

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL



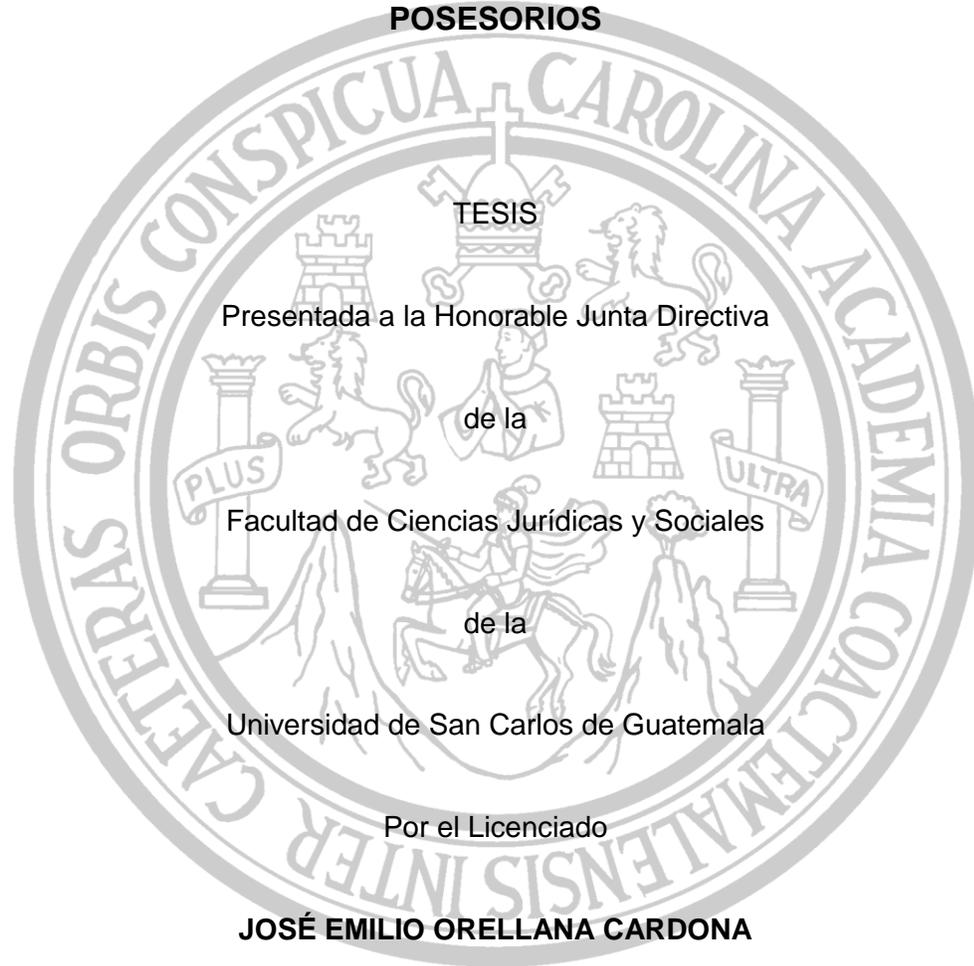
**EL PLAN DE ORDENAMIENTO  
TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA  
Y SU APLICACIÓN EN LOS DERECHOS  
POSESORIOS**

**Lic. JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2017

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL

**EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD  
DE GUATEMALA Y SU APLICACIÓN EN LOS DERECHOS  
POSESORIOS**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por el Licenciado

**JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**

Previo a conferírsele el Grado Académico de

**MAESTRO EN DERECHO CIVIL Y PROCESAL CIVIL**

**(Magister Scientiae)**

Guatemala, octubre de 2017

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

DECANO:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I:	Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	MSc. 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. Fernando Antonio Chacón Urizar

**CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

DECANO:	Lic. Gustavo Bonilla
DIRECTOR:	Dr. Ovidio David Parra Vela
VOCAL:	Dr. Nery Roberto Muñoz
VOCAL:	Dr. Hugo Roberto Jáuregui
VOCAL:	MSc. Erwin Iván Romero Morales

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN PRIVADO DE TESIS**

PRESIDENTE:	Dr. Marco Aurelio Alveño Ovando
VOCAL:	MSc. Ronaldo Porta España
SECRETARIA:	MSc. Dinora Recinos Cueto

**RAZÓN:** “El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la Tesis sustentada». (Artículo 5 del Normativo de tesis de Maestría y Doctorado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Estudios de Postgrado).

Lic.MSc. Rony Elmer Ordoñez Lima  
9 ave. 7-35 zona 1, Galerías Plaza Central Of. 221,  
Tel.22204308, Ciudad  
Abogado y Notario

Guatemala, 26 de Mayo de 2017.

**Doctor Ovidio David Parra Vela**  
**Director de la Escuela de Estudios de Postgrado**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Ciudad Universitaria zona 12**  
**Su despacho.**

Señor Director:

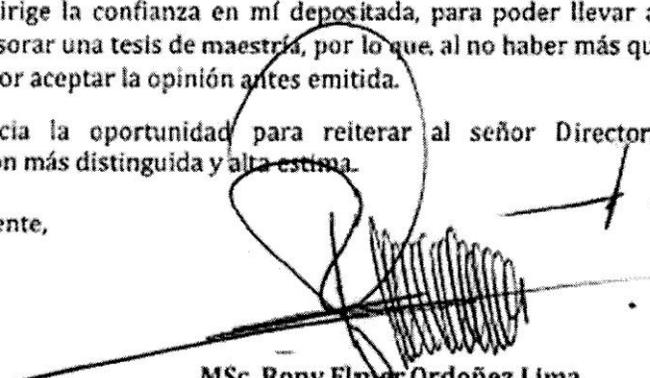
Tengo el honor de dirigirme a usted, en mi calidad de asesor de tesis de postgrado titulada "El Plan de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Guatemala y su aplicación en los derechos posesorios" de la maestría en Derecho Civil y Procesal Civil, la cual ha sido elaborada por el Licenciado José Emilio Orellana Cardona.

Al respecto hago de su conocimiento que brindé la asesoría correspondiente al licenciado Jose Emilio Orellana Cardona, en todos los aspectos de forma y fondo necesarios para poder llevar a cabo su tesis, los cuales fueron aplicados en base a mi experiencia y conocimientos de manera satisfactoria, desarrollando los métodos necesarios para la realización de ésta, realizando en su momento las correcciones de manera diligente y a cabalidad tal como fueron sugeridas oportunamente. Así también me permito informar que el trabajo realizado por el sustentante es de gran originalidad, no solo para el municipio de Guatemala sino para el país entero, pues el tema abordado tiene poco estudio en la materia del derecho.

Por lo expuesto anteriormente y en virtud del cargo propuesto y aceptado, es mi criterio emitir DICTAMEN FAVORABLE para la aprobación de la tesis en mención, ya que se ha llegado a comprobar la tesis planteada en forma coherente respaldada de manera científica y jurídica lo cual puede ser comprobado de la lectura del propio trabajo, realizando con la tesis un valioso aporte al gremio jurídico, así como al país, agradeciendo de antemano a la escuela que usted dirige la confianza en mí depositada, para poder llevar a cabo esta apasionante tarea de asesorar una tesis de maestría, por lo que, al no haber más que hacer constar ruego al señor Director aceptar la opinión antes emitida.

Hago propicia la oportunidad para reiterar al señor Director, las muestras de mi consideración más distinguida y alta estima.

Deferentemente,



MSc. Rony Elmer Ordoñez Lima  
Lic. Rony Elmer Ordoñez Lima  
ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 22 de septiembre de 2017.

Dr. Ovidio David Parra Vela  
Director de la Escuela de Estudios de Postgrado,  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor director:

Por la presente, hago constar que he realizado la revisión de los aspectos gramaticales de la tesis:

**EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE  
GUATEMALA Y SU APLICACIÓN EN LOS DERECHOS POSESORIOS**

Esta tesis fue presentada por el Lic. José Emilio Orellana Cardona de la Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

En tal sentido, considero que, una vez realizadas las correcciones indicadas, la tesis puede imprimirse.

Atentamente,



Dra. Mildred C. Hernández Roldán  
Revisora  
Colegio Profesional de Humanidades  
Colegiada 5456

Mildred Catalina Hernández Roldán

Colegiada 5456



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

**D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN**

**LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,** Guatemala, veintisiete de septiembre del dos mil diecisiete.----

En vista de que el Lic. José Emilio Orellana Cardona aprobó examen privado de tesis en la **Maestría en Derecho Civil y Procesal Civil**, lo cual consta en el acta número 28-2017 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **“EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA Y SU APLICACIÓN EN LOS DERECHOS POSESORIOS”**. Previo a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

**“ID Y ENSEÑAD A TODOS”**

**Dr. Ovidio David Parra Vela**  
**DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**



## DEDICATORIA

A Dios, gracias padre bendito por nunca abandonarme, gracias por todas las habilidades y dones que me diste, espero poder multiplicarlo y que este trabajo de tesis sea para agradarte y bendecirte.

A la virgen Maria, gracias madre porque nosotros los católicos te queremos mucho y sabemos de tu intercepción por nosotros tus hijos.

A mis padres Víctor y Violeta, porque con su ejemplo, sacrificio, trabajo y buenas enseñanzas he logrado esta meta, sin duda todos los esfuerzos realizados no se los podre recompensar ni con todo el dinero del mundo, los amo papitos.

A mis hermanos Elisa y Víctor, por ser mis primeros y mejores amigos, eternamente agradecido con ustedes pues son mi inspiración.

A mis sobrinos Silvia y Francisco, porque siempre me han demostrado su amor y cariño, gracias porque muchas veces me recuerdan que la vida es más fácil viviéndola como un niño.

A mi cuñado Francisco, pues con el paso del tiempo nos has demostrado que sos como un hermano más y que podemos contar con vos siempre.

A mis abuelos Roberto(+) y Herlinda (+), Emilio (+) porque a pesar de las circunstancias de la vida no compartí mucho tiempo con ustedes, sé que me querían con todo su corazón y hoy están felices por esta meta lograda, Elisa mi única abuela con quien pude compartir, gracias por todo sus cuidados y cariño hacia mi, la quiero mucho mamilichi.

A mis tíos Lidia y Gilberto, Mary y Ángel (+), Letty y Jesse, porque siempre he contado con su apoyo incondicional, y más que mis tíos también los considero mis padres.

A mis primos Cardona, pues a pesar que vivimos lejos siento su apoyo siempre, gracias mis hermanos/as.

A mi novia Ilse Noack, pues con su amor incasable me ha apoyado en las buenas y malas, y quien me ayudo inmensamente a terminar la presente tesis, gracias porque esta tesis también es tuya! Te amo.

A mis amigos, Jose Carlos, Sergio Armando, Juan Rafael, Jorge Garcia, Byron Zepeda, Sara Jerez Mafer Delgado, porque siempre he podido contar con ustedes en todos los momentos buenos y no tan buenos.

A mi asesor de tesis MSC. Rony Ordoñez, usted fue una pieza fundamental en este trabajo, gracias por su bondad y conocimientos brindados para poder llevar a buen puerto esta tesis.

A mi Patria Guatemala, espero que algún día nosotros tus hijos te podamos ayudar a salir adelante.

A los establecimientos que me han abierto las puertas, Colegio Loyola, Instituto Adolfo V. Hall Central, Universidad Mariano Gálvez de Guatemala y Universidad de San Carlos de Guatemala, pues en sus aulas me proporcionaron las herramientas para salir adelante en la vida.



## ÍNDICE

INTRODUCCIÓN .....	i
CAPÍTULO I.....	1
ORDENAMIENTO TERRITORIAL.....	1
1.1. GENERALIDADES .....	1
1.2. DERECHO URBANÍSTICO Y DERECHO INMOBILIARIO.....	2
1.2.1. DERECHO URBANÍSTICO .....	6
1.2.2. DERECHO INMOBILIARIO.....	8
1.3. ¿QUÉ ES EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL? .....	11
1.4. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN CENTROAMÉRICA .....	14
1.4.1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN PANAMÁ.....	14
1.4.2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN COSTA RICA.....	16
1.4.3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN NICARAGUA .....	17
1.4.4. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN HONDURAS.....	18
1.4.5. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL SALVADOR .....	19
1.5. HISTORIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN GUATEMALA.....	20
1.6. FUNDAMENTO LEGAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN GUATEMALA.....	28
CAPÍTULO II.....	33
ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA CONTENIDO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO COM 030-08 Y SUS REFORMAS.....	33
2.1. GENERALIDADES .....	33
2.2. ¿QUÉ ES EL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA (POT)? .....	34



<b>2.3. FUNDAMENTOS DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA (POT)</b>	<b>40</b>
<b>2.3.1. EL TRANSECTO COMO FUNDAMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	<b>41</b>
<b>2.4. ¿QUÉ SON LAS ZONAS GENERALES Y SU CRITERIO DE ASIGNACIÓN?</b>	<b>43</b>
<b>2.4.1. ZONA GENERAL G0</b>	<b>45</b>
<b>2.4.2. ZONA GENERAL G1</b>	<b>46</b>
<b>2.4.3. ZONA GENERAL G2</b>	<b>47</b>
<b>2.4.4. ZONA GENERAL G3</b>	<b>48</b>
<b>2.4.5. ZONA GENERAL G4</b>	<b>49</b>
<b>2.4.6. ZONA GENERAL G5</b>	<b>50</b>
<b>2.5. RECTIFICACIÓN DE ZONAS GENERALES</b>	<b>53</b>
<b>2.6. NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL POT</b>	<b>55</b>
<b>2.6.1. REGLAMENTO DE DOTACIÓN Y DISEÑO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL ESPACIO NO VIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA (ACUERDO COM-003-2009.)</b>	<b>56</b>
<b>2.6.2. REGLAMENTO DE INCENTIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA (ACUERDO COM-16-2009.)</b>	<b>57</b>
<b>CAPÍTULO III</b>	<b>59</b>
<b>LICENCIAS DE OBRA, LICENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>59</b>
<b>3.1. INTRODUCCIÓN</b>	<b>59</b>
<b>3.2. LICENCIAS DE OBRA</b>	<b>61</b>
<b>3.3. LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO</b>	<b>66</b>
<b>3.4. LICENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO</b>	<b>69</b>
<b>3.5. PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN DE LICENCIAS</b>	<b>75</b>
<b>3.5.1. PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL</b>	<b>76</b>



3.5.2. PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL JUNTA DIRECTIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL .....	77
3.5.3. PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL JUNTA DIRECTIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL + OPINIÓN DE VECINOS.....	79
3.6 OTRAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES RELACIONADAS .....	79
3.6.1 INFORME DE FACTIBILIDAD GENERAL E INFORME DE FACTIBILIDAD ESPECIFICO .....	80
3.6.2. DICTAMEN DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO ABIERTO AL PÚBLICO.....	81
CAPÍTULO IV. ....	83
DERECHOS POSESORIOS .....	83
4.1. GENERALIDADES .....	83
4.2 LA PROPIEDAD .....	86
4.2.1 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD .....	90
4.3 LA POSESIÓN.....	93
4.4. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO DE POSESIÓN .....	96
4.4.1. SIMILITUDES .....	97
4.4.2. DIFERENCIAS.....	98
4.5 LA USUCAPIÓN .....	100
4.5.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA .....	101
4.5.2. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA.....	101
4.5.3. TITULACIÓN SUPLETORIA.....	105
CAPÍTULO V.....	109
LA APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS DERECHOS POSESORIOS .....	109
5.1. LA POSESIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA.....	109



**5.2. FORMA DE ABORDAR LOS DERECHOS POSESORIOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL ..... 117**

**5.3. APLICACIÓN PRÁCTICA DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS DERECHOS POSESORIOS..... 120**

**5.4. FORMA DE OBTENER LICENCIAS DE OBRA, DE FRACCIONAMIENTO Y DE CAMBIO DE USO DE SUELO SOBRE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTREN ÚNICAMENTE EN POSESIÓN..... 122**

**CONCLUSIONES ..... 127**

**BIBLIOGRAFÍA ..... 129**

**ANEXOS ..... 135**



## INTRODUCCIÓN

El ordenamiento territorial es un término que a nivel mundial es conocido desde hace mucho tiempo y en Guatemala a pesar que hasta hace poco se hizo positivo, también fue puesto en vigencia desde el siglo pasado, pues constitucionalmente se maneja desde hace por lo menos treinta años, y a nivel de la municipalidad de Guatemala, por lo menos desde hace cincuenta, lo cual hace pensar que Guatemala debería tener un desarrollo más grande que el que tiene actualmente (hablando de construcción). Sin embargo, esto es una utopía pues no son más de cinco municipios los que tienen un instrumento serio y viable que regule el ordenamiento territorial en su municipio, siendo uno de estos el de Guatemala, pues aquí se puso en vigencia el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas).

El presente trabajo se realizó con base en el escaso estudio jurídico que se ha hecho del Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas), el cual, a partir de su simple lectura por el ciudadano, pareciera ser un libro o diccionario de términos arquitectónicos, sin embargo, al analizar el mismo se puede llegar a la conclusión que este es un conjunto de normas que contiene parámetros que si bien son arquitectónicos, los mismos son normas legales. Mediante estos

preceptos se regulariza la disposición de manera ordenada de los bienes inmuebles de las personas.



El poco estudio de este reglamento ha dado pie a que se realice una interpretación errónea del mismo, y que deje de ser estudiado por abogados y pase a ser interpretado por arquitectos, lo cual no es del todo negativo pues es una normativa aplicable a la arquitectura. No obstante, por ser una norma jurídica, debe ser analizado a fondo por abogados, es por esta razón que se motivó a la realización del presente estudio, pues el mismo servirá para realizar un aporte en un campo del Derecho que se encuentra hasta la fecha poco estudiado y poco avanzado en el ámbito jurídico guatemalteco.

Los derechos posesorios si bien no facultan al titular del bien inmueble de realizar todos los actos que el derecho de propiedad concede, sí lo facultan para realizar todos aquellos actos autorizados por la ley, siempre y cuando no contravengan el derecho de otra de persona. Estos derechos posesorios no son un simple poder que se tiene sobre un bien inmueble, sino es tener un poder directo e inmediato sobre el mismo, sin embargo, no goza de la misma certeza ni seguridad jurídica que la propiedad, es por esta razón, que como se explica más adelante, ambos derechos tienen muchas similitudes, sin embargo, las pocas diferencias que tienen son bastante marcadas y decisivas entre sí.



La parte medular del estudio realizado tiene lugar cuando los derechos posesorios se mezclan con el derecho urbanístico e inmobiliaria (de estos dos últimos nace el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial), en un primer punto se hace una descripción con base en lo investigado de la cantidad de bienes inmuebles con derechos posesorios en el municipio de Guatemala y en un segundo punto la aplicación del Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial y su aplicación a los derechos posesorios.

Los derechos posesorios son de gran importancia en el país, y el municipio de Guatemala no se encuentra ajeno a ello, en virtud de lo cual el presente estudio pudo comprobar la hipótesis planteada la cual consiste en que no existe algún procedimiento administrativo para obtener una autorización municipal sobre derechos posesorios lo cual impide la obtención de licencias de obra, licencias de uso de suelo y fraccionamiento.



## CAPÍTULO I

### ORDENAMIENTO TERRITORIAL

#### 1.1. GENERALIDADES

El escuchar la frase ordenamiento territorial en un país como Guatemala además de ser desconocida genera hasta cierto punto miedo y desconfianza en la población, pues la mayoría de personas desconocen que esta es una función del Estado la cual tiene como objetivo el proporcionar las condiciones de vida adecuada para sus habitantes para poder lograr su desarrollo como personas dentro de la sociedad. Sin embargo, el ciudadano promedio se encuentra desinformado y lo único que conoce al respecto de ordenamiento territorial es que el mismo es algo similar a la expropiación y que por el contrario, en lugar de ayudarlo lo perjudicará, pues para el ser humano por su naturaleza al escuchar la palabra orden automáticamente genera un choque en su pensamiento.

En el ámbito jurídico sucede una cosa similar en cuanto al desconocimiento, pues la mayoría de profesionales del Derecho a pesar de ser expertos en la materia no tienen noción que este es un mandato constitucional y una garantía que se les concede a las municipalidades del país y al propio Estado



como tal. El caso es que la base del ordenamiento territorial se encuentra en la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo doscientos cincuenta y tres, el mismo tema debe estar desarrollado en cuerpos legales diversos, los cuales deberían ser manejados o, por lo menos, conocidos por los abogados y notarios pues al ser estos estudiosos del Derecho deberían saber acerca de estos temas. Por tal circunstancia es necesario abordar dichos temas de manera profunda como en el presente capítulo se realiza.

## **1.2. DERECHO URBANÍSTICO Y DERECHO INMOBILIARIO**

El Derecho urbanístico y Derecho inmobiliario son dos ramas del Derecho poco conocidas y exploradas en el ámbito jurídico guatemalteco, siendo tal extremo que en ninguno de los pensum de estudios de las carreras de Ciencias Jurídicas y Sociales de las Universidades reconocidas a nivel nacional existe un curso que aborde dichas ramas del Derecho y mucho menos exista una especialización en el tema. Lo más cercano posible son los cursos de Derecho Registral o Derecho civil, pues en algunos casos se aborda el tema de la disposición de los bienes inmuebles haciendo relación que los mismos son limitados por normativas especiales, referentes a su forma de disposición y forma de construcción, sin saber que lo que se está explicando son dos ramas del Derecho independientes y nuevas.



Una de las pocas instituciones guatemaltecas que ha sido pionera en estas ramas del Derecho es el Colegio de abogados y notarios de Guatemala, pues el mismo proporciona un diplomado en el tema, abordando el Derecho inmobiliario como uno solo, existiendo cátedras especialmente sobre el Plan de Ordenamiento Territorial y su aplicación en el Derecho guatemalteco. Dicho diplomado es orientado a profesionales del Derecho, y se menciona que dicho Plan es un reglamento que contiene normas relativas al urbanismo en el municipio de Guatemala.

En Guatemala sí son utilizadas estas dos ramas del Derecho, sin embargo, existe el problema que en la mayoría de casos quienes abordan estos temas de Derecho urbanístico y Derecho inmobiliario son arquitectos pero desde un punto de vista técnico y orientado hacia la arquitectura. Por este motivo es necesario poder establecer un concepto de estas ramas del Derecho desde el tema jurídico-guatemalteco, pues actualmente la ciudad de Guatemala es la ciudad con más crecimiento en cuanto a población de toda Centroamérica y por consiguiente de Guatemala, situación que se traduce en un gran índice de construcción y de implementación de servicios básicos.

