cristóbal. **Introducción al derecho inmobiliario registral**. España. Editorial Librería General. 1986.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y documento notarial**. Guatemala 12ª Edición. 2009.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, 1ª edición electrónica.
- PEREZ FERNANDEZ, DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. Mexico.2ª edición, Editorial Porrúa. 1991.

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

ROCA SASTRE. Derecho hipotecario Editorial Bosch, 9na edición, 2008.

SÁNCHEZ MENDAL. Ramón. De los contratos civiles. Mexico.4ª edición. Editorial Porrúa S. A.1978.

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto, Los contratos en el derecho civil guatemalteco. Guatemala. 2ª Edición. Universidad Rafael Landívar. Instituto de Investigaciones Jurídicas. 2005.

LEGISLACIÓN

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

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. 1965.

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. 1956

Constitución Política de la República de Guatemala. Asamblea Nacional Constituyente. 1945.

Código Civil. Decreto Ley 106. Enrique Peralta Azurdia, Guatemala, 1964

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República

Acuerdo del Palacio Ejecutivo. 24 de noviembre de 1890.

Reglamento sobre Arrendamiento de los terrenos que el gobierno se reserva. 20 de febrero de 1894.

Ley Agraria. Decreto 483. 9 de febrero de 1894.

Disposiciones del Presidente de la República para el pago de arrendamiento.13 de Diciembre de 1920.

Acuerdo de la Casa de Gobierno. Reforma el Reglamento, 30 de octubre de 1924.

Decreto 2144. Del Presidente de la República. Fijación del plazo para formalizar el contrato de arrendamiento, 26 de septiembre de 1938.



Decreto 2369. Del Presidente de la República. Se otorga contrato de arrendamiento a solo guatemaltecos, 9 de mayo de 1940.

Decreto 2421. Del Presidente de la República. 22 de Agosto de 1940.

Ley Reguladora de las Reservas de la Nación. Decreto 35-73 del Congreso de la República, 24 de Octubre de 1973.

Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación (OCREN), Acuerdo Gubernativo, 8 de Octubre de 1974.

Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación. Decreto 11-80 del Congreso de la República.

Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala. Decreto 126-97 del Congreso de la República. 26 de Diciembre de 1,997.

Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado. Acuerdo Gubernativo 432-2002. 6 de Noviembre de 2002.

Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET. Acuerdo Gubernativo 390-2005 22 de Agosto de 2005.

Reformas al Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-. **Acuerdo Gubernativo 524-2006**

Ley de Creación del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales. Decreto 90-2000 del Congreso de la República de Guatemala, del 11 de diciembre de 2000.