El crecimiento poblacional ha aumentado de manera considerable, lo que conlleva la necesidad de construir y diseñar viviendas y complejos habitacionales que respondan a dicha demanda, panorama que es respaldado por algunos



expertos en el tema que al respecto refieren: “Esto refleja el alto potencial productivo del país, siendo uno de los primordiales motores de la economía en los países desarrollados o que pretenden desarrollarse, los sectores de la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria en general, experimentado tasas de crecimiento importantes que han contribuido al crecimiento económico, proyectado para el año 2012”<sup>1</sup>. La migración que sucede en el país hacia el municipio de Guatemala es un tema que viene en aumento desde mucho tiempo atrás, pues como es sabido, en este municipio es donde se centralizan las principales actividades económicas y administrativas del país, haciéndolo atractivo para las personas que viven en los departamentos, obligando con esto a las autoridades a lanzar proyectos y planes que respondan a la demanda de servicios públicos de calidad para brindar un nivel de vida adecuado para las personas que emigran a la ciudad capital.

Aunado a lo anterior, es necesario hacer notar que el guatemalteco por su propia cultura y creencia prefiera vivir junto con su familia en una casa que vivir en un apartamento, y esta preferencia no es algo descabellado, pues Guatemala es un lugar que tiene muchas fallas sísmicas lo cual hace poco aconsejable construir edificios de grandes niveles, sin embargo, en la actualidad con el avance arquitectónico que existe se han desarrollado muchos proyectos de

---

<sup>1</sup> REYES, ANELISA, MAURICIO ACUÑA R., ÁLVARO COUTIÑO G., Y EDGAR LÓPEZ OBREGÓN. “*Descripción del sector inmobiliario en Guatemala*”. 2012. Guatemala. Página 5.



apartamentos para vivienda quedando a un lado la preferencia antes descrita, es precisamente por esta tendencia que se hace necesario poder desarrollar paralelamente el Derecho urbanístico y Derecho inmobiliario, pues estas son las ramas del Derecho que se encargan de regular todas las normas referentes a los proyectos constructivos en cuanto a su forma y fondo. Por esta razón es de vital importancia abordar estas ramas del Derecho pues solo así se podrá dirigir la construcción de manera ordenada en el municipio de Guatemala y en todo el país.

En otros países existe un reconocimiento formal al urbanismo en sus instrumentos legales, siendo ejemplo de esto la legislación Colombiana que en su propia Constitución hace mención del urbanismo: “ARTÍCULO 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Asamblea Nacional Constituyente, **Constitución Política de Colombia**, 1991.



### 1.2.1. DERECHO URBANÍSTICO

Como se expuso anteriormente, pocos son los autores que se atreven a abordar o definir este tipo de Derecho, siendo uno de estos el maestro Antonio Carceller Fernández, quien manifiesta que el Derecho urbanístico, es: “Un conjunto de normas jurídicas que, por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, establecen el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la ordenación urbana y regulan la actividad administrativa encaminada al uso del suelo, la urbanización y la edificación”<sup>3</sup>.

Para Ramón Parada, el Derecho urbanístico es: “El conjunto de normas reguladoras, *grosso modo*, de los procesos de ordenación del territorio y su transformación física a través de la urbanización y la edificación. Son, por tanto, objeto de su regulación potestades públicas muy claras, como la de ordenar el conjunto del territorio, la urbanización y la intervención administrativa en el *ius aedificandi*, es decir, en el derecho del propietario de transformar el propio fundo mediante la construcción de edificaciones para vivienda, industria u otras finalidades. Entre la planificación del

---

<sup>3</sup>FERNÁNDEZ, ANTONIO. **Introducción al Derecho urbanístico**. Tecnos, S.A. 1997. Madrid. España. Página 17.



territorio y la edificación se produce un proceso intermedio, el de urbanización, que podemos definir como el de creación o modificación de espacios comunes de comunicación (plazas, calles, carreteras, infraestructuras en general) para la posterior erección de núcleos habitados, y que es el objeto central y esencial del Derecho urbanístico”<sup>4</sup>.

Por lo anterior, se puede llegar a la conclusión que el Derecho urbanístico pertenece a la rama del Derecho público, pues este aborda la función de ordenar y dirigir su suelo mediante los usos, fraccionamientos o construcciones, por lo que el Estado posee esa delegación de manera constitucional, y por lo tanto, el Estado obligará a la población en general a que se adapte a las normativas constructivas a fin de poder brindar las condiciones necesarias para su desarrollo, limitando con esto la potestad de cada persona de realizar con su inmueble cosas que puedan afectar a toda la demás población, es con base en esto que se dice que este Derecho es de naturaleza pública, pues existe una relación Estado-particular, aunque existen casos en los cuales será una relación Estado-Estado pues el propio Estado también será propietario de inmuebles en los cuales desee realizar alguna

---

<sup>4</sup> PARADA, RAMÓN. *Derecho administrativo*. Tomo III. Marcial Pons, Ediciones jurídicas y Sociales, S.A., 2000. España. Página 320.



modificación y de igual manera debe de cumplir con el ordenamiento territorial del país, pero en la generalidad será una relación de Derecho público.

Por lo tanto, el Derecho urbanístico es el conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan todo lo relativo al ordenamiento de un territorio, mediante el uso adecuado del suelo, limitaciones orientadas de construcción y fraccionamientos restringidos a una correcta ocupación, todo esto con el fin de proporcionar a los habitantes, condiciones de vida y desarrollo adecuadas, brindando los servicios básicos, garantizando el no perturbar la paz de las personas y proporcionándoles lugares adecuados para desarrollarse, obteniendo para el efecto, parámetros normativos que se deben seguir en cuanto a la forma de la ciudad que se pretende desarrollar.

### **1.2.2. DERECHO INMOBILIARIO**

El Derecho inmobiliario es otra rama del Derecho que si bien en Guatemala sí se aplica, no se tiene establecido o determinado a qué rama del Derecho pertenece, pues se sabe que hay normas



para construir viviendas o edificios pero no se ha estudiado a fondo a qué rama del Derecho pertenece. Es por este motivo que es necesario poder determinar un concepto para saber qué tipo de Derecho estamos desarrollando, el no poder determinar con claridad todo lo relativo al Derecho inmobiliario no significa que se encuentre en descuido por parte de los estudiosos del Derecho, sino que el mismo es un Derecho nuevo que cada vez en nuestra realidad va tomando fuerza.

A pesar que este Derecho tiene una estrecha relación con el Derecho urbanístico (que pertenece al Derecho público) el mismo pertenece al Derecho privado, ya que este va a regular las relaciones entre particulares, pues se da entre el propietario del inmueble y el desarrollador y/o constructor de la obra, a pesar que las normas legales las imponga el Estado. A esta rama del Derecho también se le puede denominar como Derecho hipotecario o Derecho inmobiliario registral dependiendo el enfoque.

A continuación se citan tres autores de diferentes países que si bien es cierto tienen distintas percepciones, las concepciones de estos son similares en cuanto al Derecho inmobiliario. Manuel



Osorio indica que: “El Derecho inmobiliario constituye todas las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos *erga omnes* sobre los derechos anteriores”<sup>5</sup>.

Pedro Faudos Pons manifiesta sobre este Derecho que: “El Derecho inmobiliario puede ser definido como el conjunto de normas jurídicas que regulan la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles”<sup>6</sup>. El maestro Rafael de Pina se refiere al Derecho inmobiliario como “el Derecho relativo a los bienes inmuebles”<sup>7</sup>.

Por lo tanto, el Derecho inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas que estudia todo lo relativo a la disposición constructiva de los bienes inmuebles de manera individual, relacionado directamente con los negocios jurídicos que se puedan dar sobre estos, teniendo

---

<sup>5</sup> OSSORIO, MANUEL. *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*. 1981. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina Pág. 236.

<sup>6</sup> FAUDOS PONS, PEDRO Y OTROS. *Lecciones de Derecho inmobiliario*. Editorial Atelier. 2008. Barcelona, España. Página 17.

<sup>7</sup> DE PINA, RAFAEL. *Diccionario de Derecho*. 11ª. Edición. 1983. Editorial Porrúa, S.A. México. Pág. 224.

en cuenta las normas jurídicas y parámetros establecidos por el derecho urbanístico.



### **1.3. ¿QUÉ ES EL ORDENAMIENTO TERRITORIAL?**

Como se dijo anteriormente, el concepto de ordenamiento territorial es una frase nueva y desconocida en nuestro país, pues si bien esta función se encuentra contenida en la Constitución Política de la República de Guatemala son pocas las personas y las instituciones que le prestan la debida atención. El Estado se enfoca en cubrir otras necesidades que para ellos son prioridad, por lo tanto, funciones como el ordenamiento territorial pasan a un plano menos protagónico. Dicha situación no es la más idónea porque el ordenamiento territorial sirve para que la persona se desarrolle de una forma correcta y tenga servicios básicos eficientes.

El ordenamiento territorial poco a poco va tomando más fuerza a nivel mundial y a nivel nacional, pues anteriormente no se creía que hubiera instituciones que tuvieran oficinas especializadas en el tema porque regularmente los Gobiernos centrales y municipales se enfocan más en temas sociales como la educación, alimentación y seguridad. Entre los países que mejores normas y más avanzados están en el tema se encuentran España, Italia



y Argentina. En estos lugares existen carreras universitarias especializadas en el tema y con una gran cantidad de autores y estudiosos sobre esta función estatal.

Existen conceptos doctrinarios y legales sobre el ordenamiento territorial, y es el caso que en algunos países se tiene una ley específica para la materia. Venezuela, para citar un caso, tiene vigente la Ley Orgánica para la Ordenación del Territorio, la cual define al ordenamiento territorial en el artículo 2 de la siguiente forma: “Es la regulación y promoción de la localización de los asentamientos humanos, de las actividades económicas y sociales de la población, así como el desarrollo físico-espacial, con el fin de lograr una armonía entre el mayor bienestar de la población, la optimización de la explotación y uso de los recursos naturales, y la protección y valorización del medio ambiente, como objetivos fundamentales del desarrollo integral”<sup>8</sup>. Del concepto anterior se puede evidenciar que el ordenamiento territorial lo más importante respecto a la distribución del territorio, enfocándose no de manera restrictiva a las construcciones o usos de suelo.

Florencio Zoido Naranjo abarca más elementos respecto a la definición legal antes proporcionada, pues en su concepto involucra al Estado y a la voluntad de los particulares de colaborar hasta cierto punto con el órgano

---

<sup>8</sup> Congreso de la República de Venezuela, **Ley orgánica para la ordenación del territorio: Caracas, Venezuela**, Artículo 2. 1983. Venezuela.



encargado de poner en práctica dicha función, refiriéndose al ordenamiento territorial como: “La ordenación del territorio es la voluntad y la acción pública para mejorar la localización y disposición de los hechos en el espacio geográfico propio; especialmente de aquellos a los que atribuimos un sentido estructurante o un mayor significado respecto a las necesidades y condiciones de vida de quienes lo habitan. La voluntad y los actos para disponer, de la forma considerada más conveniente, determinados hechos en el territorio forman parte de las tareas habituales para su administración o Gobierno. Se pueden encontrar fácilmente ejemplos, incluso correspondientes a situaciones muy poco evolucionadas, en los que el espacio geográfico atribuido a un órgano de poder ha sido considerado unitariamente para proponer determinadas acciones de ocupación y utilización. Actuaciones muy drásticas de ordenación o reordenación de conjunto se producen en situaciones extremas de dominio de espacios invadidos o colonizados”<sup>9</sup>.

Por lo tanto, el ordenamiento territorial se puede definir como una función del Estado/municipio la cual tendrá como objetivo principal brindar un nivel de vida adecuado a sus habitantes por medio de la prestación de servicios públicos proporcionados de una manera ordenada y eficiente. Para ello los propios ciudadanos tienen que colaborar de una manera voluntaria o forzosa al desarrollo de esta actividad de Gobierno, encontrando dentro de este concepto todo lo

---

<sup>9</sup>ZOIDO NARANJO, FLORENCIO. **Geografía y ordenación del territorio**. Abril 1998. Íber. Didáctica de las ciencias sociales. Geografía e Historia, Barcelona, España. Página 21.



relativo al urbanismo, utilización y prestación de recursos, forma de utilizar los bienes, distribución de los impuestos recaudados.

#### **1.4. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN CENTROAMÉRICA**

La región no es un gran parámetro para poder establecer el avance del ordenamiento territorial a nivel mundial, pues la mayoría de países centroamericanos por el nivel de vida de sus habitantes, tienen otras prioridades antes que el ordenamiento territorial. Sin embargo, como se muestra a continuación, en todos los países ha habido esfuerzos para poder ordenar su territorio de una manera adecuada.

##### **1.4.1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN PANAMÁ**

Para nadie es un secreto que Panamá es el país más industrializado de la región con las construcciones más grandes de toda Centroamérica, motivo por el cual debería ser el país más avanzado en cuanto a ordenamiento territorial se refiere. Sin embargo, este país no dio pasos grandes hasta el año 2009 en donde el Ministerio de Vivienda cambió de nombre y se renombró como Ministerio de Vivienda y Ordenamiento



Territorial (MIVIOT)”, creándose un viceministerio exclusivamente para el ordenamiento territorial.

Anteriormente a la creación del viceministerio descrito, únicamente existía una ley que no tenía mayor sustento ni describía su forma de aplicación, la cual fue aprobada en el año 2006 denominada “Ley de Ordenamiento Territorial para el Desarrollo Urbano (Ley 6-2006)”.

A pesar que es el único país en Centroamérica que tiene un ministerio con denominación de “ordenamiento territorial” únicamente tiene tres leyes relativas a la misma materia, algo totalmente contradictorio porque, por un lado, se le da gran prioridad dándole dicho nombre a un ministerio y destinando un viceministerio para el efecto, y por el otro, se deja de manos atadas a las autoridades al únicamente existir tres leyes en la materia, estas leyes son las siguientes:

- ✓ Ley número L6-2006: ordenamiento territorial para el desarrollo urbano.
- ✓ b. Ley número L61-2009: reorganiza el Ministerio de Vivienda y establece el Viceministerio de Ordenamiento Territorial.
- ✓ c. Ley número L31-2010: establece el régimen de propiedad horizontal.



### **1.4.2. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN COSTA RICA**

Costa Rica tuvo los primeros grandes avances en cuanto a ordenamiento territorial a nivel centroamericano, pues desde la década de los 70 existieron planes nacionales de desarrollo, sin embargo, estos planes fueron quedando poco a poco rezagados y con poca viabilidad por los cambios de época. Es por este motivo que recientemente Costa Rica utilizó dicha experiencia para poner en marcha el Plan de Desarrollo 2011-2014, en el cual si bien no se promulgaron leyes con sentido de ordenamiento territorial, sí se formuló un plan masivo a escala nacional denominado “Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT, 2011)” el cual nació a raíz del compromiso del Estado para brindar servicios de calidad y un nivel de vida adecuado a sus habitantes. Dicha política fue encomendada al Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), y también, fue orientada hacia tres ámbitos que son:

- ✓ Medio ambiente
- ✓ Sociedad
- ✓ Economía.

Estos tres ejes son los que actualmente hacen de Costa Rica un país atractivo para visitar y para invertir, pues respetándolos hace que la percepción del país hacia los extranjeros sea muy buena.



### **1.4.3. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN NICARAGUA**

Nicaragua es el país más atrasado de toda Centroamérica en este tema, pues por una u otra razón nunca se han concretado los instrumentos jurídico-técnicos con respecto al ordenamiento territorial, sino únicamente existen oficinas estatales que se encargan de dichos temas. Dentro de estas destacan el Instituto Nacional de Estudios Territoriales (INETER) quien actúa a través de la Dirección General de Ordenamiento Territorial (DGOT), sin embargo, a pesar de que existen instituciones especializadas en el tema, estas se encuentran debilitadas y con poco apoyo de parte del Estado, es por este motivo, que el ordenamiento territorial en Nicaragua se ha estancado.

Intenciones de crear instrumentos que regulen el ordenamiento territorial han existido, pues en el año 2006 se frustró la creación de la Ley General de Ordenamiento Territorial (LGOT), lo cual fue un golpe duro en cuanto a esta materia ya que el país hasta la fecha no ha podido promulgar una ley en la materia, pues en el año 2012 también hubo otro intento similar por aprobar una ley de ordenamiento territorial. Sin embargo, esta lamentablemente corrió con la misma suerte que la anterior, solo que en



esta oportunidad se denominaba Ley General de Ordenamiento Territorial de la República de Nicaragua.

Por los motivos antes expuestos Nicaragua es el país en Centroamérica más retrasado en esta materia, pues únicamente tiene un instituto que se encarga del tema el cual se encuentra debilitado y no tiene ni una sola ley que se refiera a esta materia.

#### **1.4.4. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN HONDURAS**

En materia de ordenamiento territorial Honduras es el país que primero aprobó instrumentos especializados en la materia, pues en el año 2003 promulgó la primera ley de ordenamiento territorial de la región la cual se denominó Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (DL180-2003). Esto, a diferencia de Costa Rica quien únicamente había implementado políticas desde tres décadas antes, las cuales al final de cuentas solo fueron políticas y no leyes con carácter de obligación.

Se puede hacer mención que Honduras además de ser pionera en regulación de estos temas, también ha sabido mantener la preocupación por los mismos, tal es el caso que desde el 2003 a la fecha ha promulgado



en total tres normas jurídicas con relación a temas de ordenamiento territorial, siendo estas las siguientes:

- ✓ Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial.
- ✓ Ley para el Establecimiento de una Visión País y Adopción de un Plan de Nación para Honduras.
- ✓ Ley de Regiones Especiales de Desarrollo.

#### **1.4.5. ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN EL SALVADOR**

Se puede decir que el caso de El Salvador es una mezcla entre lo que sucede en Costa Rica y en Honduras, pues desde muy temprano han existido políticas de ordenamiento territorial, pues en el 2004 se formuló el Plan Nacional de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (PNODT), queriéndose acompañar el mismo con una ley de carácter nacional que lo respaldara. Es por este motivo que después de entrar en vigor esta política, se intentó impulsar la Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial (LODT), la cual no fue posible implementar de manera inmediata pues la misma no fue socializada y faltó hasta cierto punto, la contribución de la población y de expertos. Es por este motivo que esta ley toma vida hasta el año 2012.



El Salvador sí ha tenido la voluntad de seguirse desarrollando en el tema, es por ese motivo que existen alrededor de 6 instituciones estatales que se encargan del ordenamiento territorial (entre ministerios, secretarías, concejos y viceministerios), y también tienen dos leyes que rigen esta materia, siendo estas las siguientes:

- ✓ Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial
- ✓ Ley especial de lotificaciones.

### **1.5. HISTORIA DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN GUATEMALA**

Guatemala ha sido un país que siempre ha tenido una riqueza arquitectónica importante, pues fue la cuna de la cultura maya, donde se asentaron las principales ciudades, quienes a su vez desarrollaron proyectos arquitectónicos de gran magnitud en ese entonces y para su época fueron unos adelantados, tal es el caso que aún en la actualidad se siguen encontrando grandes templos que fueron construidos por los mayas. Sin embargo, de esta cultura no se tiene gran información con respecto a que ellos hayan tenido alguna forma de ordenar su territorio, pero de acuerdo a lo visto actualmente en la ciudad de Tikal, se puede deducir que los mayas no construían solo por construir, sino por el contrario, calculaban de una manera exacta cómo iba a ser la distribución



de sus templos, teniendo un resultado simétrico entre uno y otro, dejando al centro una pequeña plaza, situación que evidencia un orden lógico y orientado a las relaciones humanas de toda índole.

Similar a lo que sucede con los mayas sucede en la época de la Conquista, pues tampoco se tiene mayor información de forma exacta en cuanto al ordenamiento territorial. Por el contrario, se tiene una total desinformación, pues con la Conquista de los españoles la población guatemalteca no tenía tiempo ni disposición de ordenar su territorio y mucho menos los conquistadores tuvieron el interés de organizarlo de una manera correcta, pues estos en lugar de venir a enseñar o adoctrinar se encargaron de crear conflicto o guerra entre los nacionales y ellos.

Es en el año de 1776 con el traslado a la nueva ciudad en donde se empieza a tener algunos rasgos de ordenamiento, pues se sigue un patrón el cual, directa o indirectamente, fue transmitido por los españoles en donde todas las ciudades o pueblos tenían como eje principal una plaza mayor, la cual siempre se encontraba rodeada por una catedral, por un edificio en donde se ubicaba la municipalidad, y demás inmuebles en los cuales se encontraban algunas autoridades del Estado. Esto era lo que formaba el centro de la ciudad y de ahí dependían el resto de construcciones, es por esto que dicha organización se puede tomar como un vestigio de un ordenamiento territorial, pues todas las construcciones debían girar en torno a la plaza central. Sin embargo, la ciudad



de Guatemala aún tiene esta plaza de la misma forma que en ese entonces, quedando la misma como un símbolo de la capital guatemalteca, pero desde un punto de vista de ordenamiento es poco funcional. Es por ese motivo que la misma ha tenido algunas variaciones pues para el tiempo en que fue diseñada, las calles eran dirigidas principalmente para caballos siendo las calles originales muy angostas; es por esta razón que si bien actualmente se conserva dicho modelo en el centro de la capital, el mismo no es la principal referencia del ordenamiento en el municipio.

Cerca de los años de la Independencia (entre 1820 a 1830) la ciudad de Guatemala continuó ordenándose con base en la plaza mayor, sin embargo, el concepto de ordenamiento territorial no era cumplido a cabalidad, pues si bien es cierto se tenía una referencia en cuanto a la construcción de los inmuebles, los servicios básicos no llegaban de una manera satisfactoria. Al respecto, la historiadora Ana María Urruela refiere: “Casi diez lustros transcurrieron desde la traslación hasta la Independencia absoluta (1823) y en la inmensidad del valle solo se advertían erguidas las majestuosas e imponentes cúpulas de las iglesias, más o menos firmes, las calles empedradas y las filas de casas construidas unas frente a otras. La nueva ciudad repetía de su predecesora la técnica de construcción y el abastecimiento de agua, pero sin la cercana posibilidad de introducir servicios públicos de abasto ni planes de ornato”<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> URRUELA VILLACORTA DE QUEZADA, ANA MARIA. *La nueva Guatemala de la Asunción 230 años de historia*. Primera edición, Cargraphics, S.A. Noviembre 2006. Colombia.



Al inicio del siglo XX la ciudad de Guatemala ya tenía un poco más de forma en cuanto a la construcción, pues ya había iglesias con picos relativamente altos y algunos hospitales modernos para ese entonces, construcciones que cambiaron su rumbo pues con el terremoto de 1917 el avance que se había tenido literalmente se vino abajo. Sumando a esto la caída del dictador Manuel Estrada Cabrera quien había impulsado mucho la construcción en el país, sin embargo este efecto en lugar de atrasar a la ciudad la ayudó a modernizarse pues las nuevas edificaciones fueron modernas y atractivas a la vista.

Con la toma de posesión del presidente Juan José Arévalo Bermejo (quien ganaría las elecciones presidenciales de manera arrasadora), se empezó a construir por parte del Estado algunas instalaciones que en la actualidad aún se mantienen y que en su momento tuvieron gran trascendencia, como por ejemplo, la Ciudad Olímpica (lugar donde destaca el actual estadio nacional Doroteo Guamuch Flores), la Biblioteca Nacional, el Archivo General de Centroamérica, entre otros, pero a pesar que se realizaron algunas construcciones estas no tenían una gran orientación al ordenamiento territorial. No obstante, es en este Gobierno que sucede algo que sin duda cambiaría el rumbo urbanístico en el país, pues mediante el decreto número 226 del Congreso de la República se dota por primera vez a las municipalidades de autonomía para poder actuar dentro de su municipio y es en este momento que se empieza el ordenamiento territorial por parte de las municipalidades, situación que fue muy alentadora para el



ordenamiento territorial porque es muchísimo más fácil que un alcalde pueda ordenar su municipio, que un presidente a una república. El primero en ejercer esta facultad orientada a lo urbanístico es el alcalde Mario Méndez Montenegro (alcalde de la ciudad de Guatemala entre 1946 y 1948), quien ordenó demoler la antigua iglesia de El Calvario (lugar donde funcionaba el Museo de Historia y Bellas Artes) con el fin de prolongar la sexta avenida sur, avenida que para ese entonces ya era un lugar donde se reunían los guatemaltecos a adquirir bienes, y que era un lugar de “moda”, situación que en su momento brindó mayores posibilidades al ciudadano capitalino.

Posteriormente a este acuerdo, empiezan a existir más instrumentos legales relacionados con el ordenamiento territorial y por consiguiente se le va dotando de más herramientas a las autoridades para poder seguir ordenando su territorio. Es así como en 1956, se aprueba la Ley Preliminar de Urbanismo, instrumento que por fin delimita el área de influencia urbana de la ciudad de Guatemala con una extensión de trescientos ochenta kilómetros y que incluía los municipios de Mixco, Villa Nueva, San Miguel Petapa y Chinautla.

El siguiente en nacer a la vida jurídica es el Código Municipal emitido en 1957, instrumento que vuelve a dirigirse en cuanto a la autonomía municipal, pero



también incluye el tema del ordenamiento territorial de manera definitiva. A quise le concede al municipio esta facultad y sobre todo le da la potestad de emitir las normas que considere necesarias para llevar a cabo este fin.

Fue el alcalde de la ciudad de Guatemala, Francisco Montenegro Sierra, quien en el año de 1963 tuvo la idea de unificar instrumentos relativos a las construcciones en todos los municipios aledaños a la ciudad de Guatemala. Esto con el fin de brindar los servicios básicos a todas las colonias que se encuentran cerca, pero que pertenecen a distintos municipios, sin embargo, no tuvo éxito quedando su idea en el olvido.

Uno de los pasos más importantes en cuanto al ordenamiento territorial en la ciudad de Guatemala es, sin duda, la aprobación del “Esquema Director de Ordenamiento Territorial (EDOM)” esto fue bajo la administración del alcalde Manuel Colom Argueta, en el año 1972, instrumento que para su época era novedoso, y el cual se empezó a impulsar. Sin embargo, no se terminó de ejecutar, pues este alcalde únicamente estuvo en la dirección edil cuatro años los cuales no fueron suficientes para desarrollar todo el plan que se tuvo. Pero, a raíz de este instrumento legal-técnico, se logró la construcción del periférico, del Puente del Incienso y se tomaron algunas medidas en cuanto al urbanismo y distribución del agua, medidas que si se hubieran continuado muchos de los problemas que actualmente se tienen en la capital podrían estar resueltos. Al



respecto, en ese momento se refirió el ingeniero Jorge Arias Blois de la siguiente forma: “En nuestra nación constantemente se está realizando ese fenómeno que el profesor Córdova denomina Corriente hacia la nación urbana, que no son otra cosa que los movimientos migratorios internos y, por el otro, que es nuestra metrópoli la ciudad que mayor concentración de población tiene en nuestro país y que la tasa de crecimiento de sus pobladores está aumentando progresivamente, al grado que para el año 2000, que únicamente faltan veintiocho años, nuestra urbe contará con cerca de los cuatro millones de habitantes, lo que nos debe servir de termómetro para detectar los gravísimos problemas de todo orden que nos tocará vivir en el siglo venidero, en caso de que no reflexionemos y pongamos en marcha un instrumento técnico y jurídico capaz de ordenarlos y conformarlos, tal el Plan General de Ordenación Urbana Municipal propuesto por José Martín Blanco en el V Congreso Hispano-Luso-Americano-Filipino de Municipios, Concepto Clave, instrumento básico, piedra angular en la ordenación urbana, como lo califica el mencionado profesor de Derecho urbanístico”<sup>11</sup>.

Independientemente de los avances que se dieron en cuanto a instrumentos legales, el alcalde Abundio Maldonado Gularte tuvo la inquietud de unificar los municipios del departamento de Guatemala impulsando un proyecto

---

<sup>11</sup> BLOIS, JORGE ARIAS. *Crecimiento metropolitano y movimiento migratorio interno*. Volumen 2. Publicación del Instituto Nacional de la Vivienda. 1970. Guatemala, Centro América. Página 1.



denominado “distrito central”, esto con el fin de que todos los municipios tuvieran las mismas directrices, sin embargo, corrió con la misma suerte que el alcalde Francisco Montenegro Sierra, pues su proyecto no tuvo convocatoria.

Ya entrando al año 2 000 el alcalde Óscar Berger da vida al programa “Metrópolis 2 010” el cual tenía como finalidad actualizar la ciudad de Guatemala, haciéndola un lugar verde y sostenible. Dicho programa tenía un plazo de quince años; tuvo como temas resaltar la vida en los barrancos de la ciudad, dándoles la categoría de cinturones ecológicos.

Dándole continuidad a lo realizado por el alcalde Óscar Berger, el alcalde Álvaro Arzú Irigoyen en el año 2005 lanza el proyecto denominado “Plan 2020”. Esto busca darle continuidad a la transformación de la ciudad convirtiéndola en una ciudad amigable con el medio ambiente, y esta última política es la que trae como resultado la creación del Plan de Ordenamiento Territorial, el cual mantiene las zonas verdes del país dotándolas de legitimidad y estableciendo ciertos parámetros de conservación de las áreas verdes que aún tiene la ciudad.



## 1.6. **FUNDAMENTO LEGAL DEL ORDENAMIENTO TERRITORIAL EN GUATEMALA**

Como se estableció anteriormente, el ordenamiento territorial en Guatemala parecer ser hasta cierto punto desconocido, sin embargo, pocas son las personas que saben su concepto y otras pocas saben que el mismo se encuentra fundamentado en la propia Constitución Política de la República de Guatemala.

Específicamente, el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala es el que regula la función del municipio sobre el ordenamiento territorial el cual establece que: “Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde: a) Elegir a sus propias autoridades; b) Obtener y disponer de sus recursos; y c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos”<sup>12</sup>. El artículo anteriormente citado, trata expresamente de la autonomía municipal, pero también aborda los temas más importantes que serán propios del municipio, y dentro de estos se encuentra el ordenamiento territorial, por lo tanto, con base en esta función se encuentra en la propia Carta Magna y se encuentra catalogada como una de las funciones principales. Es incomprensible que hasta la fecha se le siga dando poca

---

<sup>12</sup> Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*. 1985. Guatemala.



importancia por los municipios, pues estos deberían tener sus propias disposiciones para regular la materia en su circunscripción municipal, situación que no sucede en el país.

Guatemala no es la única nación que le da al ordenamiento territorial un carácter constitucional, pues por citar un ejemplo, la Constitución de la República de Ecuador también consagra esta función y a su vez le asigna a las municipalidades el desarrollo de la misma: “Art. 238 [...] Constituyen Gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los Concejos Municipales, los Concejos Metropolitanos, los Concejos provinciales y los Concejos regionales. [...] Art. 241. La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los Gobiernos autónomos descentralizados”<sup>13</sup>.

La Constitución Política de la República de Guatemala es el instrumento supremo de nuestro ordenamiento territorial, pero no es el único instrumento que le da esa función a los municipios, pues el Código Municipal (Decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala) en su artículo 142, establece que: “ARTICULO 142. Formulación y ejecución de planes. Las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de sus municipios, y por consiguiente, les corresponde la función de

---

<sup>13</sup> Asamblea Constituyente, **Constitución Política de la Republica de Ecuador**. 1998. Riobamba, Ecuador.



proyectar, realizar y reglamentar la planeación, proyección, ejecución y control urbanísticos, así como la preservación y mejoramiento del entorno y el ornato, las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen. Tales formas de desarrollo, cumpliendo los requerimientos establecidos, deberán comprender y garantizar, como mínimo y sin excepción alguna, el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos siguientes, sin afectar los servicios que ya se prestan a otros habitantes del municipio: a) Vías, calles, avenidas, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza; b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución; c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario; d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias; y, e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros y centros de salud. La municipalidad será responsable de velar por el cumplimiento de todos estos requisitos”<sup>14</sup>. Este artículo únicamente respalda la función constitucional que se le da al municipio de ordenar su territorio dotándolo para que pueda emitir todas las disposiciones que considere necesarias para el efecto, sin embargo, no es

---

<sup>14</sup> Congreso de la República de Guatemala, **Código Municipal**, Decreto 12-2002. 2002. Guatemala.



únicamente la Carta Magna y el Código Municipal los que regulan temas relativos al ordenamiento territorial, pues existen varias leyes que regulan esta materia, dentro de las que se encuentran las siguientes:

1. Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto número 1427.
2. Ley Preliminar de Urbanismo. Decreto número 583.
3. Ley de Vivienda y Asentamientos Urbanos. Decreto número 120-96.
4. Código de Salud. Decreto número 90-97.
5. Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente. Decreto No. 68-86.
6. Normas para la Reducción de Desastres (NRD-1, NRD-2 y NRD-3).
7. Ley de Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Fermentadas. Decreto número 536.
8. Ley de Aviación Civil. Decreto número 93-2000.
9. Ley Nacional para el Desarrollo de la Cultura Física y Deporte. Decreto número 76-97.





## CAPÍTULO II

### **ASPECTOS FUNDAMENTALES DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA CONTENIDO EN EL ACUERDO MUNICIPAL NÚMERO COM 030-08 Y SUS REFORMAS**

#### **2.1. GENERALIDADES**

El crecimiento acelerado y desorganizado no solo en el municipio de Guatemala sino en todo el país, ha hecho que las entidades municipales y estatales realicen esfuerzos para evitar que las ciudades, con el paso del tiempo, se vuelvan inhabitables y poco ordenadas, algunas entidades lo han hecho bien y algunas no tanto, basta con detenerse un momento y pensar si en realidad a nivel Estado se están haciendo las cosas de una manera correcta o simplemente se tiene como un punto de agenda que nunca se le dará vida. A simple vista se puede evidenciar que actualmente no existe una ley que regule el ordenamiento territorial en el país, ni algún plan que lo impulse. La norma que tiene alguna relación con el tema es la Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto número 1427 del Congreso de la República), y la entidad gubernamental con competencia para conocer de dichos asuntos es la Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN), sin embargo, fue hasta hace un poco más de cinco años que se le dio esta competencia, encontrándose hasta la fecha aún en formación, siendo este un tema que debe ser abordado por aparte. En el caso



que la Municipalidad de Guatemala, no obstante, con la autonomía que goza en su momento se adelantó a realizar un instrumento que reguló y reguló el ordenamiento territorial en su municipio.

La Municipalidad de Guatemala como caso concreto dio vida al Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial el cual se encuentra contenido en el Acuerdo COM 030-08 y sus reformas. Este es un instrumento que contiene normas jurídico-técnicas que comprenden temas relativos a la organización, distribución y ordenamiento de su territorio, así como todo lo que concierne a la forma de disponer de los inmuebles de una manera ordenada, consciente y racional. A continuación se explicará más a profundidad este tema.

## **2.2. ¿QUÉ ES EL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA (POT)?**

Para poder explicar qué es el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala, se debe partir desde su naturaleza jurídica, pues el mismo es un reglamento de carácter municipal, para lo cual previo a explicar o entender el denominado “POT” se debe, como primer punto, profundizar en lo que es un reglamento municipal.



Las normas jurídicas son de distinta naturaleza, teniendo como parámetro de valor la pirámide de Kelsen, lugar en donde encontramos a los reglamentos en un sitio no preponderante, sino que más bien se puede decir que los reglamentos son normas complementarias que van a coadyuvar a una norma principal; al respecto, Eduardo García Máynez se refiere de la siguiente forma: “Las leyes ordinarias representan un acto de aplicación de preceptos constitucionales. De manera análoga las reglamentarias están condicionadas por las ordinarias y las individualiza por normas de índole general”<sup>15</sup>.

De la misma forma se manifiesta Máximo Pacheco: “Son un conjunto sistemático de normas jurídicas destinadas a la ejecución de leyes o al ejercicio de atribuciones o facultades consagradas por la Constitución”<sup>16</sup>.

De lo antes descrito, se puede deducir entonces que los reglamentos son normas que van a complementar a una norma ordinaria o bien a darle vida a un precepto constitucional, pero se debe entender que los reglamentos pueden ser emitidos por varias entidades del Estado, desde el propio presidente de la República hasta un jefe de sección o de departamento. Es obvio, el nivel de

---

<sup>15</sup> GARCÍA MÁYNEZ, EDUARDO. *Introducción al estudio del Derecho*. Editorial Porrúa. 1974. México D.F. Página 85.

<sup>16</sup> PACHECO GÓMEZ, MÁXIMO. *Introducción al Derecho*. Editorial Jurídica de Chile. 1976. Santiago de Chile. Página 343.



observancia será distinto, pero al ser reglamentos, según la pirámide de Kelsen tendrán el mismo valor jurídico. A lo antes descrito se refiere el Maestro Hugo Calderón en el sentido siguiente: “REGLAMENTOS ADMINISTRATIVOS, estos reglamentos son los emitidos por los órganos administrativos, utilizados normalmente para organizar la administración. De estos reglamentos se puede poner como ejemplo los dictados por ministerios, direcciones y se emiten a través del Acuerdo Ministerial. Encontramos esta clase de reglamentos también dentro de las entidades descentralizadas como las municipalidades, la Universidad de San Carlos de Guatemala”<sup>17</sup>. Para concluir, se puede establecer que los reglamentos son normas con plena validez, que como condición *sine qua non*, necesitan que exista una norma previa, que dependiendo el caso puede ser la misma constitución o una ley orgánica propia, de la cual se van a derivar y sobre la cual se van a ampliar.

En el presente caso nos estamos refiriendo a un acuerdo municipal, entonces se puede deducir que el “POT” será una norma que complementará un precepto constitucional, por lo tanto, el Acuerdo COM 030-08 y sus reformas que contiene el Reglamento en el que se encuentra el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala, se creó en concordancia con lo establecido en los artículo 134 y 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, así como también de lo establecido en los artículos y 142 y 143 del

---

<sup>17</sup> CALDERÓN MORALES HUGO. *Derecho administrativo I*. Editorial Estudiantil Fénix. 2005. Guatemala. Página 149.

Código Municipal, el cual se encuentra contenido en el Decreto (12-2002) del Congreso de la República.



Lo anterior se enfoca de una manera jurídica, sin embargo, se puede concluir que el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas) es un cuerpo normativo básico de planificación y regulación urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas que la Municipalidad de Guatemala establece para regular y orientar el desarrollo de su territorio. Por lo tanto, para la creación del mismo se necesitó de un equipo multidisciplinario para poder abarcar tanto el área técnica como el área jurídica y administrativa, dando como resultado un cuerpo jurídico-técnico. Este, si bien puede tener algunas falencias, es muy avanzado para nuestro país y, porque no mencionarlo, para toda Centroamérica, siendo en el país el primer cuerpo relativo al Ordenamiento Territorial a diferencia de los otros que existen en los otros municipios, es el más desarrollado en cuanto a la descripción de parámetros normativos y técnicos, tomando en cuenta para su creación consideraciones geográficas, topográficas, ecológicas, orográficas, demográficas, y demás características del municipio de Guatemala.



La Ley del Organismo Judicial también se pronuncia al respecto en cuanto a la primacía de las leyes, sin embargo, no es contundente en explicar dicho tema, sino que únicamente se centra en hacer una diferencia entre la especialidad y generalidad. Esto se encuentra en el artículo 13 de dicho cuerpo legal que establece lo siguiente: “Primacía de las disposiciones especiales. Las disposiciones especiales de las leyes prevalecen sobre las disposiciones generales de la misma o de otras leyes”<sup>18</sup>.

El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial nace a la vida jurídica el 30 de diciembre de 2008 día en que se publica en el Diario Oficial, entrando en vigencia el 7 de enero de 2009. Es sabido que toda norma jurídica al entrar en vigencia queda expuesta a ser modificada dependiendo el tiempo o las circunstancias que se vayan dando durante su aplicación y desarrollo, y el “POT” por ser un reglamento municipal, no escapa de dicha afectación, por lo que este durante su vida jurídica y hasta la presente fecha ha sufrido tres modificaciones. La primera de estas fue en mayo de 2012, la segunda en abril de 2013 y la tercera en enero de 2014. Estas reformas se realizaron después de evidenciar que en la práctica las autorizaciones no eran extendidas con la agilidad que se pretendía, por lo tanto, el único fin de estas reformas fue agilizar los

---

<sup>18</sup> Congreso de la República de Guatemala. *Ley del Organismo Judicial*. Decreto número 2-89. artículo 13. Guatemala.

procesos de obtención de licencias y/o autorizaciones municipales que reglamenta el propio acuerdo.



Este Reglamento está contenido en 135 artículos y 14 disposiciones finales y transitorias, las cuales están subdivididas en cinco títulos con sus respectivos capítulos. Forman parte de dicha normativa municipal, el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial, la tabla de parámetros normativos, la clasificación detallada de usos de suelo primarios, la clasificación de establecimientos abiertos al público y los esquemas gráficos de interpretación de conceptos. Además, por separado existe una Guía de Aplicación del Reglamento, que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial, la cual sirve para poder interpretar el POT de una manera más fácil. En términos jurídicos podría equipararse a lo que es conocido como la llamada “exposición de motivos”. Dicha guía es de mucha importancia para las personas que no están relacionadas con el tema, pues en la misma se explican términos técnicos de una manera sencilla y en lenguaje común y corriente.



### **2.3. FUNDAMENTOS DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA (POT)**

El Diccionario de la Real Academia de Lengua define “fundamento” como “Del latín *fundamentum*. Principio y cimiento en que estriba y sobre el que se funda un edificio u otra cosa”<sup>19</sup>.

De lo establecido anteriormente, se puede entender que fundamento es la raíz o el punto inicial de algo, pero se debe hacer la salvedad que dicho término puede tener una connotación distinta, dependiendo la rama científica en la cual se utilice. Si se ubica de una manera jurídica, la palabra “fundamento” se entenderá como la base legal de algún tema (es decir, la ley en donde se encuentra y el artículo específico); si se utiliza en un campo químico-farmacéutico, se entenderá que el fundamento de una fórmula será la composición química de la misma, y en el ordenamiento territorial, sucede lo mismo. Es el caso que cuando se habla de “fundamento” en el ordenamiento territorial hay que referirse a los parámetros que se toman en cuenta para que exista una mayor o menor densidad de construcción, como por ejemplo, la demografía, geografía, accesibilidad a los servicios públicos, pudiendo estos variar de lugar en lugar dependiendo las condiciones que existan en el territorio específico.

---

<sup>19</sup> Real Academia Española. *Diccionario de la Lengua Española*. 1956. Madrid. Pág. 643.



Como se mencionó anteriormente, dependiendo de las necesidades de cada territorio, los fundamentos a utilizar para realizar un instrumento que abarque temas de ordenamiento territorial pueden variar. En el caso del municipio de Guatemala se utilizaron dos temas muy importantes para orientar la construcción en el mismo, el primero de estos se orienta de acuerdo al sistema vial del municipio el cual, al final, se traduce en la oferta que exista de transporte público. Y el segundo, es la geografía accidentada del territorio, es decir, a mayor oferta de transporte público, mayor accesibilidad para construir, o bien, a mayor terreno sin pendientes, mayor accesibilidad para poder desarrollar construcciones con mayor densidad.

### **2.3.1. EL TRANSECTO COMO FUNDAMENTO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

La guía de aplicación del Plan de Ordenamiento Territorial define al transecto como: “El transecto es el modelo de distribución de densidades de población e intensidades de construcción que el POT utiliza como base para la organización urbana, dirigiendo las altas densidades de construcción hacia donde exista una buena oferta de transporte y limitando la construcción en las zonas de alto valor ambiental o de alto riesgo”. De los dos conceptos



proporcionados anteriormente se puede establecer que el transecto, en términos generales, es el resultado de un muestreo obtenido, lo cual puede ser aplicable a cualquier tema, por lo tanto, el Plan de Ordenamiento Territorial enfoca al transecto como un muestreo para el ordenamiento territorial. Es en ese sentido que el transecto utilizado en el Acuerdo COM 030-08 y sus reformas es aquel muestreo sobre el transporte público, sistema vial primario y secundario, así como sobre las áreas ambientalmente verdes y de poco riesgo, limitando la densidad de la construcción a las áreas que se encuentren lejos del transporte público o bien que se encuentre en áreas ecológicas o con riesgo de habitabilidad. Es por ese motivo que en el municipio de Guatemala los lugares donde más se puede construir (obviamente limitado por los dictámenes, resoluciones u opiniones obtenidos por otras dependencias estatales o municipales) es en los lugares que se encuentran cerca de las rutas del transporte público, y todo aquel terreno que no presente algún riesgo para su habitabilidad. De lo anterior cabe mencionar, que la Coordinadora Nacional Para la Reducción de Desastres –CONRED- es la institución competente a nivel nacional para determinar si un lugar es catalogado como de riesgo o alto riesgo para habitar.

## 2.4. ¿QUÉ SON LAS ZONAS GENERALES Y SU CRITERIO DE ASIGNACIÓN?



Con la entrada en vigencia del Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial se necesitó clasificar el territorio de una manera que fuera útil para el ordenamiento territorial, esto con el fin de poder determinar qué inmuebles se encontraban más cerca del transecto de una vía principal (por consiguiente del transporte público) o bien más cerca a áreas de riesgo o de alto riesgo. Con base en esto fue que se tuvo que realizar una zonificación del municipio de Guatemala (y no precisamente de las zonas catastrales), es por ello que se creó un mapa en el cual estuviera todo el municipio y que en el mismo se dividieran los inmuebles de acuerdo a su ubicación y el tipo de zona general al que está afecto cada uno. Este mapa se realizó mediante un programa informático que asignó a cada inmueble una zona general. Es sabido que toda máquina a pesar de ser un programa automatizado también está propensa a algún fallo, y es el caso que este programa informático-catastral no fue la excepción, pues poco a poco y con la aplicación del POT se fueron evidenciando algunos problemas de asignación de zona general, pues existe casos en que hay inmuebles que tienen una zona general G1 asignada y les corresponde en realidad una zona general G4. Sin embargo, existe un mecanismo que más adelante será abordado para solucionar este tipo de problemas.



“Zona general” fue la denominación que se le dio a esta clasificación, dividiéndolas en seis zonas generales en el municipio de Guatemala, siendo estas la G0, G1, G2, G3, G4 y G5. La G0 es la de menor densidad para construir y siendo la G5 la que brinda mayor volumen para una construcción, quedando las demás zonas generales en medio de estas dos yendo de menor a mayor. Las zonas generales asignadas a cada inmueble no van a determinar solamente el grado de construcción que se pueden realizar, sino también otorga los parámetros para el cambio de uso y para el fraccionamiento.

También es necesario mencionar que hay casos que un mismo inmueble puede tener más de una zona general a la vez, pues dependiendo la extensión del mismo, puede tener partes que colindan con alguna zona de riesgo y partes que se encuentran en una zona totalmente segura o fuera de riesgo. Por lo tanto, tendrán dos o hasta tres zonas totalmente distintas. Esta situación es más común de lo que parece, pero es fácil de resolver pues en la mayoría de casos para una licencia de obra se evalúa cada zona general de manera independiente aunque se encuentren en la misma finca, sin embargo, ese tema será abordado con amplitud más adelante.

Se debe eliminar la idea de que las zonas generales son similares a las zonas catastrales, pues son totalmente distintas. Las zonas catastrales sirven para ubicar inmuebles de conformidad con su nomenclatura o dirección física,



mientras que las zonas generales sirve para determinar el tipo de construcción, uso o fraccionamiento que se le puede dar a un inmueble, tal es el caso que inmuebles colindantes pueden tener dos diferentes zonas aunque estén físicamente a la par.

#### **2.4.1. ZONA GENERAL G0**

Esta es la zona general que tiene como primordial vocación el área verde, tendiendo a ser conservacionista del medio ambiente y limitando la ocupación humana. Todo lo anterior se debe a que una zona general G0 casi siempre se encontrará en una zona de riesgo y eventualmente en las mismas puede ocurrir algún desastre natural. Por lo tanto, los inmuebles que se encuentren asignados a esta zona general serán los que menos vocación tendrán para construir, denominándosele a esta zona general como “natural”. Cabe mencionar que otra de las características de esta zona general es que el único uso de suelo que se le pueden dar a los inmuebles que estén clasificados bajo esta zona serán los usos de conservación ecológica, usos que de su simple lectura se entienden que no ponen en riesgo a ninguna vida humana, sino por el contrario tienden a que únicamente existan áreas verdes.



En cuanto a la topografía y orografía de esta zona general se establece que siempre que un inmueble tenga una pendiente de nivel natural de terreno mayor a cuarenta grados, será zona general G0 y también serán G0 todos los inmuebles que estén comprendidos en los 15 metros medidos desde cada río, riachuelo o quebrada, quedando claro que estos inmuebles son los que van a estar más inclinados y propensos a un desastre natural. Es por este motivo que en esta zona general se trata de evitar que exista ocupación humana.

#### **2.4.2. ZONA GENERAL G1**

A esta zona general se le denomina como “rural” pues en esta sí se permite ocupación humana, pero esta debe ser compatible con el medio ambiente, lo cual deja entre ver que las construcciones no deberán ser muy elaboradas o por lo menos no deberían ser con grandes cimientos o grandes niveles de edificabilidad porque entrarían en choque con su entorno, y precisamente eso es lo que indica el POT, pues establece que en la zona general G1 podrán existir construcciones, pero los índices de edificabilidad serán reducidos. Por consiguiente, todo lo que se



realice en una zona general G1 serán usos que no entre en contraposición con el medio ambiente y, por supuesto, no pongan en riesgo la vida humana. Con esta zona general lo que se busca es que se pueda ocupar por seres humanos, pero no por tiempos prolongados pues al no existir construcciones “formales” las personas no se quedaran a habitar por mucho tiempo en estos inmuebles y solo los utilizaran de manera temporal.

### **2.4.3. ZONA GENERAL G2**

Esta zona general ya permite una baja intensidad de construcción, predominando en esta la vivienda unifamiliar, pero siempre teniendo áreas verdes, y a diferencia de las dos anteriores, en esta ya se permiten usos de suelo no residenciales, pero con la condición de que estos sean compatibles o complementen las viviendas, como por ejemplo, las tortillerías, tiendas y abarroterías de barrios, entre otros pequeños usos que son compatibles con la vivienda. También es de resaltar que el Plan de Ordenamiento Territorial denomina a esta zona general como “semiurbana”, teniendo esta denominación su razón de ser porque si bien en la presente zona general ya se permiten viviendas unifamiliares (las cuales ya son elaboradas con materiales un poco más formales que las de la zona general G1) estas tampoco pueden ser de gran



envergadura o edificabilidad. En este sentido, se le debe poner principal atención al término “predominante”, pues se refiere a que en gran porcentaje lo que existirá en esta área general serán casas o viviendas para familias pequeñas, o bien que en un mismo inmueble no exista más de una familia.

Además de las características antes referidas, se debe hacer mención que el Plan de Ordenamiento Territorial establece siempre que un inmueble tenga un nivel natural de terreno con pendiente mayor a veinte grados pero menor a cuarenta será zona general G1.

#### **2.4.4. ZONA GENERAL G3**

Como se mencionaba anteriormente, las zonas generales van de menos a más, en los párrafos predecesores se ilustraron las zonas generales G1 y G2, en las cuales ya se permitía la ocupación humana, pero la primera era en lugares que no destruyeran el medio ambiente y la segunda debían ser construcciones un poco más serias, pero no de gran tamaño. En la presente zona general ya se libera un poco más la edificabilidad puesto que en esta zona general ya se permite la vivienda



multifamiliar, lo que se traduce que en un mismo inmueble pueden vivir varias familias, es decir, varios apartamentos, evidenciando con esto que las construcciones en esta zona general pueden ser de mayor altura y de mayor solidez, importando siempre el medio ambiente, pero no siendo lo principal. Además, el propio “POT” denomina a esta zona general como urbana, debiéndose entender, según el Diccionario de la Real Academia española, como: “Del latín *urbanus*, de *urbs*, *urbis*, ciudad. Perteneciente a la ciudad [...]”<sup>20</sup>. Con base en este concepto esta zona general se entiende que, por el tipo de construcciones que se permiten realizar, las dimensiones de los fraccionamientos y los usos permitidos tienden a ser un poco más desarrollados orientados a una sociedad avanzada e industrializada que cuenta con servicios públicos para mejorar la calidad de vida de sus habitantes.

#### **2.4.5. ZONA GENERAL G4**

Esta zona general, por su cercanía a una vía principal, tiene como característica primaria que la mayoría de construcciones que se realizan son para vivienda multifamiliar, pues

---

<sup>20</sup> Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. 1956. Madrid. Página 1308.



lo que se busca con el Plan de Ordenamiento Territorial es que existan más personas viviendo cerca de vías principales que a la larga se traducen en transporte público. Así también, las edificaciones será de alta intensidad y los usos de suelo no serán únicamente residencial, sino que a diferencia de las tres zonas generales anteriores, en esta zona general los usos ya son no residenciales, lo que significa que ya se pueden utilizar los inmuebles para actividades distintas a las relacionadas con las viviendas, como por ejemplo, talleres mecánicos, hospitales, gasolineras, universidades, etc. Por su cercanía con las vías principales a esta zona general se le denominada “central”, pues como se describía, los inmuebles categorizadas bajo la presente zona general están más cerca de las vías primarias.

#### **2.4.6. ZONA GENERAL G5**

Esta zona general es la que se encuentra más cercana al sistema vial primario, es decir, que los inmuebles que estén enfrente y contiguos de una vía principal en la mayoría de los caso serán clasificados en una zona general G5. En estos predominan los inmuebles con vocación multifamiliar y los usos que no se relacionan con las zonas residenciales, asimismo, a esta zona general el Plan de Ordenamiento Territorial la denomina como



“núcleo”, pues la mayoría de inmuebles que se encuentran clasificados con zona general G5 están a inmediaciones de los lugares más importantes del municipio, pues las principales oficinas de Gobierno y de entidades privadas se encuentran ubicadas cerca de los lugares populares y de fácil acceso. Es por ello que a los inmuebles que tienen esta asignación se les da mayor prioridad para vivienda y cualquier uso de suelo, pues se entiende que van a estar al alcance de cualquier persona que se movilice por cualquier medio de transporte de preferencia el transporte público colectivo.

Además de todo lo anterior, se debe agregar que las zonas generales G0 y G1 formaran el cinturón ecológico del municipio de Guatemala, es por esta razón que lo que se realice en estas zonas generales debe ser orientado a preservación de la naturaleza, y como condición principal es velar por el medio ambiente. Asimismo, las zonas generales G2 a G5 comprenderán los predios que tengan una topografía con áreas que tengan pendientes de nivel natural de terreno menores o iguales a veinte grados, es decir, estos inmuebles son un poco más planos que las pendientes que conforman las zonas generales G0 y G1.



Se debe hacer mención que, además de las zonas generales, también existen las zonas especiales las cuales no son una zona general más, sino que es una forma de categorizar los lugares que tienen alguna característica especial, refiriéndose dentro de este rubro a las prisiones, sitios arqueológicos, áreas educativas, áreas culturales, cementerios, hospitales, aeropuertos, bienes de servicios comunitario, entre otros. El clasificar ciertas áreas como zonas especiales sirve para poder darle un tratamiento distinto a los inmuebles que se encuentran a los alrededores, y no hay que entender por “tratamiento distinto” el que vaya a obviar algún requisito o no tenga que obtener una autorización municipal para el efecto, sino que se trata que tendrán que cumplir con ciertas condiciones específicas dependiendo la zona general en que se encuentre clasificadas. Las zonas especiales se subclasifican en zona especial E1, E2 y E3, jugando el Concejo Municipal en este tipo de zonas especial un papel muy importante, pues este órgano colegiado es quien tiene la facultad de emitir algún acuerdo o reglamento específico que vaya a reglamentar una zona especial, y también poseen la facultad de crear algún tipo de zona especial nueva de acuerdo a la necesidad del municipio.



## **2.5. RECTIFICACIÓN DE ZONAS GENERALES**

Como se estableció anteriormente, las zonas generales fueron asignadas de acuerdo a dos criterios, el primero, era la cercanía del inmueble con relación a una vía principal y dependiendo la inclinación del terreno donde se encuentra ubicado el inmueble. Así, también, se determinó que la asignación de zonas generales en el mapa POT se hizo mediante un programa digital que tomó ciertas referencias para identificar la zona general que le correspondía a cada inmueble, es por este último motivo, que existen algunos casos que hay inmuebles que tienen conforme a derecho asignada una zona general, pero de hecho y en la realidad, les correspondería otra.

Es por este problema que se crea un mecanismo mediante el cual el propietario de un inmueble que se considere afectado con una asignación de zona general, puede solicitar ante la Ventanilla Única de la Construcción de la Dirección de Control Territorial de la Municipalidad de Guatemala, que su inmueble sea rectificado de zona general, debiendo presentar todas las pruebas que considere necesarias, probar así con estas que el inmueble no se encuentra en una zona de riesgo y que mantiene las curvas de nivel natural.

Se debe probar que el inmueble tiene las curvas de nivel natural de terreno pues si se demuestra que el inmueble fue intervenido por alguna máquina o por



cualquier intervención natural, se entiende que el mismo fue “aplanado”, es decir, que en momentos antes pudo haber sido un barranco o cuenca y mediante alguna máquina, entiéndase tractor, camiones, tráiler entre otros, este fue modificado queriendo engañar a la naturaleza. Si este fuera el caso, no se puede rectificar la zona general asignada pues la naturaleza volvería a un estado original y el inmueble regresaría a tener una pendiente que pueda ser peligrosa para las personas que en un eventual momento quieran habitar el inmueble que ya fue aplanado o modificado.

El motivo principal y lógico por el cual se puede solicitar una rectificación de zona general es porque al ser modificada una zona general inferior a una zona general superior el propietario tiene más amplitud para poder construir, fraccionar o utilizar el inmueble. Por lo tanto, las rectificaciones de zonas generales son bastante frecuentes pues, por ejemplo, que una zona general pase de G0 a G3 abre el abanico para que la persona que pretende realizar algún edificio lo pueda hacer mientras que anteriormente no podía hacer ni una vivienda unifamiliar. Es por este motivo que muchos desarrolladores de proyectos primero buscan que su inmueble sea rectificado y posteriormente solicitan su proyecto con la nueva zona general a sabiendas que si se rectificó van a ser beneficiados a como estuvieron con anterioridad.



## **2.6. NORMAS COMPLEMENTARIAS DEL POT**

Todas las ramas del Derecho se relacionan entre sí, tal es el grado de su correspondencia que muchas veces se abordan distintos temas y se tiene cierta confusión al momento de determinar por cuál rama del Derecho deben ser abordados los casos en particular. De esta manera operan las normas jurídicas, pues estas tienen relación entre sí, ya sean de igual, de menor o de mayor jerarquía según la pirámide de Kelsen, pero es un hecho, que ninguna norma jurídica puede tener aplicación de manera aislada, y el Plan de Ordenamiento Territorial por ser un reglamento municipal tampoco es la excepción.

Con base en lo anteriormente indicado, el Plan de Ordenamiento Territorial se encuentra complementado por muchísimas leyes, o más bien dicho, los procedimientos que en el cuerpo legal se establecen son a los que se aplican supletoriamente otras leyes, sin embargo, en temas de ordenamiento territorial se van a aplicar supletoriamente los siguientes reglamentos.



### **2.6.1. REGLAMENTO DE DOTACIÓN Y DISEÑO DE ESTACIONAMIENTOS EN EL ESPACIO NO VIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA (ACUERDO COM-003-2009.)**

Al leer el nombre del presente reglamento se pensaría que en este cuerpo legal se reglamentarían temas relativos a las tarifas, estadísticas, prohibiciones para operar, entre otras cosas referentes a los parqueos en la ciudad de Guatemala, sin embargo, dicho reglamento establece su objeto en el artículo 1: “ARTICULO 1. Objeto y ámbito de aplicación. El presente Reglamento tiene como objeto regular la dotación, ubicación y diseño de estacionamientos de vehículos terrestres en inmuebles privados y en inmuebles públicos de uso no común con el fin de minimizar los problemas que causa el tránsito sobre el espacio vial”<sup>21</sup>.

De manera general y práctica se puede decir que este reglamento regula temas relativos a la cantidad de plazas de parqueo que deben cumplir los inmuebles en donde se vayan a construir obras o se les vaya a dar un uso nuevo al ya autorizado, dependiendo de la cantidad de metros cuadrados solicitados. El reglamento es complementario del POT pues este último regula todo lo relativo a

---

<sup>21</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Reglamento de dotación y diseño de estacionamientos en el espacio no vial para el municipio de Guatemala (Acuerdo COM-003-2009.)* 2009. Guatemala.



las licencias de obra y uso de suelo; estas autorizaciones se deben cumplir previamente al establecer una cantidad de parqueos para el proyecto, sin embargo el propio POT no regula nada al respecto. Por lo tanto, para poder subsanar esta limitación se debe acudir al reglamento de dotación y diseño de estacionamientos en el espacio no vial para el municipio de Guatemala el cual proporcionará parámetros para determinar la cantidad de parqueos y medidas que deberán cumplir los proyectos.

#### **2.6.2 REGLAMENTO DE INCENTIVOS DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE GUATEMALA (ACUERDO COM-16-2009.)**

Para poder entender el presente reglamento, se debe empezar estableciendo que las prácticas incentivables (comúnmente conocidas como “incentivos”) son todas aquellas acciones que realiza el propietario del proyecto con el fin de brindar a la población condiciones de vida adecuadas o bien coadyuvar a la municipalidad con las acciones orientadas al ordenamiento territorial. Dentro de estas se pueden mencionar el ensanchar banquetas, incluir transparencia (dejar ventanas en lugar de paredes en los niveles más bajos), acceso a personas con discapacidad, entre otras.



Sin embargo, el propietario del proyecto no realiza estas acciones de manera espontánea, siendo el caso que al realizar cualquiera de las prácticas incentivables que establece el Reglamento, recibe a cambio de la municipalidad el optar por reducción del precio de la licencia o bien aumento de edificabilidad del proyecto que se pretende desarrollar, en otras palabras, es un “gana-gana” pues el propietario cede ciertas cosas, pero recibe a cambio algunos beneficios, al final de cuentas, el beneficiado también será el propio vecino de la ciudad de Guatemala pues las cosas de ordenamiento territorial que cedan los propietarios van a servir para ellos en el último de los casos.



## CAPÍTULO III

### LICENCIAS DE OBRA, LICENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO Y LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO

#### 3.1. *INTRODUCCIÓN*

El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial regula diversos aspectos e impone una gran cantidad de parámetros que fueron explicados en el capítulo anterior, sin embargo, para el tema de los abogados y notarios son tres tipos de licencias o autorizaciones que cobran una gran importancia en el ejercicio de la profesión. En la mayoría de casos, el profesional del Derecho (ya sea en el ejercicio como abogado o como notario) es solicitado para poder realizar alguna escritura o algún trámite relacionado con una construcción, con alguna autorización para poder operar un local comercial o bien para poder realizar una desmembración, y es el caso que para estas tres autorizaciones se debe tener un permiso de la municipalidad de Guatemala para poder seguir con el procedimiento jurídico o notarial. Este trámite es muchas veces desconocido y cuenta con algunas circunstancias que no están previstas en la norma.



Es por este motivo que se debe abordar de una manera sencilla, pero sin alejarse del tema jurídico-técnico, las licencias de obra, de cambio de uso de suelo o de fraccionamiento, pues estas tres regularmente van relacionadas con temas notariales, mercantiles, registrales o bien litigios jurídicos.

Previo a entrar a explicar cada una de las licencias correspondientes es necesario definir los conceptos de licencia, autorización o permiso, términos que son utilizados por el Plan de Ordenamiento Territorial de manera constante y en la mayoría de los casos se mencionan relacionados entre sí, entendiéndose que estos términos en ese contexto son orientados a la arquitectura. Sin embargo, de manera general, el Diccionario de la Real Academia de la Lengua establece que licencia es la: “Facultad o permiso para hacer una cosa”<sup>22</sup>, de este concepto se puede evidenciar que efectivamente el POT no está extraviado en cuanto a utilizar los términos “licencia” “autorización” y “permiso” de manera relacionada, pues el propio diccionario de la Real Academia de la Lengua hace lo mismo, definiendo el mismo diccionario estos términos como: “autorización. Acción y efecto de autorizar”<sup>23</sup>; “Permiso. Licencia o consentimiento para hacer o decir una cosa”<sup>24</sup>.

---

<sup>22</sup> Real Academia de la Lengua Española *Ob. Cit.* Página 804.

<sup>23</sup> Real Academia de la Lengua Española *Ob. Cit.* Página 147.

<sup>24</sup> Real Academia de la Lengua Española *Ob. Cit.* Página 1011.



Los términos anteriormente citados son de carácter general pues el Diccionario de la Real Academia de la Lengua sirve precisamente para eso, para aclarar dudas con respecto al idioma; y estos tres se refieren a la facultad que tiene una persona de realizar alguna acción. Ante esto, no se es específico en un ámbito jurídico, pues en este una licencia se entiende como documento que se le otorga a una persona ya sea natural o jurídica para poder obrar después de haber cumplido requisitos y condiciones solicitados por la propia ley. Al respecto Manuel Ossorio establece que por el término licencia se puede establecer lo siguiente: “Documento donde consta una facultad para obrar”<sup>25</sup>.

### **3.2. LICENCIAS DE OBRA**

La palabra obra es muy amplia, porque existen muchísimas obras que pueden ser susceptibles de una licencia, en tanto existen obras musicales, artísticas, culturales, obras de teatro, entre otras, pero las obras a las cuales se refiere el Plan de Ordenamiento Territorial son a las obras constructivas, las cuales no pueden realizarse si no se tiene una autorización municipal previa.

---

<sup>25</sup> **OSSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales.** Editorial Heliasta S.R.L. 1987. Argentina. Página 434.



El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 80 define a las licencias de obra como: “Artículo 80. Licencia de obra. La licencia de obra es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiéndose como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, construcción de cisterna, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, incluyendo cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad del inmueble mismo o de su entorno, abarcando también las obras de urbanización con sus respectivos servicios y la instalación o ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo primarios de servicios de publicidad o promoción, pero excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras, según lo contenido en el siguiente artículo”<sup>26</sup>.

Las leyes ordinarias en el país también establecen preceptos jurídicos relativos a las obras, encontrándose dichos preceptos en el Código Civil, específicamente en el artículo 2000 el cual se refiere a los contratos de obra: “Por el contrato de obra o empresa, el contratista se compromete ejecutar y entregar

---

<sup>26</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas)*. 2008. Guatemala.



una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que esta se obliga a pagar<sup>27</sup>. En la doctrina este contrato también es denominado como contrato de empresa, de industria, de ejecución de obra, de locación, arrendamiento de obra, entre otros.

Del propio concepto que proporciona el Código Civil no se puede establecer con claridad que el mismo se refiera una construcción como tal, pues únicamente se refiere a “obra” sin pronunciarse directamente que la misma sea una construcción, sin embargo, en los subsiguientes artículos de ese contrato sí se refiere expresamente a las construcciones como tal. En este caso la pregunta clave sería la siguiente ¿para qué existe un cuerpo municipal que regule licencias de obra, si el propio Código Civil ya regula lo relativo a las obras? La respuesta es sencilla: el Código Civil únicamente se refiere a la obra en cuanto a las responsabilidades en que incurre tanto el constructor como la persona que solicita sus servicios, sin entrar a detalles de las autorizaciones que se deben obtener ni de los parámetros que deben cumplir las construcciones, lo cual si regula el POT. Es por este motivo que existe una norma ordinaria que regula los contratos de obra y una norma reglamentaria municipal que regula las licencias de obra.

---

<sup>27</sup> Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, *Código Civil (Decreto Ley 106)*, 14 de noviembre de 1963. Guatemala.



Para José Castan Tobeñas el contrato de obra es: “El contrato por el cual una persona (llamada empresario, o contratista) se obliga a ejecutar una obra en beneficio de otra (capitalista o propietario), que se obliga a pagar por ella un precio cierto”<sup>28</sup>.

El tratadista nacional Daniel Matta Consuegra establece al respecto: “Se señala con acierto que la nota esencial y distintiva de este contrato no la constituye la energía de trabajo o el trabajo considerado en sí mismo, sino la obra o resultado de aquel, ya que toda actividad, es decir, todo el trabajo va encaminado a un fin o resultado, pero en el arrendamiento de servicios, el trabajador se obliga únicamente a proporcionar su actividad para esa finalidad, sin que ello conlleve el compromiso de proporcionar el resultado del mismo”<sup>29</sup>.

Por lo tanto los contratos de obra son aquellos instrumentos en los cuales una persona se va a comprometer a realizar una obra en beneficio de otra, mediante un precio ya pactado, respondiendo la persona que realiza la obra por el buen funcionamiento de la misma, no constituyendo dicho contrato una relación laboral como tal, sino más bien un servicio prestado para la realización específica de una cosa en particular.

---

<sup>28</sup> PUIG PEÑA FEDERICO. *Compendio de Derecho civil Español*, tomo III, Obligaciones y Contratos, 3ª edición. Ediciones pirámide, S.A. 1976, Madrid, España, Página 83.

<sup>29</sup> MATTA CONSUEGRA DANIEL. *Análisis Jurídico de los Contratos Civiles en el Derecho Guatemalteco*. Primera Edición. Ediciones Mayte. Julio de 2015. Guatemala. Página 85.



Las licencias de obra en el municipio de Guatemala son aquellos documentos que obtiene el propietario de un inmueble o bien el arrendatario (con autorización del titular) que va a amparar una construcción, esto después de haber cumplido con todas las condiciones y requisitos que establece el Plan de Ordenamiento Territorial. Cabe mencionar y es necesario hacer hincapié en que una licencia de obra no será emitida únicamente para una construcción como tal, pues comprende todo lo relativo a las demoliciones, derribos, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentaciones, zanjas, reconstrucción, ampliación, remodelación, entre otras cosas.

Se hace necesario también hacer énfasis en que no todo lo que vaya a modificar un inmueble necesita licencia de obra, pues el propio POT establece que las modificaciones ligeras no necesitaran de este tipo de licencia. Sin embargo, hace una delimitación expresa en determinar qué modificaciones se consideran como ligeras, clasificándolas en el artículo 81 del mismo reglamento. Dentro las modificaciones ligeras encontramos las siguientes:

- a. Repellos y cernidos.
- b. Arreglos al cielo raso
- c. Pintura
- d. Apertura a puertas peatonales
- e. Portones en viviendas unifamiliares



- f. Ventanas
- g. Instalación de rejas y balcones
- h. Reparación de techo
- i. Cambio de lámina por lámina (no mayores a 30 metros).

La excepción a las modificaciones ligeras son los bienes inmuebles que se encuentre categorizados como bienes culturales, los cuales a pesar de realizar modificaciones ligeras, siempre necesitaran de licencia de obra, esto atendiendo al valor histórico que puedan llegar a tener estos inmuebles.

### **3.3 LICENCIAS DE FRACCIONAMIENTO**

Los fraccionamientos en la vida cotidiana son conocidos también como desmembraciones, y pueden ser realizados por el propietario para terceras personas o para sí mismo. A pesar que desde hace mucho tiempo existe la obligación legal de obtener una autorización municipal para poder dividir un inmueble fue hasta hace poco que el Registro General de la Propiedad la exige, pues anteriormente dicho registro operaba las desmembraciones únicamente con la formalidad de que se acompañara un plano de la finca matriz, un plano de la fracción a desmembrar y el testimonio de la escritura pública. Es por este motivo que las licencias de fraccionamiento han tomado una importancia muy grande en



la actividad notarial, pues a pesar que se haga una escritura pública de desmembración, la misma no tendrá efectos registrales pues el Registro General de la Propiedad no las opera si no se acompaña la respectiva autorización municipal (en el presente caso licencia de fraccionamiento). Dicha obligación consta en el artículo 4 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, decreto 1427: “ARTICULO 4. - Las personas comprendidas en el artículo 2 de esta ley deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentre el o los inmuebles destinados a ser parcelados”<sup>30</sup>.

Al citar la norma antes enunciada, queda en evidencia que es necesario establecer parámetros por parte de las municipalidades para obtener una licencia de fraccionamiento, pues una ley con vigencia de muchos años como lo es la Ley de Parcelamientos Urbanos así lo exige, es por eso que el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 73 define a la licencia de fraccionamiento como: “Artículo 73. Licencia de fraccionamiento. La licencia de fraccionamiento es la autorización municipal para la realización de fraccionamientos, entendiendo como tal, el procedimiento que se realiza ante el Registro General de la Propiedad para desmembrar un predio urbano o rústico en otros de menor tamaño. Se incluyen en este concepto las particiones o desmembraciones para sí mismo o para terceras personas. Todo tipo de desarrollos que se fraccionen en cinco o más

---

<sup>30</sup> Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 1427)*, 8 de marzo de 1961. Guatemala.



porciones, con creación de nuevas vías, deberán ser urbanizados a costa del propietario, con la respectiva introducción de servicios mínimos de agua potable, drenajes sanitarios y pluviales, energía eléctrica, servicios de telecomunicación, así como la pavimentación de las nuevas vías públicas o privadas según corresponda, quedando sujeto el propietario, en caso de incumplimiento, a la ejecución de las garantías y demás disposiciones contempladas en la ley. Para el efecto deberá obtenerse la respectiva licencia de obra. Todo fraccionamiento deberá adecuarse a los parámetros normativos establecidos en el Acuerdo COM-030-08, en los planes suplementarios, y en otras normativas que le fueren aplicables. La unificación de predios no requerirá de licencia o autorización municipal alguna”<sup>31</sup>.

Por lo tanto, la licencia de fraccionamiento es aquel documento que faculta al propietario de un bien inmueble para poder dividir el mismo de la manera que desee, previo a llenar los requisitos técnicos y jurídicos que exigen las municipalidades correspondientes, en el caso de la Municipalidad de Guatemala estos requisitos se encuentran en el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial. Sin embargo, los bienes inmuebles que sufran cinco o más desmembraciones, ya sea en el mismo momento o a través del tiempo deben realizar una urbanización, esto con el fin de que las fincas desmembradas no se vuelvan asentamientos humanos, pues de la desmembración de muchas

---

<sup>31</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas)*, 2008. Guatemala.



porciones de tierra van a existir más personas viviendo en las mismos, quienes para su desarrollo necesitan que les provean de los servicios básicos a los inmuebles desmembrados, tales como alumbrado público, drenajes, calles pavimentadas, entre otras cosas.

### **3.4 LICENCIAS DE CAMBIO DE USO DE SUELO**

Se tiene la idea que el poder utilizar un inmueble como farmacia, tienda de barrio, ferretería, salón de belleza, taller de vehículos, únicamente basta la simple autorización y consentimiento del dueño, sin embargo, como se dijo anteriormente, el ordenamiento territorial corresponde a las municipalidades del país en su territorio (dicha facultad es constitucional), incluso ha habido abogados que confunden el derecho de propiedad, que también es protegido constitucionalmente, con el ordenamiento territorial. Estos tienen la errónea idea que pueden hacer lo que quieran con sus bienes, lo que olvidan es que el derecho de propiedad es precisamente eso, poder realizar lo que deseen con sus bienes siempre con las limitaciones que establece la ley, y una de estas limitaciones es el ordenamiento territorial.

Dentro del ordenamiento territorial se encuentra el cambio de uso, el cual debe ser solicitado al momento en que la persona le quiera dar un uso distinto a un inmueble, partiendo que todos los inmuebles son de uso para vivienda unifamiliar o multifamiliar. Para que un uso de suelo sea aprobado se deben llenar



algunos requisitos, como las medidas métricas que tendrá el nuevo uso solicitado, las plazas de parqueos que se requerirán (esto dependiendo de las personas que vayan a visitar periódicamente al inmueble a raíz del nuevo uso), el área en que se encuentre ubicado el inmueble (residencial o no residencial), todas estas condiciones que se deben llenar se encuentran en el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial y reglamentos complementarios. Además de lo establecido en los reglamentos municipales, también se debe tomar en cuenta para el cambio de uso lo que establecen las leyes ordinarias, como por ejemplo la Ley de Alcoholes, Bebidas Alcohólicas y Fermentadas, contenida en el decreto número 536 del Congreso de la Republica, que regula entre otras cosas todo lo relativo a la prohibición que existe sobre el funcionamiento de locales que expendan licores cerca de universidades, colegios o centros educativos, o bien la ley de Hidrocarburos, que establece lineamientos para poder utilizar un inmueble en el cual se vayan a utilizar productos inflamables.

Por lo tanto, es importante que los abogados y notarios conozcan de las licencias de uso de suelo, pues en la mayoría de los casos no pueden asesorar de una manera adecuada a sus patrocinados, induciéndolos al error. Ejemplo de esto podría ser al momento de realizar un contrato de arrendamiento, las partes y el propio notario (en su función asesora) deben prever este tipo de licencias, pues de nada serviría un contrato de arrendamiento para una disco-bar en un área que se encuentra catalogada como exclusivamente residencial, porque es



casi un hecho que dicho negocio comercial no sería viable por el lugar en donde se encuentra ubicado, perdiendo el objeto con el cual fue realizado el arrendamiento.

El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial define a las licencias de uso de suelo en su artículo 89 como: “Artículo 89. Licencia de uso del suelo. La licencia de uso del suelo es la autorización municipal para la realización de los usos o actividades a llevar a cabo en un inmueble o en determinada superficie del mismo, según la clasificación detallada de usos del suelo primarios, comprendida en el Anexo III del Acuerdo COM-30-08. Para el efecto, se entenderá como uso del suelo la actividad física u observable que se lleve a cabo en forma continuada y habitual en la totalidad de un inmueble o en parte de la superficie de este, independientemente de que el uso del suelo implique ocupación humana continuada. Previo a cambiar el uso del suelo al que está dedicado un inmueble o a modificar o ampliar las superficies del inmueble dedicadas a un mismo uso, el interesado deberá contar con licencia de uso del suelo. En aquellos casos en los que una disposición legal vigente no municipal prohíba la existencia, funcionamiento o ubicación de alguna actividad en inmuebles o sus inmediaciones, las licencias de uso del suelo no podrán ser autorizadas. La licencia de uso del suelo podrá emitirse para uno o más usos del suelo de los identificados en la clasificación detallada de usos del suelo primarios, ya sea que se pretenda llevar a cabo distintos usos sobre una misma superficie, o en superficies distintas dentro del mismo inmueble. En cualquier caso, se



deberá obtener una licencia de uso del suelo independiente para cada uno de los distintos usos del suelo primarios que se pretenda llevar a cabo en una superficie, o una sola en la que se especifiquen todos ellos. Queda prohibido realizar en un inmueble cambios en el uso del suelo o ampliaciones de superficies del mismo uso del suelo sin la debida autorización municipal. Se prohíbe llevar a cabo en un inmueble: a) Usos distintos a los existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Acuerdo, salvo que se obtenga la debida licencia municipal; b) Cambiar aquellos usos del suelo expresamente autorizados en la o las licencias de uso del suelo emitidas. Se exceptúan de la obligación de obtener esta licencia los usos del suelo accesorios, según los criterios que el presente Acuerdo establece para determinar estos usos”<sup>32</sup>.

Los usos de suelo pueden ser primarios o accesorios; los primarios son aquellos por los cuales se va a solicitar la licencia y los accesorios son los usos que se van a dar de manera automática al uso de suelo primario. Un ejemplo de esto podría ser cuando se solicita el uso de suelo para una clínica odontológica, se entiende que el uso de suelo primario será propiamente la clínica dental, pero para el funcionamiento de la misma se necesita un lugar en donde recibir a los clientes (un lugar para hacer facturas, llevar los registros de citas, llevar los registros dentales, llevar el registro contable, entre otras cosas), este último uso de conformidad con el Plan de Ordenamiento Territorial sería de

---

<sup>32</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM030-08 y sus reformas)*, 2008. Guatemala.



oficina, sin embargo, la licencia únicamente se va a solicitar por la clínica odontológica y no por la oficina pues se sobrentiende que el uso principal es una clínica dental y el uso de oficina se da de manera secundaria no siendo este uso el motivo de la licencia.

Los usos de suelo primario, a su vez también se dividen en cuatro categorías que son las siguientes:

i. Uso natural: este uso es exclusivamente para las actividades ecológicas.

ii. Uso rural: en este uso de suelo se van a desarrollar las actividades agropecuarias y forestales.

iii. Uso residencial: los usos residenciales como su nombre lo dice, van a ser exclusivamente para vivienda.

iv. Uso no residencial: en este uso de suelo se van a encasillar todos los demás usos que no tengan que ver con vivienda, con actividades ecológicas o con agropecuarias, subdividiéndose de la siguiente forma:

a. Actividades ordinarias: comprenden todas las actividades no mencionadas en las actividades condicionadas I, II y III.

b. Actividades condicionadas I: estacionamiento de vehículos livianos; actividades dedicadas a la enseñanza superior; manejo



de residuos biológicos, médicos u hospitalarios; almacenamiento de sustancias tóxicas, combustibles o peligrosas; actividades relacionadas con el movimiento masivo de pasajeros; actividades con autoservicio, entre otros.

- c. Actividades condicionadas II: consumo de bebidas alcohólicas, vinos, cervezas y bebidas fermentadas; Actividades grupales, de espectáculos en vivo o que produzcan aglomeración de personas; utilización de instrumentos musicales o de aparatos reproductores o amplificadores del sonido, salvo cuando estos sean para uso personal o familiar; celebración de servicios religiosos y realización de actividades conexas; servicios de reparación, mantenimiento o limpieza de vehículos y otros objetos mayores; actividades de manufactura o industria mecanizada o automatizada; servicios de alojamiento con tarifa por fracción de tiempo.
- d. Actividades condicionadas III: actividades de velación, embalsamamiento, enterramiento, inhumación, o cremación de restos humanos y animales; realización de juegos pasivos o de apuestas debidamente autorizados; actividades relacionadas al comercio o servicio sexual.



Entonces, las licencias de uso de suelo son aquellos documentos emitidos por la municipalidad de Guatemala, los cuales van a amparar que un inmueble pueda ser utilizado de una manera distinta a la vivienda, debiendo para el efecto, llenar ciertos parámetros que establece el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial y dependiendo el uso que se pretende realizar.

### **3.5 PROCEDIMIENTOS DE EVALUACIÓN DE LICENCIAS**

Los procedimientos de evaluación de licencias son los caminos por los que deben tramitarse las solicitudes de licencia, los cuales van a variar dependiendo de los parámetros a aplicar. Estos procedimientos que a continuación se describen son independientes de las resoluciones, dictámenes, opiniones y demás documentos que las leyes ordinarias requieren (por dependencias municipales o estatales), pudiendo ser estos procedimientos de tres formas:

3.5.1. Dirección de Control Territorial

3.5.2. Dirección de Control Territorial + Junta Directiva de Ordenamiento Territorial

3.5.3. Dirección de Control Territorial + Junta Directiva de Ordenamiento Territorial + Opinión de vecinos

### 3.5.1. **PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL**



La Dirección de Control Territorial es la dependencia municipal encargada de recibir y diligenciar las solicitudes de licencias de obra, de uso de suelo o de fraccionamiento emitiendo en su momento la respectiva licencias o bien denegándola, es por este motivo que el presente procedimiento se denominado de esa forma, encontrándose las competencias de dicha dirección en el artículo 18 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Este procedimiento es también conocido como procedimiento directo, y consiste en que el trámite de licencia únicamente será conocido por un evaluador de la Dirección de Control Territorial, quien será el encargado de determinar la viabilidad o no del mismo aplicando el Plan de Ordenamiento Territorial y las demás normas técnico-jurídico que corresponden para el caso en concreto.

### 3.5.2. PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL

#### JUNTA DIRECTIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL



Antes de iniciar a explicar este procedimiento se deben explicar las atribuciones de la Junta Directiva de Ordenamiento (J.O.T.) o por quiénes está conformada, y esta respuesta se encuentra en el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 15 el cual establece: “Artículo 15. Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. Se crea la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial la cual estará integrada por: a) El Alcalde Municipal, quien la preside, y el cual podrá ser sustituido por el Concejal 1º en caso de ausencia. b) El Concejal Presidente de la Comisión de Servicios, Infraestructura, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda. c) El Director de la Dirección de Planificación Urbana. d) El Director de la Dirección de Control Territorial. e) Un representante de la Dirección de Asuntos Jurídicos, nombrado por el Alcalde Municipal. f) El Director de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles (IUSI). Los miembros de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial se reunirán al menos una vez a la semana y no devengarán dietas por su participación en las sesiones. En aquellos casos en los que la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial lo considere conveniente, podrá solicitar la participación y colaboración de otras unidades municipales. La Junta Directiva de Ordenamiento Territorial deberá contar un quórum mínimo de tres integrantes para poder conocer y resolver los



casos que sean sometidos a su consideración, pudiendo ser aprobados dichos casos por el referido quórum<sup>33</sup>. En el artículo 16 del mismo cuerpo legal se establecen las atribuciones de esta junta, dentro de las que se encuentra el resolver los casos que sean de su competencia, es por este motivo que en muchas de las licencias de obra, uso de suelo o fraccionamiento interviene la JOT, pues el propio Plan de Ordenamiento Territorial así lo establece. Dicho en términos jurídicos, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial es el órgano de alzada de la Dirección de Control Territorial, pero este órgano no conocerá de impugnaciones sino solo de casos en los cuales la Dirección de Control Territorial no tenga competencia por razón de parámetros.

Con base en lo anterior, el presente procedimiento tiene lugar cuando el interesado ingresa su expediente a la Dirección de Control Territorial quien asigna a un evaluador del caso y este al aplicar las normas legales y técnicas correspondientes, establece que el expediente debe alzarse a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial quien deberá pronunciarse con respecto a la viabilidad del mismo. Posteriormente a esta resolución, el expediente vuelve a bajar con el evaluador quien termina el procedimiento ya sea otorgando o no la licencia correspondiente

---

<sup>33</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas)*, 2008. Guatemala.

dependiendo lo resuelto por la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.



### **3.5.3. PROCEDIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE CONTROL TERRITORIAL + JUNTA DIRECTIVA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL + OPINIÓN DE VECINOS**

Este procedimiento es exactamente el mismo que el descrito en el inciso anterior, solo varía que la Dirección de Control Territorial también pide opinión a los vecinos del sector, canalizando dichas opiniones por medio del Comité Único de Barrio y de la Alcaldía Auxiliar que abarquen al inmueble en concreto, siendo el caso que si no existiere Comité Único de Barrio se pide opinión a los vecinos directamente colindantes. Es decir, que en este procedimiento van a tomar parte tres distintas partes, siendo estas la Dirección de Control Territorial, la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial y los vecinos del sector.

### **3.6 OTRAS AUTORIZACIONES MUNICIPALES RELACIONADAS**

El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial además de las tres licencias explicadas en el presente capítulo, también regula tres

documentos más, que pueden ser denominados como dictámenes los cuales son los siguientes.



### **3.6.1 INFORME DE FACTIBILIDAD GENERAL E INFORME DE FACTIBILIDAD ESPECÍFICO**

Estos informes de factibilidad en la práctica se denominan como “servicios” que presta la Dirección de Control Territorial y consisten en que el interesado solicita a dicha entidad municipal que evalúe su proyecto de una manera preliminar cumpliendo con algunos de los requisitos (depende de la cantidad de requisitos presentados puede ser general o específico), debiendo pronunciarse si el proyecto es viable o no. Este documento no consiste en una licencia como tal pues con el mismo no se puede desarrollar alguna construcción, fraccionamiento o cambio de uso de suelo, sino únicamente sirve para que el titular del proyecto pueda determinar si el desarrollo del mismo en un futuro será viable o no, esto con el fin de modificarlo o adaptarlo a lo requerido por el ente evaluador. Sin embargo, los documentos evaluados durante este informe de factibilidad tendrán plena validez si el interesado presenta su proyecto definitivo dentro de los 4 meses siguientes, no teniendo que volver a cumplir con los requisitos ya presentados satisfactoriamente.



### 3.6.2. DICTAMEN DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTO ABIERTO AL PÚBLICO

Estos son documentos que se extienden cuando el solicitante manifiesta que en su inmueble funcionará un negocio mercantil y el mismo tendrá visitas de personas de manera periódica que estarán en el inmueble por algún tiempo, hay que hacer mención que el mismo no constituye una licencia como tal, sino que es más bien como su nombre lo dice, una localización.

Para que sea extendido el mismo se verifica si el establecimiento es compatible o localizable en el sector en el que se quiere ubicar, tomando en cuenta las actividades de los inmuebles vecinos, el sector en el cual se encuentre ubicado el inmueble y demás características que hacen localizable o no el negocio que se pretende que funcione. Lo anterior es sin perjuicio de la licencia de cambio de uso de suelo que se necesite para el inmueble donde se vaya a localizar el establecimiento abierto al público, pues ambas son cosas totalmente distintas, pues el cambio de uso es la autorización para cambiar de actividad el inmueble y la localización es determinar si el inmueble puede operar en el sector donde se encuentra ubicado.





## CAPÍTULO IV.

### DERECHOS POSESORIOS

#### 4.1. GENERALIDADES

El tema de los derechos posesorios es muy amplio, pues este tiende a confundirse con la propiedad, sin embargo, dicha percepción se debe a que en un inicio de la era humana, desde la época del *pater familia* se consideró a la posesión y a la propiedad como una misma cosa, y fue hasta cuando el Derecho romano tomó auge, que se pudo realizar una verdadera división entre ambos términos. Esta diferenciación ha sido trascendental, pues a raíz de la misma nacen una gran cantidad de instituciones civiles, como la titulación supletoria, la propiedad horizontal, la usucapión, la accesión, entre otras. Sobre esta confusión se pronuncia el maestro Flavio Herrera: “La posesión es el poder físico sobre una cosa con el ánimo de conducirse como propietario de la misma y siendo la propiedad el derecho absoluto sobre una cosa, es frecuente que propiedad y posesión se confundan y, en tal caso, la posesión es el signo de la propiedad; pero puede ocurrir que ambas estén separadas, como en el caso de robo, en que el propietario de la cosa robada conserva la propiedad y pierde la posesión de la misma y el ladrón tiene la posesión y no la propiedad”<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Herrera Flavio. *Curso de Derecho romano*. Tomo I, Tipografía El liberal Progresista, 1942, Guatemala. pág. 162.



Como se aseveró anteriormente, la propiedad se empezó a distinguir de la posesión con el pueblo romano, es en este momento que la propiedad era vista como una cuestión más que todo religiosa y que esta debía tener relación con la Iglesia, debiendo cumplir con varios requisitos la persona que deseaba tener un bien a título de propiedad (situación que no difiere mucho de nuestro Derecho, pues para tener la propiedad actualmente se deben cumplir con varias condiciones de carácter legal). Con esta división se dan también varias subdivisiones y varias doctrinas o teorías, tal es el caso de los modos de adquirir la propiedad (originarios y derivativos).

La posesión, por su lado, si se quiere ver de una manera despectiva tiene un grado “inferior” en cuanto a legitimidad en comparación con la propiedad, pues si bien es cierto el poseedor de un bien puede hacer lo que desee con este, también es cierto que las acciones que realice tendrán algunas limitaciones en cuanto a la disposición del mismo. Es por este motivo que se tiene a la posesión en un escalón más abajo que la propiedad, sin embargo, la posesión en nuestro país tiene bastante peso, pues actualmente en el área rural del país la mayoría de bienes inmuebles aún se encuentra bajo esta institución de Derecho, motivo por el cual es necesario establecer mecanismos que brinden soluciones para poder disponer de bienes inmuebles que únicamente se encuentren en calidad posesión de su titulares.



A pesar que la propiedad tenga un grado más de efectividad y de tutelaridad por parte del Estado, no significa que no esté afecto a ciertas limitaciones, siendo la principal la expropiación, figura que tiene por objetivo despojar a la persona de sus bienes inmuebles con el motivo de que estos serán de utilidad pública y para el bien común, sin embargo, este desposeimiento se dará a cambio de cierta cantidad de dinero y bajo otras condiciones que están reguladas previamente en la propia norma jurídica. Incluso, esta figura tiene su fundamento en la ley superior del país, pues el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece esta limitación: “Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley.



En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”<sup>35</sup>.

Entre ambas figuras existe una pequeña delgada línea divisoria, en la cual deben quedar claros cuándo es propiedad y cuándo es posesión, pues si bien es cierto que no es lo mismo, estas sí se parecen mucho en cuanto a las facultades de disposición y limitación. Estas dos instituciones son parecidas pero diferentes, sin embargo, entre ambas existe un lazo que las une, pues por medio de la posesión se puede llegar a la propiedad. Esta figura jurídica es la denominada “usucapión”, que tiene por objeto principal transformar una posesión legítima en una propiedad definitiva, debiendo llenar algunos requisitos de forma y de fondo que más adelante se abordaran.

#### 4.2 **LA PROPIEDAD**

La propiedad, como se dijo anteriormente tiene su origen como tal en el Derecho romano, pues estos decían que toda *res* (cosa) que fuera susceptible de derechos podía ser apropiada, sin embargo, actualmente no se tiene esa concepción. Por ejemplo, las personas son susceptibles de derechos, pero no

---

<sup>35</sup> Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, 1985, Guatemala.



pueden ser propiedad de alguien más porque se estaría incurriendo en varios delitos, por lo tanto, el concepto de propiedad que existe en la actualidad debe ser un poco más depurado y específico, pues no se puede continuar con esa misma concepción.

La palabra propiedad deriva etimológicamente del vocablo latino *prope* que significa “cerca de”, palabras que hacen pensar que “La propiedad” es un vínculo que existe entre la persona y la cosa, vínculo sin el cual no se puede disponer del bien.

Se dice que el derecho de propiedad es el derecho real por excelencia, y esto no es únicamente algo doctrinario, sino también práctico, pues para la persona que sabe de Derecho al mencionarle el término “derechos reales” lo primero que piensan es en la propiedad.

Todos los autores que realicen alguna obra con el Derecho civil siempre van a definir este concepto, por lo tanto, al momento de describir este término es bastante fácil pues la riqueza doctrinaria que existe sobre el mismo es muy amplia. Para el tratadista Rafael Rojina Villegas la propiedad puede definirse como: “El poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata



sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal como lo es la colectividad”<sup>36</sup>.

Federico Puig Peña afirma que la propiedad: “Es aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que leyes establecen o autoriza”<sup>37</sup>.

Esta figura además de tener una riqueza doctrinaria grande, también se encuentra respaldada jurídicamente de la mejor forma, pues el derecho de propiedad se encuentra en la Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 39: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”<sup>38</sup>.

---

<sup>36</sup> Rojina Villegas Rafael. *Compendio de Derecho civil*, Tomo II, S.A. 17ma. Edición 1985, editorial Porrúa México. pág. 79.

<sup>37</sup> Puig Peña Federico. *Compendio de Derecho civil español*. Tomo I, parte general, 3a edición, ediciones Pirámide, S.A. 1976 Madrid España. pág. 47.

<sup>38</sup> Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, 1985, Guatemala.



Por lo tanto, se puede definir a la propiedad como el poder inmediato y directo que existe entre una persona y una cosa susceptible de apropiación, pudiendo la propietaria realizar cualquier cosa con su bien, siempre y cuando se encuentre dentro de los límites de la ley y no afecte el derecho de las demás personas. Este poder es inmediato y no se puede delegar con la simple palabra debiendo para el efecto extender los documentos legales que tengan plena validez ante la observancia pública. Se debe hacer mención que la propiedad es personalísima, independiente y pública, pues como se dijo anteriormente, no se puede delegar (con excepción de los documentos legales establecidos), no depende de alguna circunstancia para que los actos que se realicen en virtud de la propiedad sean eficaces y debe ser de dominio público, pues una persona no puede presumir una propiedad si esta no es oponible por alguien que tenga igual o mejor derecho.

El concepto de propiedad es tan amplio en su definición, que es uno de los pocos conceptos que el Código Civil guatemalteco (decreto ley 106) define, pues en el artículo 464 aborda dicho concepto de la siguiente manera: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”<sup>39</sup>, sin embargo, al seguir profundizando sobre este concepto, en el propio Código se puede evidenciar que el mismo en algunos momentos se utilizan los términos “dominio”

---

<sup>39</sup> Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, *Decreto Ley 106, Código Civil*, 1963, Guatemala.



y “propiedad” de manera conjunta, situación que es normal pues desde Roma se han mezclado estos dos conceptos. Espin Canovas refiere: “la doctrina moderna busca un concepto de dominio basándose en la idea del poder más amplio que pueda tenerse sobre una cosa, sin aludir al contenido de ese poder”<sup>40</sup>. Por lo tanto, se puede decir que es permitido utilizar los términos propiedad y dominio de manera conjunta, pues si bien no son lo mismo, tienen mucha relación entre sí y uno complementa al otro.

#### **4.2.1 MODOS DE ADQUIRIR LA PROPIEDAD**

La propiedad no puede aparecer y desaparecer por arte de magia, sino estos son como todas las cosas en el universo humano, debe tener una forma de nacer, por tal motivo se hace necesario el poder determinar la manera en que se crean los derechos de propiedad, es por esta razón, que doctrinariamente se han dividido los modos de adquirir la propiedad en dos, modos originarios y modos derivativos

- Modos originarios: son aquellas formas de adquirir la propiedad de una manera primigenia, es decir, de manera principal y sin que nadie más haya tenido la

---

<sup>40</sup> ESPÍN CANOVAS DIEGO. *Manual de Derecho civil español*, 3ra. Edición. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, España. Página 68.



propiedad. Esta forma se da de manera espontánea y sin necesidad que alguien más la ceda o venda se adquiere, o según sea el caso, se retiene por voluntad propia y con el ánimo de permanencia. El ejemplo clásico de este tipo de propiedad puede ser la ocupación.

- Modos derivativos: como su nombre lo dice, son aquellas formas derivadas de adquirir la propiedad, es decir, que se va a adquirir la propiedad de una manera secundaria o bien de una segunda mano, teniendo como condición principal que el bien susceptible de ser apropiado haya sido de otra persona previamente. Como ejemplo de esto se puede mencionar los negocios entre vivos, a título particular, de manera onerosa, de manera gratuita o la propia herencia.

Sobre los términos antes descritos el maestro Flavio Herrera dice: “Un modo originario es el que proporciona la adquisición de una cosa que no tiene dueño y solo hay uno: la ocupación; mientras



que el derivado sufre las cargas reales, servidumbres e hipotecas que el dueño anterior ha constituido sobre la cosa”<sup>41</sup>.

La propiedad siempre ha estado protegida por la mayoría de Estados, sin embargo, esta protección con el tiempo se fue convirtiendo en una sobreprotección, pues hubo conceptos a mediados del siglo pasado que establecían que la propiedad era un derecho superior a todos, situación que causó controversia, pues esta creencia muchas veces se convirtió en un abuso por parte del propietario del bien inmueble. Es por este motivo que actualmente en los conceptos doctrinarios y legales siempre se hace énfasis que este es un derecho que se puede ejercitar siempre y cuando se dé con las limitaciones que establece la ley, y es más, en el propio Código Civil se dedica un artículo completo al abuso del derecho de propiedad. Este artículo es el 465, en este se establece en otras palabras que no se pueden hacer actos que afecten los derechos de los vecinos contiguos a la propiedad.

---

<sup>41</sup> Herrera Flavio, *Curso de Derecho romano*, tomo I, Tipografía “El liberal progresista, 1942, Guatemala. pág. 174.



### 4.3 LA POSESIÓN

La posesión es una forma de ostentar los bienes inmuebles, sin embargo, como se dijo anteriormente, tiene menos garantías jurídicas que un bien inmueble que se tenga en propiedad, esto porque no se protege de la misma forma ni tampoco se tienen facilidades para disponer de la cosa, pero por el contrario, tiene muchísimos derechos, es por este motivo que la posesión es la antesala de la propiedad.

Al momento de definir el origen etimológico de la palabra posesión, se debe hacer relación entre algunos términos, pues esta palabra proviene de los vocablos latinos *possesio-possesionis*, que en términos generales significan “posesión”, “acción” y “derecho de poseer”, que a su vez devienen de los verbos *posessum*, *posideo*, *posedi* y *posidere* que se fraccionan como *sedere* que significa “sentarse” y del prefijo *pos* que se traduce en “poder”, por lo tanto, la palabra compuesta significaría, en el idioma español, “el poder sentarse”, “derecho de sentarse” o “sentarse con fuerza”.

Al definir la posesión sucede algo similar con la propiedad, pues por ser esta una figura emblemática del Derecho civil existen muchísimos autores que se han atrevido a proporcionar un concepto al respecto, en este caso se citarán a dos autores especialistas en esta rama del Derecho. El maestro Castan



Tobeñas define a la posesión como: “Un estado de hecho por el cual alguien tiene una cosa en su poder y que es apariencia o imagen normal y natural del derecho de propiedad”<sup>42</sup>. A su vez, también Federico Puig Peña se refiere al derecho de posesión como “una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera su verdadera titular”.

Esta figura, al igual que la propiedad, tiene un artículo específico en el Código Civil que la define, siendo en el presente caso el artículo 612 que dice: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”<sup>43</sup>. De este último término, si bien no se define qué es la posesión como tal, sí define quién es poseedor, pudiendo con esto definir qué es la posesión, así también, este concepto afirma lo antes descrito en cuanto a que en nuestro Derecho se utilizan los términos propiedad y dominio de una manera conjunta.

Por lo tanto, se puede definir la posesión como un derecho que tiene una persona sobre un bien inmueble pudiendo ejercer algunas acciones similares y propias de la propiedad, siendo estas acciones públicas y que las mismas serán protegidas y reconocidas por la sociedad como por el propio Estado, brindando

---

<sup>42</sup> Castan Tobeñas, Jose. *Derecho civil español, común y floral*, Vol. 2 Tomo I, pág. 107.

<sup>43</sup> Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, *Decreto Ley 106, Código Civil*, 1963, Guatemala.

este último garantías concretas para que se respete este poder que beneficia persona sobre el bien.



Para que exista posesión, debe haber dos elementos, pues no se puede considerar poseedor a la persona que obtiene un bien de manera pasajera, por ejemplo, los gitanos cuando se asientan en un bien inmueble lo hacen de manera temporal, esto significa que no tienen un ánimo de quedarse o apropiarse con la cosa sino simplemente utilizarla mientras se ubican en otro lugar que a su vez también será temporal. A ellos no les interesa hacer actos inherentes a los propietarios que demuestren que ellos son los poseedores, es por este motivo que doctrinariamente se deben cumplir dos presupuestos para que se considere un bien en posesión, siendo estos elementos los siguientes:

- Elemento material o *corpus*: este elemento es aquel en el cual el poseedor realizará todos los actos que desee sobre el bien, siempre y cuando no se sobre limite a lo que establece la ley, en otras palabras, este elemento será el “hacer” sobre el bien que se tiene en posesión.



- Elemento espiritual o animus: tiene lugar más en lo psicológico que en lo práctico, pues se entiende que se da este elemento cuando una persona en un *animus domini* (es decir, conscientemente, con voluntad e intención) utiliza una cosa en carácter de propietario, siendo con esto su único y absoluto poseedor, es decir, que este elemento será la intención de la persona de apoderarse de la cosa y hacerla suya.

#### **4.4. DIFERENCIAS Y SIMILITUDES ENTRE EL DERECHO DE PROPIEDAD Y DERECHO DE POSESIÓN**

Como se expuso anteriormente, la posesión y la propiedad son dos términos que al pronunciarlos son muy parecidos y que su significado también es similar, sin embargo, existen diferencias que los hacen únicos y distintos. Por lo tanto, a continuación se enumeran algunas similitudes y algunas diferencias entre estas dos figuras jurídicas:



#### **4.4.1. SIMILITUDES**

- i. Tanto la propiedad como la posesión conceden al titular del derecho el poder utilizar y servirse de la cosa.
- ii. En ambas instituciones se puede disponer del bien de la manera que el poseedor o propietario desee siempre y cuando sea de conformidad con las limitaciones que establece la ley.
- iii. Se puede enajenar los derechos posesorios y también se puede enajenar la propiedad.
- iv. Tanto el poseedor como el propietario son responsables por todo lo que suceda con el bien.
- v. Se puede disfrutar de los frutos siendo poseedor o siendo propietario.



#### 4.4.2. DIFERENCIAS

DIFERENCIA	PROPIEDAD	POSESIÓN
En cuanto al título	Existe un título eficaz y suficiente que acredita la propiedad, el cual es emitido por la autoridad correspondiente.	Este es un justo título el cual únicamente va a probar la posesión.
Denominación del titular	Propietario	Poseedor
Transmisión de la cosa	Puede vender el bien.	Puede ceder los derechos del bien.
Tenencia del bien	No necesariamente debe estar en posesión del bien para que el propietario tenga derechos sobre el mismo.	El poseedor no puede dejar de poseer el bien por un tiempo prolongado, pues se puede interrumpir su derecho posesorio sobre el mismo.
En cuanto a la seguridad registral	La propiedad se inscribe en el Registro General de la Propiedad.	La posesión no se inscribe en algún registro específico.
Lugar del inmueble	Con la propiedad se puede probar	En la posesión únicamente se tiene



	fehacientemente los límites de cada inmueble de conformidad con el plano existente en el Registro General de la Propiedad.	referencia de los linderos del inmueble pues no se tiene un plano debidamente registrado, que respalde las medidas que se presumen.
En cuanto a la publicidad	La propiedad no debe tener como señal exterior la publicidad.	La posesión si se debe poseer de manera publica
Como garantía	Un bien ostentado en propiedad siempre es aceptado en garantía de una obligación.	Cuando se tiene un bien únicamente como posesión en la mayoría de los casos no es aceptado en garantía de una obligación.
Forma procesal de reclamar los derechos	Los derechos de propiedad se reclaman por medio de un juicio ordinario.	Los derechos relativos a la posesión se reclaman por medio de un juicio sumario de interdicto.
Forma de adquirir	Modo derivativo	Modo Originario
Limitantes al derecho	Puede ser embargado.	No puede ser embargado, pues

		carece de título ejecutable.
--	--	------------------------------



#### 4.5 LA USUCAPIÓN

La usucapión es un modo originario de adquirir la propiedad la cual va a convertir una situación de hecho en una de derecho (convertir de posesión a propiedad). En el ámbito jurídico-doctrinario a este término se le ha denominado con una gran cantidad de sinónimos, en nuestro Derecho guatemalteco también es conocida como prescripción adquisitiva.

Según el Diccionario de la Real Academia de la lengua española la palabra “prescribir” puede definirse como: “Adquirir una cosa o un derecho por la virtud jurídica de su posesión continuada durante el tiempo que la ley señala, o caducar un derecho por el lapso del tiempo señalado también a este efecto para los diversos casos”<sup>44</sup>. Del propio concepto proporcionado por el Diccionario de la Real Academia de la lengua se puede evidenciar que la prescripción aún siendo enfocada desde el punto de vista común y corriente (es decir, del diccionario que sirve para aclarar dudas con respecto al idioma español), siempre va a tener una connotación jurídica, pues como se citó anteriormente, la prescripción puede ser

<sup>44</sup> Real Academia Española, *Diccionario de la lengua española*, 1956. Madrid Pág. 1062



divida en dos, prescripción adquisitiva y prescripción extintiva, sin embargo, se debe entender por prescripción la pérdida o adquisición de derechos por parte de una persona por el transcurso del tiempo, durante el cual no se realizará alguna acción que interrumpa el efecto en cuanto a los derechos jurídicos.

#### **4.5.1. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA**

Esta prescripción es aquella que va a tener lugar cuando por el transcurso del tiempo una persona adquiere derechos o bienes, específicamente todos aquellos que pueden ser susceptibles de apropiación y que se encuentre en el lícito comercio de los hombres, esto por haber tenido bajo su custodia la cosa que se quiere apropiar, siempre con el ánimo de hacerla suya y como requisito esencial haberla obtenido de forma pacífica. A esta también se le denomina “usucapión”.

#### **4.5.2. PRESCRIPCIÓN EXTINTIVA**

Denominada prescripción liberatoria, pues esta prescripción tiene por objeto principal liberar a una persona de la realización de una obligación, esto por haber transcurrido un periodo, el cual en algunos casos será señalado por la ley, y en otros casos por la voluntad propia de



las partes. Este plazo se fijó en la mayoría de los casos para cumplir con un deber impuesto a raíz de un acto jurídico; los plazos de la presente prescripción son variables pues pueden ser distintos de un caso en específico a otro.

Según la doctrina y los conceptos de Derecho, se puede decir que la usucapión y la prescripción adquisitiva se refieren a una misma cosa, por lo tanto, al momento de utilizarlos en el ámbito del Derecho estos se utilizan de manera indistinta.

La palabra usucapión, se deriva del latín *Usucapió*, que se puede separar a su vez en dos palabras, en *usus* que significa “usar” o “poseer”, y en *capere* que se puede traducir como “tomar” o “adquirir”, de la raíz latina de la palabra usucapión ya se puede realizar un pequeño concepto de lo que significa este término, pues uniendo estas palabras la usucapión son todos aquellos derechos que se toman o adquieren por haber transcurrido un tiempo en el cual se le dio un uso como propio.

Para Eugene Petit la usucapión es: “Es la adquisición de la propiedad por una posesión suficientemente prolongada y reuniendo determinadas condiciones: El justo título y la buena fe. Estas condiciones



tal como los juristas la han desarrollado y precisado, constituyen una teoría bastante complicada. También es cierto que en su origen la usucapión obedeciese a reglas más sencillas”<sup>45</sup>. El concepto anteriormente citado es un poco extenso en comparación con el de otros autores, lo cual es válido, pues este además de explicar el término usucapión, también enumera dos de los requisitos necesarios para que la usucapión se dé, como lo son el justo título y la buena fe.

Por su parte, el maestro Rafael Rojina proporciona un concepto muchísimo más sintetizado, refiriéndose al respecto de la siguiente manera: “Es un medio de adquirir el dominio mediante la posesión en concepto de duelo, pacífica, continua, pública y por el tiempo que marca la ley”<sup>46</sup>.

A diferencia de los conceptos de propiedad y posesión, la usucapión no es definida por el Código Civil guatemalteco, solamente establece quiénes pueden adquirir por usucapión y qué cosas pueden ser objeto de la misma, dejando a las personas capaces de adquirir por cualquier otro

---

<sup>45</sup> PETIT EUGENE, *Tratado elemental de Derecho romano*, editorial nacional, 1971. México D.F. traducido de la 9a edición francesa, página 265.

<sup>46</sup> ROJINA VILLEGAS RAFAEL, *Compendio de Derecho civil*, Tomo II, 7ma. Edición. Editorial Porrúa, S.A. México, D.F., Pág. 21.



título como únicos beneficiarios de este derecho y señalando que pueden ser objeto de usucapión todas las cosas que se encuentren en el comercio de los hombres. Esto se encuentra regulado en los artículos 643 y 644 del Código Civil, en los artículos subsiguientes únicamente se limita a enunciar requisitos, prohibiciones y características de esta figura jurídica sin entrar a definirla. Por lo tanto, con base en los conceptos anteriormente proporcionados y de conformidad con lo que establece el Decreto Ley 106, se puede definir a la usucapión como una forma de adquirir la propiedad por haber tenido la posesión en un transcurso de tiempo el cual es señalado por la ley y que este no haya sido interrumpido y que la tenencia haya sido de forma pacífica y pública ante la sociedad, debiendo entenderse por pacífica toda posesión que no se obtuvo por la fuerza o en contra de la voluntad de quien la poseyó anteriormente; y como pública, el haber realizado actos de tal forma que si alguien estuviere en desacuerdo se manifestare e hiciere valer un derecho igual o mejor, la usucapión también se le denomina prescripción adquisitiva.

El Código Civil guatemalteco no proporciona un concepto de usucapión, sin embargo, sí establece lineamientos para que la prescripción adquisitiva tenga lugar, regulando en su artículo 652 los casos en los cuales no corre la prescripción:



1. Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal constituido. Los representantes serán responsables de los daños y perjuicios que por la prescripción se causen a sus representados;
2. Entre padres e hijos, durante la patria potestad;
3. Entre los menores e incapacitados y sus tutores, mientras dure la tutela;
4. Entre los consortes; y
5. Entre copropietarios, mientras dure la indivisión.

#### **4.5.3. TITULACIÓN SUPLETORIA**

Si bien es cierto que la usucapión es la forma de adquirir un bien en propiedad después de haberlo adquirido en posesión, este no es el medio o vehículo adecuado para convertirlo, es decir, que la usucapión es únicamente el nombre de la figura jurídica que va a convertir una posesión en propiedad por el transcurso del tiempo. Sin embargo, el medio o vehículo procesal para llevar a cabo la usucapión es la titulación supletoria.



La titulación supletoria se encuentra desarrollada de una manera más amplia que la propia usucapión, porque existe una ley específica para el efecto, pues esta institución jurídica se encuentra en el decreto número 49-79 que contiene la “Ley de Titulación Supletoria”. Este cuerpo legal fue constituido el 26 de julio de 1979, y tiene como objeto (como su nombre lo dice) desarrollar todo lo relativo a la titulación supletoria contando con diecinueve artículos.

La titulación supletoria es el conjunto de documentos y actos jurídicos por medio del cual se va a convertir una situación de hecho en una de derecho. Al respecto Manuel Ossorio se pronuncia: “Serie de documentos que acreditan la propiedad o posesión de una cosa o de un derecho”<sup>47</sup>.

La ley de titulación supletoria no proporciona un concepto de este término, pudiéndose entender que la titulación supletoria es aquel procedimiento por el cual se va a convertir una posesión en propiedad debiendo acompañar los documentos necesarios para probar la posesión de manera pacífica, continua y de buena fe, y

---

<sup>47</sup> OSSORIO, MANUEL. *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*. Editorial Heliasta. 1981. Buenos Aires, Argentina. Pág. 749.



acreditar la forma en que fue obtenida, la ley específica si establece los requisitos para que se pueda llevar a cabo esta, siendo los mismos de manera general los siguientes:

- i. El interesado deberá probar la posesión legítima.
- ii. La posesión debe ser legítima, continua, pacífica de buena fe y a nombre propio.
- iii. La posesión deberá ser por un periodo no menor de diez años, pudiéndose agregar la de sus antecesores.

Los requisitos antes enunciados son los más generales que la ley exige, pues en la misma norma desarrolla otros, los cuales, en la mayoría de los casos, son de forma y no de fondo, por lo tanto, estos requisitos son los que se deben cumplir.





## CAPÍTULO V

### LA APLICACIÓN DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS DERECHOS POSESORIOS

#### 5.1. *LA POSESIÓN SOBRE BIENES INMUEBLES EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA*

Al ver las revistas, reportajes y demás documentales que se realizan sobre el municipio de Guatemala, se podría pensar que en una ciudad tan cosmopolita como es la ciudad capital, todos los inmuebles se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad, pues nadie se quiere arriesgar a tener un inmueble y que este no goce de seguridad registral.

En el Municipio de Guatemala siempre han existido bienes inmuebles que únicamente se encuentran con derechos posesorios, sin embargo, hasta hace unos años el número era bajo, pero a raíz de la demarcación de los límites entre los municipios de Palencia, Santa Catarina Pinula, San José Pinula y de Guatemala el número se disparó considerablemente. Solo en la zona 24 (que comprende lugares que anteriormente se encontraban bajo jurisdicción de otros municipios) existen quinientos diez inmuebles con derechos posesorios, situación que contrasta con el total de bienes inmuebles que se encuentran con derechos posesorios en todo el municipio, pues según las estadísticas que posee la



Municipalidad de Guatemala en todo el municipio hasta el 28 de marzo del presente año, hay ochocientos sesenta y ocho inmuebles que se encuentran como posesorios en el municipio de Guatemala, situación que indica que solo en la zona 24 se concentra el 59% de este tipo de inmuebles.

Después de realizar algunas investigaciones en entidades estatales y municipales se pudo obtener información únicamente de la Municipalidad de Guatemala en cuanto a un registro de bienes inmuebles con derechos posesorios, pues en dicha entidad se solicitó información en dos oportunidades, y en ambas las respuestas fueron satisfactorias. Sin embargo, las respuestas variaron en cuanto a número de bienes inmuebles, pues las solicitudes fueron realizadas con intervalo de aproximadamente veinte días.

Cabe destacar, también, que se investigó en el órgano estatal encargado del catastro a nivel nacional (el Registro de Información Catastral), sin embargo, la respuesta fue negativa, lo que llama la atención, ya que a pesar de ser el ente nacional encargado de este tema manifestaron que ellos no tiene ninguna información de bienes inmuebles con derechos posesorios en el municipio de Guatemala, expresando esto de la siguiente forma: “Que en virtud que el municipio de Guatemala, no ha sido declarado zona en proceso catastral y que



consecuentemente, no se ha realizado el levantamiento catastral, no es posible proporcionar la información requerida, por no haberse desarrollado actividades catastrales”.

En tal virtud se tomarán como referencia las estadísticas que lleva la Dirección de Catastro y Administración del IUSI de la Municipalidad de Guatemala, en cuanto a bienes inmuebles registrados con derechos posesorios en el municipio de Guatemala. Sin embargo, como se mencionó anteriormente, por la labor investigativa realizada se pudo obtener dos veces información de esa Dirección. Dicha información fue diferente, pero relacionada entre sí, variando las respuestas en cuanto al dato total de bienes inmuebles con derechos posesorios (esto se debe a que aumentó en seis el número de bienes inmuebles con derechos posesorios en veinte días).

La primera pregunta formulada a la Dirección de Catastro y Administración del IUSI fue ¿cuál es la cantidad de inmuebles que aparecen inscritos en el catastro municipal con derechos posesorios y el número de inmuebles inscritos con derechos de propiedad en la actualidad en el municipio de Guatemala? Esta Dirección respondió el 10 de marzo de 2017 lo siguiente:



“Teniendo a la vista la base de datos del sistema de gestión catastral se constató la siguiente información en relación con los inmuebles inscritos en la jurisdicción del municipio de Guatemala:

- a. Con derechos de propiedad: 283,317
- b. Con derechos posesorios: 862
- c. Predios sin registros de propiedad: 1,685\*

\* Nota: Los predios en estudio arriba mencionados no pueden considerarse, ni con derechos de propiedad, ni con derechos posesorios puesto que se encuentran en una etapa de estudio por el departamento técnico mismo que definen a que segmento pertenecen”.

De la respuesta antes descrita se puede concluir, que si bien es cierto, son más los bienes inmuebles con derechos de propiedad, también los bienes inmuebles con derechos posesorios representan un buen número, sin tener en cuenta que existe una gran cantidad de predios que aún no tiene registro, lo cual hace pensar que el número de bienes inmuebles con derechos posesorios en el municipio de Guatemala fácilmente podría llegar a los mil inmuebles.



Así también, con fecha 24 de marzo de 2017 se consultó nuevamente a la Dirección de Catastro y Administración del IUSI de la Municipalidad de Guatemala sobre lo siguiente: “Solicito desglosarme por zonas, si fuere posible, la cantidad de bienes inmuebles registrados en catastro, con derechos posesorios”. A dicha interrogante esa Dirección respondió de la siguiente manera:

“Teniendo a la vista la base de datos del sistema de gestión catastral se constató la siguiente información en relación con los inmuebles inscritos en la jurisdicción del municipio de Guatemala con derechos posesorios desglosados por zona:

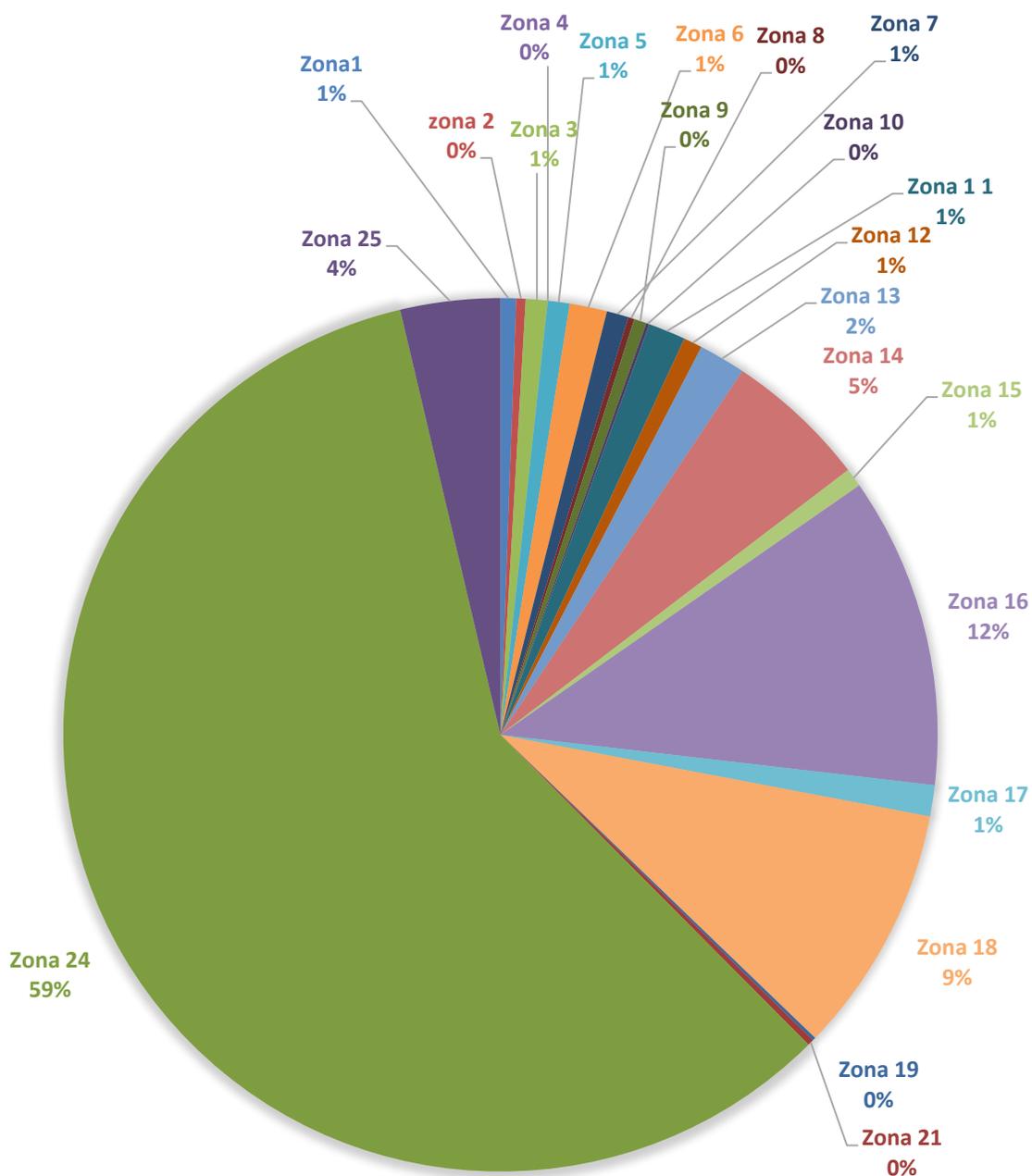
ZONA	CANTIDAD DE INMUEBLES
1	5
2	3
3	7
4	0
5	7
6	12
7	7



8	2
9	4
10	1
11	12
12	6
13	15
14	46
15	6
16	100
17	10
18	80
19	1
21	2
24	510
25	32
TOTAL	868

Del simple análisis de los datos proporcionados anteriormente, se puede deducir fácilmente que la mayor cantidad de bienes inmuebles inscritos con derechos posesorios únicamente se concentran en tres zonas (24, 16 y 18). Sin embargo, para fines ilustrativos, a continuación se realiza una gráfica con los últimos datos proporcionados de las zonas con menor y mayor número de bienes inmuebles con derechos posesorios.

## BIENES INMUEBLES CON DERECHOS POSESORIOS POR ZONAS EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA





Como resultado de lo investigado se puede concluir que, si bien es cierto el número de bienes inmuebles que se encuentran inscritos en el Registro General de la Propiedad supera en gran cantidad a los bienes inmuebles que se encuentran únicamente con derechos posesorios, realizando una aproximación estos últimos, a lo sumo, son alrededor de mil en el municipio de Guatemala. Esta aseveración se puede hacer en virtud de que las solicitudes de información realizadas tuvieron un intervalo aproximado de 20 días y en estos aumentó en seis el número de bienes inmuebles en posesión, lo cual hace pensar que este número puede crecer considerablemente de manera constante. Por la gran cantidad de bienes inmuebles en posesión, se hace necesario brindar una solución a los titulares de este tipo de bienes inmuebles para que estos puedan disponer de los mismos en cuanto al uso, fraccionamiento o construcción de los mismos, pues siempre que no se tenga un procedimiento jurídico establecido y sólido, estos inmuebles estarán en un impase sin poder obtener una autorización municipal apegada a derechos, pues como quedó demostrado anteriormente, el número de bienes afectados es extenso.



## **5.2. FORMA DE ABORDAR LOS DERECHOS POSESORIOS POR EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

El Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala en algunos puntos se refiere a los poseedores. Por ejemplo, en el artículo 11 establece entre otras cosas que “los propietarios, poseedores, usufructuarios y arrendatarios de inmuebles, así como los planificadores o ejecutores de proyectos y los propietarios de establecimientos abiertos al público, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente acuerdo...”<sup>48</sup>. Esta situación hace creer que el propio reglamento no se olvidó del todo de los derechos posesorios, pero es el caso que tampoco los abordó ni creó una posible solución para la obtención de licencias para este tipo de inmuebles, pues en el resto del cuerpo legal la mayoría de veces se refiere al titular del inmueble que pide la licencia como “el solicitante” o “el propietario” empezando a negar solicitudes a las personas que tengan bienes en posesión y que deseen tener una autorización legítima para poder disponer de su bien.

Es necesario hacer hincapié, que si bien es cierto que el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial es el instrumento más actualizado en cuanto a ordenamiento territorial que existe en Guatemala no hay que dejar por un lado al Plan Regulador, Reglamento de Construcción de la ciudad de

---

<sup>48</sup> Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, *Plan de Ordenamiento Territorial (Acuerdo COM 030-08 y sus reformas)*, 2008, Guatemala.



Guatemala, pues este data del año de 1970 y se pudiera pensar que este por la antigüedad es obsoleto, pero es todo lo contrario. Al hacer una analogía con el Código Civil (pues ambos son contemporáneos en su promulgación) se establece que muchas de sus regulaciones aún se encuentran vigentes y actualizadas, y en muchos de los casos aún se aplica de manera supletoria en las lagunas que pudiera tener el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial. En cuanto a los derechos posesorios, este antiguo reglamento es quien da la pauta para que solo a los derechos inscribibles se les otorgue una autorización municipal para disponer de su bien, pues en el artículo 28 establece los requisitos de solicitud, y es en este artículo que deja olvidados a los derechos posesorios, pues entre otros requisitos se solicita el número de finca, folio y libro del inmueble sobre el cual se solicita la autorización. Sin embargo, a continuación de solicitar dichos datos agrega la frase “cuando aplique” lo cual deja entrever que si se puede solicitar sobre derechos posesorios, ante esto, no termina de desarrollar dicho extremo, sino por el contrario, termina de ser tajante, pues en el artículo subsiguiente establece que las solicitudes que no llenen los requisitos enumerados en el artículo anterior serán rechazadas, lo cual en sentido interpretativo, deja fuera a toda solicitud que no consigne el número de finca, folio y libro del inmueble sobre el cual se pretende obtener la autorización respectiva.



La relación que se hizo anteriormente entre el Plan Regulador, Reglamento de Construcción de la ciudad de Guatemala, y el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial se da porque este último no enumera los requisitos para obtener una licencia de obra, de uso de suelo o fraccionamiento, mientras que el reglamento de construcción sí lo hace, y al aplicarse supletoriamente este último, se deja sin posibilidades el optar por parte de los poseedores a una autorización municipal basada en ley.

En conclusión, se puede aseverar que el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial no abordó de manera clara los derechos posesorios, dejando lagunas en cuanto a esto pues, no fue enfático en establecer algún procedimiento o manera de obtener las autorizaciones municipales para las personas que únicamente sean poseedoras de bienes inmuebles. Sino por el contrario, al no regular este tipo de inmuebles aplica supletoriamente el Plan Regulador, Reglamento de Construcción de la ciudad de Guatemala, el cual si bien no es expreso en dejar fuera a los bienes inmuebles posesorios, sí es claro al enumerar los requisitos para la solicitud u obtención de licencia, enumerando dentro de estos las certificaciones extendidas por el Registro General de la Propiedad, dejando fuera de manera tácita a los inmuebles no inscritos, pues sin esta condición no se les dará trámite a las solicitudes. Es por este motivo que las personas que no tienen su inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad no tienen alguna herramienta legal para obtener una autorización municipal para disponer de su bien inmueble.



### **5.3. APLICACIÓN PRÁCTICA DEL REGLAMENTO QUE CONTIENE EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL A LOS DERECHOS POSESORIOS**

Como se explicó anteriormente, el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial, es un reglamento dentro de su campo bastante vanguardista en comparación con los demás países de la región y en relación con el resto de municipalidades de la república de Guatemala. Sin embargo, este reglamento, a pesar de ser un adelantado en su tiempo, como todo instrumento realizado por el ser humano también es susceptible de algunos desaciertos. Uno de estos podría ser lo relacionado a los derechos posesorios, pues como todas las demás leyes tal cual fue aprobado de esa misma forma se aplica, y es en ese sentido que las personas encargadas de ejecutar dicha norma legal no tienen alguna otra alternativa para aplicar en cuanto al tema de derechos posesorios.

En la actualidad, el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial tiene una aplicación práctica muy eficiente, pues son varias las dependencias municipales que se involucran en la ejecución del mismo, sin embargo, la puesta en marcha en cuanto a las solicitudes de licencia de obra, licencias de uso de suelo o licencias de fraccionamiento corresponde de manera



exclusiva a la Dirección de Control Territorial quien realiza dicho servicio por medio de la Ventanilla Única de la Construcción, entidad que cuenta con varias ventanillas de atención al vecino. En cada ventanilla hay un especialista en el tema (ya sea un arquitecto o ingeniero civil) atendiendo las solicitudes de los vecinos del municipio de Guatemala. Además, cuenta con un abogado quien asesora a todas las ventanillas, quien será el encargado de dar apoyo a los técnicos que reciben los expedientes, logrando con esto una mezcla entre la técnica jurídica y la técnica arquitectónica necesarias para cumplir con los requisitos que la ley establece.

La ventanilla Única de la Construcción se encuentra ubicada en el primer nivel del Palacio Municipal de la ciudad de Guatemala, y además de contar con las ventanillas de atención al vecino, también cuenta con delegados del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales quienes son los encargados de brindar asesoría a las personas que solicitan las resoluciones y licencias de ese ministerio. Con ello se optimiza el trámite de licencias de obra, de cambio de uso, entre otras, pues el vecino solicitante se ahorra tiempo y recursos que puede gastar en desplazarse de un lugar a otro para obtener esos documentos.



En la práctica, para solicitar una autorización municipal para un bien inmueble de las contenidas en el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial, lo primero que se debe llenar es un formulario de solicitud en el cual se deben incluir determinados datos del proyecto a realizar; y de la lectura del mismo, se puede deducir que esas autorizaciones solo pueden ser sobre derechos reales inscribibles, pues en el mismo formulario consta de una casilla para llenar lo relativo al número de finca, folio y libro, requisito sin el cual no se puede ingresar una solicitud para obtener una autorización municipal, pues de lo contrario no se recibirá y esto con toda razón, ya que legalmente no hay algún procedimiento que la ley señale para los inmuebles que únicamente se encuentran como derechos posesorios.

#### **5.4. FORMA DE OBTENER LICENCIAS DE OBRA, DE FRACCIONAMIENTO Y DE CAMBIO DE USO DE SUELO SOBRE BIENES INMUEBLES QUE SE ENCUENTREN ÚNICAMENTE EN POSESIÓN**

Como se estableció anteriormente, al momento de realizar una solicitud para la obtención de una licencia de obra, licencia de uso de suelo o fraccionamiento, lo primero que se debe hacer es llenar un formulario ya preestablecido, documento que no brinda una alternativa para bienes inmuebles que no tenga registro pues de manera expresa pide número de finca, folio y libro para poder pedir la solicitud, situación que dificulta a los solicitantes que no tienen



un derecho real sobre sus inmuebles, ya que con el afán de cumplir con las leyes del país se apersonan a solicitar los permisos estatales necesarios. Sin embargo, se encuentran ante una situación adversa, pues ni el Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial ni el Plan Regulador, Reglamento de Construcción de la ciudad de Guatemala contemplaron una forma de obtener autorizaciones municipales por parte de personas con derechos que no se encuentran inscritos, dejando en el limbo jurídico a estas personas, pues si bien actualmente existen algunos criterios para solucionar esta problemática, los mismos no son un parámetro jurídico, y al final, son criterios que pueden variar de un día para otro, creando poca certeza para este tipo de casos.

Hay que concluir que después de analizar la norma jurídica y la forma en que se operativiza esta, no se pudo encontrar algún procedimiento o alternativa legal para poder realizar dicho trámite en el caso de derechos posesorios, pues no existe un procedimiento regulado en la ley o bien una guía que brinde alguna solución para este tipo de casos, situación que hace que el poseedor aún queriendo obtener su licencia respectiva, no la pueda obtener pues carece de inscripción. Por lo tanto, se puede establecer que no existe forma de obtener una licencia de obra o uso de suelo para bienes inmuebles que únicamente se encuentren en posesión, pues por más deseos que el solicitante tenga por cumplir la ley, esta misma de manera automática le veda la oportunidad de estar apegado a derecho, esto es debido a que no cumple con los requisitos mínimos para la obtención de estas autorizaciones.



También se puede concluir que los inmuebles que no tienen un derecho real inscrito, no pueden regularizar sus actividades mediante una autorización municipal, pues las herramientas legales que existen no brindan esa oportunidad, obligando indirectamente a las personas a iniciar un proceso de titulación supletoria, el cual además de ser caro económicamente es largo en tiempo, situación que debe ser modificada lo antes posible. Lo más razonable es realizar alguna reforma a la normativa vigente, en donde se le dé oportunidad a las personas que únicamente se encuentran como posesionarias de los bienes inmuebles dándoles poder para obtener una autorización municipal.

Se debe hacer mención que la Ventanilla Única de la Construcción con el afán de poder dar solución a esta problemática, ha implementado algunos criterios para inmuebles que se encuentran únicamente como posesorios, que se han aplicado en casos concretos. Los criterios, al final, no tienen una plena validez jurídica según la pirámide de Kelsen, ni de conformidad con lo establecido por la normativa vigente en el país, pues ninguna ley (incluyendo la Ley del Organismo Judicial), reconoce estos criterios como una fuente de Derecho, por lo tanto, a pesar que queda plasmada la buena voluntad y los esfuerzos por parte



de quienes atienden en la Ventanilla Única de la Construcción, los mismos no son suficientes jurídicamente hablando pues estos no tienen una certeza jurídica.

Además de lo antes expuesto, se debe tomar también en cuenta que en la mayoría de entidades estatales o privadas no se le da la oportunidad a una persona de poder disponer de su derecho posesorio plenamente, pues en una gran cantidad de lugares únicamente se permite utilizar el derecho de propiedad para hacer los trámites correspondientes. Un ejemplo de esto podría ser cuando una persona desea obtener un préstamo ante una entidad financiera y para dar en garantía únicamente tiene un bien inmueble posesorio. En la mayoría de casos no le van a conceder el préstamo, lo cual tiende a pensar que el propio sistema está diseñado para limitar los derechos de posesión de una persona, lo cual podría ser por causas de la falta de certeza que brinda este tipo de derechos.

Para poder obtener una autorización municipal para un bien inmueble que se encuentre como posesorio, se puede sugerir que se regule un procedimiento alternativo para este tipo de casos, en donde la persona que solicita la licencia se manifieste mediante una declaración jurada que el bien inmueble le pertenece, debiendo aclarar cuál fue la forma en que lo obtuvo y el tiempo que lleva de poseerlo incluyendo en dicha declaración, si fuera posible, el tiempo de posesión del dueño anterior. Junto con dicha declaración, se debe pedir como requisito



esencial que el inmueble se encuentre inscrito en el Catastro Municipal, este último con el fin de poder tener un registro físico de la ubicación del inmueble y tener la certeza que el mismo no está siendo sobrepuesto a otro que esté registrado, o bien que esté inscrito de manera posesoria. Con estos dos requisitos se le podría dar trámite a la solicitud respectiva y la persona podría obtener una autorización municipal para poder disponer de su inmueble de una manera legal.

Otra alternativa para poder obtener una autorización sobre un bien inmueble que únicamente se encuentre en posesión, podría ser que la persona que desea obtener una autorización sobre el mismo se comprometa en un plazo razonable a iniciar las diligencias voluntarias de titulación supletoria, y con esto obtener un derecho inscribible con lo cual posteriormente se podría dar un tratamiento normal como el resto de casos en propiedad.

Las dos opciones anteriores son algunas de las soluciones planteadas, las cuales conllevarían una reforma al Reglamento que contiene el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala, esto con el fin que una persona pueda disponer de su bien inmueble de la forma que mejor le parezca, siempre y cuando se encuentre dentro de los límites de la ley, que en este caso, sería el reglamento ya mencionado.



## **CONCLUSIONES**

El ordenamiento territorial en Guatemala tiene pocos avances a nivel nacional, a pesar de estar regulado constitucionalmente. No obstante, el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Guatemala contenido en el Acuerdo COM 030-08 y sus reformas es el instrumento jurídico-técnico más avanzado de nuestro país y de Centroamérica en cuanto a ordenamiento territorial se refiere.

El Derecho inmobiliario y urbanístico son dos ramas del Derecho que no han sido abordadas por los juristas guatemaltecos, pero de estas dependen las organizaciones de las ciudades y el desarrollo constructivo de las mismas. Es por este motivo que en Guatemala se puede observar el crecimiento sin control y desordenado de las aldeas, municipios, departamentos y ciudades.

La posesión es el poder de hecho directo e inmediato que tiene una persona sobre un bien inmueble, que no se encuentra debidamente inscrito a su nombre, pero que sí tiene el ánimo de poseerlo y hacerlo suyo. Esta situación sirvió como base para el presente trabajo y por medio de la cual se pudo comprobar la hipótesis planteada, que fue la falta de un procedimiento administrativo para obtener una autorización sobre derechos posesorios, esto limita la obtención de licencias de uso de suelo, de obra y fraccionamiento sobre los mismos.





## BIBLIOGRAFÍA

### **Textos:**

Acuña M.; Countiño A.; López E.; Reyes A., (2012), *Descripción del sector inmobiliario en Guatemala*, Guatemala, pp.5.

Blois, J. (1970). *Crecimiento metropolitano y movimiento migratorio interno*, Volumen 2, Primer Simposio de Desarrollo Metropolitano. Informe Preliminar, Guatemala, Instituto Nacional de la Vivienda.

Calderón H., (2005), *Derecho administrativo I*, Guatemala, Editorial Estudiantil Fénix, pp. 149.

Castan J., *Derecho civil español*, común y floral, Vol. 2 Tomo I, pp. 107.

Espín D., (1968), *Manual de Derecho civil español*, Tercera edición, Madrid, España, Editorial Revista de Derecho Privado, pp. 68.

Faudos P., (2008), *Lecciones de Derecho inmobiliario*, Barcelona, España, Editorial Atelier, pp. 17.



Fernández A., (1997), *Introducción al Derecho urbanístico*, Madrid, España, Editorial Tecnos, S.A. pp. 17.

García E., (1974), *Introducción al estudio del Derecho*, México, D.F., Editorial Porrúa, pp. 85.

Herrera F., (1942), *Curso de Derecho romano*, Tomo I, Guatemala, Editorial Tipografía El Liberal Progresista, pp. 162, 174.

Matta D., (2015), *Análisis jurídico de los contratos civiles en el Derecho guatemalteco*, Primera edición, Ediciones Mayte, pp. 85.

Pacheco M., (1976), *Introducción al Derecho*, Santiago, Chile, Editorial Jurídica de Chile, pp. 343.

Parada R., (2000) *Derecho administrativo*, Tomo III, Madrid, España, Editorial Marcial Pons Ediciones Jurídicas y Sociales S.A. pp. 320.

Petit E., (1971), *Tratado elemental de Derecho romano*, traducido de la 9ª edición francesa, México D.F., Editorial Nacional, pp. 265.

Puig F.,(1976), *Compendio de Derecho civil español*, tomo I, Parte general, tercera edición, Madrid, España, Ediciones Pirámide, S.A., pp. 47.



Puig F.,(1976), *Compendio de Derecho civil español*, tomo III, obligaciones y contratos, tercera edición, Madrid, España, Ediciones pirámide, S.A. CPP. 83.

Rojina R., (1985), *Compendio de Derecho civil*, Tomo II, 17ª edición, México D.F., Editorial Porrúa, pp. 79, 219.

Urruela, A. (2006), *La nueva Guatemala de la Asunción 230 años de historia*, primera edición, Cali, Colombia, Cargraphis, S.A.

Zoido F., (1998), *Geografía y ordenación del territorio*, Barcelona, España, Íber, Didáctica de las ciencias sociales, Geografía e Historia, pp. 21.

#### *Diccionarios:*

De Pina R., (1983), *Diccionario de Derecho*, 11ª. Edición, México D.F., Editorial Porrúa, S.A., pp. 224.

Real Academia Española, (1956), *Diccionario de la lengua española*, Madrid, España, pp. 147, 643, 804, 1011, 1062, 1308.



Osorio M., (1987), *Diccionario de Ciencias Jurídicas, políticas y sociales*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L., pp. 434, 749.

Ossorio M., (1981), *Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales*, Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, pp. 236.

*Legislación:*

Asamblea Nacional constituyente, (1985), *Constitución Política de la República de Guatemala*, Guatemala.

Asamblea Constituyente, (1998), *Constitución Política de la República de Ecuador*, Riobamba, Ecuador.

Asamblea Nacional constituyente, (1991), *Constitución Política de Colombia*, Bogotá, Colombia.

Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, (2008), *Plan de Ordenamiento Territorial*, Guatemala.

Concejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala, (2009), *Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio no Vial para el Municipio de Guatemala*, Guatemala.



Congreso de la República de Guatemala, (1961), *Ley de Parcelamientos Urbanos (Decreto 1427)*, Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala, (1989), *Ley del Organismo Judicial*, Decreto número 2-89, artículo 13, Guatemala.

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

Congreso de la República de Venezuela, (1983), *Ley Orgánica para la Ordenación de Territorio*, artículo 2, Caracas, Venezuela.

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, (1963), *Código Civil (Decreto Ley 106)*, Guatemala.





# ***ANEXOS***



## Construyendo la seguridad jurídica de la tierra

REGISTRO DE INFORMACIÓN CATASTRAL DE GUATEMALA. UNIDAD DE ACCESO A LA INFORMACIÓN PÚBLICA. Guatemala, veintiocho de febrero de dos mil diecisiete.

RESOLUCIÓN No. UAIP-DEN-RIC-106-2946-2017

**ASUNTO:** El (la) señor (a) José Orellana solicita información a la Unidad de Acceso a la Información Pública del Registro de Información Catastral –RIC-, mediante formulario de solicitud de información número 002946.

Se tiene a la vista para resolver la solicitud de información identificada en el acápite de la presente resolución.

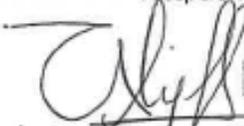
**CONSIDERANDO:** Que de conformidad con la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto 57-2008 del Congreso de la República de Guatemala, toda persona individual o jurídica, pública o privada, tiene derecho a solicitar, tener acceso y obtener la información pública que hubiere solicitado.

**CONSIDERANDO:** Que el Registro de Información Catastral de Guatemala, está obligado a proporcionar la información pública que se le solicita y que en el presente caso no cuenta con la información requerida por el solicitante, por lo que, no es procedente acceder a dicha petición.

**POR TANTO:** Con base en lo considerado y con fundamento en los artículos 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, 15, 16, 20, 21, 41, 42 y 45 de la Ley de Acceso a la Información Pública, la Unidad de Acceso a la Información, del Registro de Información Catastral de Guatemala

**RESUELVE:**

- I) Sin lugar, a la solicitud presentada por el (la) señor (a) José Orellana, mediante formulario de solicitud de información número 002946.
- II) En virtud de lo solicitado, se adjunta a la presente la información proporcionada por la Coordinación de Registro Público del Registro de Información Catastral de Guatemala –RIC-.
- III) Se hace saber al (la) señor (a) José Orellana, que de conformidad con el artículo 15 de la Ley de Acceso a la Información Pública, los interesados tendrán responsabilidad, penal y civil por el uso, manejo o difusión de la información pública a la que tengan acceso, de conformidad con esta ley y demás leyes aplicables.
- IV) Notifíquese al interesado.
- V) Dentro del plazo establecido en la ley de la materia, remítase al sujeto activo la presente resolución. La recepción de la presente resolución se tomará como notificación de la misma.

  
Licda. María Alejandra De León  
Unidad de Acceso a la Información Pública  
Registro de Información Catastral de Guatemala



## Construyendo la seguridad jurídica de la tierra

Guatemala, 28 de febrero de 2017  
Oficio RIC-RP-035-2017

Licenciada  
María Alejandra de León Moreno  
Unidad de Información Pública  
Presente.

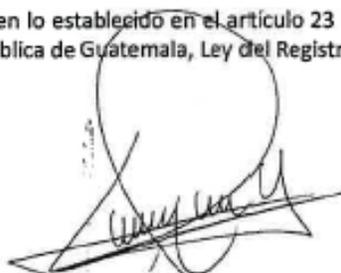
Licenciada de León:

En respuesta a la solicitud identificada con el número 2946, de fecha 28 de febrero de 2017, requerida vía electrónica por la Unidad de Información Pública del Registro de Información Catastral de Guatemala, me permito expresar lo siguiente:

Que en virtud que el municipio de Guatemala, no ha sido declarada zona en proceso catastral y consecuentemente, no se ha realizado el levantamiento catastral, no es posible proporcionar la información requerida, por no haberse desarrollado actividades catastrales.

Lo anterior, con fundamento en lo establecido en el artículo 23 literales k) y ff) del Decreto número 41-2005, del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Registro de Información Catastral.

Atentamente,



Licda. Klelian Xiomara Morales Utrilla  
Coordinadora de Registro Público  
Registro de Información Catastral de Guatemala



Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala

En la ciudad de Guatemala, el caforse de marzo de dos mil diecisiete, siendo las quince horas con diez minutos, en Wingspan calle seis quin seferita y siete zona uno primer nivel, notifico el contenido integro de la resolución número UDI guión cuatrocientos nueve guión dos mil diecisiete (UDI-409-2017) de fecha trece de marzo de dos mil diecisiete, contenida en el expediente número ciento sesenta y siete guión dos mil diecisiete (167-2017) a JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA, por medio de cédula de notificación que entrego a: José Emilio Orellana, quien de enterado        firmó. DOY FE.

f. [Signature]

f. [Signature]  
NOTIFICADOR  
UNIDAD DE INFORMACIÓN  
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA

Notificador



La ciudad es  
como  
**TÚ**

Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala

Guatemala, 13 de marzo 2017

Expediente No. 167-2017

**ASUNTO:** JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA, presentó solicitud de información identificada con el expediente número 167-2017.

#### RESOLUCIÓN No. UDI-409-2017

La Unidad de Información de la Municipalidad de Guatemala, tiene a la vista la solicitud de información presentada con fecha 3 de marzo de 2017, por **JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**, dentro del expediente número 167-2017, quien solicita se le informe la cantidad de inmuebles que aparecen inscritos en el catastro municipal con derechos posesorios, y el número de inmuebles inscritos con derechos de propiedad en la actualidad, de ser posible entregarle un mapa y/o gráfica únicamente de los inmuebles inscritos con derechos de posesión. **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con el artículo 9 inciso 5, de la Ley de Acceso a la Información Pública, es información confidencial toda información en poder de los sujetos obligados que por mandato constitucional o por disposición expresa de una ley tenga acceso restringido. **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con el artículo 24 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la correspondencia de toda persona, sus documentos y libros son inviolables. Solo podrán revisarse o incautarse, en virtud de resolución firme dictada por juez competente y con las formalidades legales. Se garantiza el secreto de la correspondencia y de las comunicaciones telefónicas, radiofónicas, cablegráfica y otros productos de la tecnología moderna. **Los libros, documentos y archivos que se relacionen con el pago de impuestos, tasas, arbitrios y contribuciones, podrán ser revisados por autoridad competente de conformidad con la ley.** Es punible revelar el monto de los impuestos pagados, utilidades, pérdidas, costos y cualquier otro dato referente a las contabilidades revisadas a personas individuales o jurídicas, con excepción de los balances generales, cuya publicación ordene la ley. Los documentos o información obtenidos con violación de este artículo no producen fe ni hacen prueba en juicio. **CONSIDERANDO:** Que de acuerdo con los artículos 21 y 22 de la Ley de Acceso a la Información Pública, el acceso a la información pública será limitado de acuerdo con lo establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, y la que por disposición expresa de la ley sea considerada confidencial entre otras, para lo cual se hará del conocimiento del particular, al resolver en sentido negativo o acceso parcial, el fundamento de la clasificación de confidencial. **CONSIDERANDO:** Que fue remitido informe por parte de la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, por medio del cual se da respuesta a la solicitud planteada dentro del presente expediente, sin embargo, en cuanto al mapa o gráfica únicamente de los inmuebles inscritos con derechos posesorios, en dicho informe se indica





La ciudad es  
**como**  
**TÚ**

Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala

que no se puede acceder a lo solicitado porque ello implicaría proporcionar datos particulares de los inmuebles. **POR TANTO:** La Unidad de Información de la Municipalidad de Guatemala con base en lo considerado y con fundamento en lo prescrito por los artículos 24 de la Constitución Política de la República de Guatemala, 9, 21, 22 y 30 de la Ley de Acceso a la Información Pública, **RESUELVE:** I. Se tiene por resuelta en forma parcial la solicitud de información presentada por **JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**, por ser considerada información confidencial parte de la información solicitada, haciendo entrega de copia simple del informe tal como fue remitido por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, contenido en tres (3) folios útiles en un solo lado. II. En cuanto a la solicitud de mapa o gráfica únicamente de los inmuebles inscritos con derechos posesorios, no se hace entrega de los mismos por ser considerados información confidencial de acuerdo a lo que establece la ley. III. Firme la presente resolución trasladese al Archivo respectivo. **Notifíquese.**-----

  
OMAR WISRAIM  
OROZCO MIRANDA  
JEFE AUXILIAR  
MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA  
UNIDAD DE INFORMACION-UDI



06



La ciudad es  
como  
**TÚ**

Dirección de Catastro y Administración del IUSI  
Municipalidad de Guatemala

No. de expediente: 167-2017

Solicitante: José Emilio Orellana Cardona

Fecha: 07 de marzo de 2017

**En respuesta a:** "Solicito la cantidad de inmuebles que aparecen inscritos en el catastro municipal con derechos posesorios y el número de inmuebles inscritos con derechos de propiedad en la actualidad. De ser posible entregarme un mapa y/o gráfica únicamente de los inmuebles inscritos con derechos de posesión".

**La Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles** de la Municipalidad de Guatemala adjunta Informe DCAI-CJ-010-2017 y Oficio CI-0004-2017.

Jessica Paola Ordoñez Blanco  
Enlace UDI

**Vo.Bo. Licda. Mónica Eugenia Rubio Gálvez**  
Directora de Catastro y Administración del IUSI





Dirección de Catastro y Administración del IUSI  
Municipalidad de Guatemala

Guatemala, 06 de marzo de 2017

INFORME DCAI-CJ-010-2017  
Ref. Exp.UDI-167-2017

Licenciada  
Rocío Penados  
Jefe Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala  
Presente.

Licenciada Penados:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para indicarle que esta Coordinación Jurídica ha tenido a la vista el expediente número 167-2017, iniciado por el señor José Emilio Orellana Cardona, ante la Unidad que usted representa, informándole al respecto lo siguiente:

- a) El señor José Emilio Orellana Cardona solicita lo siguiente: la cantidad de inmuebles que aparecen inscritos en el catastro municipal con derechos posesorios, y la cantidad de inmuebles inscritos con derechos de propiedad en la actualidad, además, de ser posible entregarte un mapa o gráfica únicamente de los inmuebles inscritos con derechos de posesión. Ante lo solicitado por el interesado es preciso indicar que el artículo 30 de la Constitución Política de la República de Guatemala norma que todos los actos de la administración son públicos, los interesados tiene derecho a obtener, en cualquier tiempo, informes, copias, reproducciones y certificaciones y la exhibición de los expedientes que deseen consultar, salvo que se trate de asuntos militares o diplomáticos de seguridad nacional o de datos suministrados por particular bajo garantía de confidencia, y el artículo 16 de la Ley de Acceso a la Información Pública preceptúa que toda persona tiene derecho a tener acceso a la información pública en posesión de los sujetos obligados, cuando lo solicite de conformidad con lo previsto en esta ley, de esa cuenta, es pertinente proporcionar al interesado si se tuviere, únicamente la información relacionada con la cantidad de inmuebles que aparecen inscritos en el catastro municipal con derechos de propiedad y derechos de posesión. En relación a la petición del mapa o gráfica de los inmuebles inscritos con derechos de posesión, la misma deviene improcedente, porque esto implicaría proporcionar datos particulares de los inmuebles, infringiendo con ello, lo normado en los artículos 30, 31 y 33 de la Ley de Acceso a la Información Pública.

Sin nada más que agregar,

Atentamente,

  
Carlos David Soto Ramos  
Asistente Jurídico

  
Vo. Bb. Licenciado Juan Adolfo Priego Ventura  
Coordinación Jurídica

MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA  
DIRECCIÓN DE CATASTRO Y ADMINISTRACIÓN DEL IUSI  
LIC. JUAN ADOLFO PRIEGO VENTURA  
COORDINADOR JURÍDICO



La ciudad es  
**como**  
**TÚ**

Dirección de Catastro y Administración del IUSI  
Municipalidad de Guatemala

La Nueva Guatemala de la Asunción 10 de marzo 2017.

**OFICIO CI-0004-2017**

**Señora  
Brenda Urizar  
Enlace suplente  
UNIDAD DE INFORMACIÓN**

Estimada Brenda:

Reciba un cordial saludo de la Coordinación de Informática.

Teniendo a la vista la base de datos del sistema de gestión catastral se constató la siguiente información en relación a los inmuebles inscritos en la jurisdicción del municipio de Guatemala:

Con Derechos de propiedad:	<b>283,317</b>
Con Derechos posesorios:	<b>862</b>
Predios sin Registros de propiedad	<b>1,685 *</b>

\* Nota: Los predios en estudio arriba mencionados no pueden considerarse, ni con derechos de propiedad, ni con derechos posesorios puesto que se encuentran en una etapa de estudio por el departamento técnico mismo que definen a qué segmento pertenecen.

Sin otro particular nos suscribimos.

Atentamente,

Mario Raúl Calderón Barrios  
Coordinación de Informática



21 calle 6-77, zona 1,  
Palacio Municipal,  
Centro Cívico,  
Cuarto Nivel.  
Teléfonos: 2285 - 8600  
Fax: 2285 - 8601

[www.muniguato.com](http://www.muniguato.com)



La ciudad es  
**como  
TÚ**

Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala

En la ciudad de Guatemala, el diecisiete y uno de marzo de dos mil diecisiete, siendo las once horas con quince minutos, en veintinueve calle, seis quin seata y siete, zona uno, Palacio Municipal, Guatemala notifico el contenido integro de la resolución número UDI guión quinientos cuarenta y seis guión dos mil diecisiete (**UDI-546-2017**) de fecha veintinueve de marzo de dos mil diecisiete, contenida en el expediente número doscientos veintiocho guión dos mil diecisiete (**228-2017**) a **JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**, por medio de cédula de notificación que entrego a: el personalmente quien de enterado firmó. DOY FE.

Melina

[Signature]  
Notificador

MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA  
NOTIFICADOR  
UNIDAD DE INFORMACIÓN -UDI-





cumple

La ciudad es  
como  
**TÚ**

Unidad de Información  
Municipalidad de Guatemala

Guatemala, 29 de marzo 2017

Expediente No. 228-2017

**ASUNTO:** JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA,  
presentó solicitud de información  
identificada con el expediente  
número 228-2017.

#### RESOLUCIÓN No. UDI-546-2017

La Unidad de Información de la Municipalidad de Guatemala, tiene a la vista la solicitud de información presentada con fecha 24 de marzo de 2017, por **JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**, dentro del expediente número 228-2017, quien solicita se le informe la cantidad de inmuebles que aparecen registrados en catastro con derechos posesorios, desglosado por zonas. **CONSIDERANDO:** Que para atender la solicitud de información planteada dentro del presente expediente, se recibió informe remitido por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, por medio del cual se da respuesta a la solicitud planteada. **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con el Artículo 15 de la Ley de Acceso a la Información Pública, los interesados tendrán responsabilidad, penal y civil por el uso, manejo o difusión de la información pública a la que tengan acceso, de conformidad con esta ley y demás leyes aplicables. **CONSIDERANDO:** Que de conformidad con el Artículo 42 de la Ley de Acceso a la Información Pública, presentada y admitida la solicitud, la Unidad de Información deberá emitir dentro de diez días siguientes, la resolución en cualquiera de los términos que expresa el artículo citado, razón por la cual es procedente se dicte la resolución que en derecho corresponde. **POR TANTO:** Con base en lo considerado y en lo que para el efecto preceptúan los artículos: 16, 41 y 42 de la Ley de Acceso a la Información Pública, Decreto número 57-2008 del Congreso de la República, 1 y 3 de la Ley de lo Contencioso Administrativo, Decreto número 119-96 del Congreso de la República, al **RESOLVER** se declara: I. Se tiene por entregado a **JOSÉ EMILIO ORELLANA CARDONA**, copia simple del informe tal como fue remitido por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles de la Municipalidad de Guatemala, contenido en dos (2) folios útiles en un solo lado. II. Firme la presente resolución trasládese al Archivo respectivo. Notifíquese.....

  
OMAR MISRAIM  
OROZCO MIRANDA  
JEFE AUXILIAR  
UNIDAD DE INFORMACION-UDI

Capital de la  
Cultura



La ciudad es  
**como**  
**TÚ**

Dirección de Catastro y Administración del IUSI  
Municipalidad de Guatemala

No. de expediente: 228-2017

Solicitante: José Emilio Orellana Cardona

Fecha: 28 de marzo de 2017

**En respuesta a:** "Solicito desglosarme por zonas, si fuera posible, la cantidad de bienes inmuebles registrados en Catastro, con derechos posesorios".

**La Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles** de la Municipalidad de Guatemala adjunta Oficio CI-0008-2017.

Jessica Paola Ordoñez Blanco  
Enlace UDI

**Vo.Bo. Licda. Mónica Eugenia Rubio Gálvez**  
Directora de Catastro y Administración del IUSI





*cumple*

La ciudad es

como  
**TÚ**

Dirección de Catastro y Administración del IUSI  
Municipalidad de Guatemala

La Nueva Guatemala de la Asunción 28 de marzo 2017.

**OFICIO CI-0008-2017**

Señora  
Jessica Paola Ordoñez Blanco  
Enlace UDI  
UNIDAD DE INFORMACIÓN

Estimada Jessica:

Reciba un cordial saludo de la Coordinación de Informática.

Teniendo a la vista la base de datos del sistema de gestión catastral se constató la siguiente información en relación a los inmuebles inscritos en la jurisdicción del municipio de Guatemala con Derechos Posesorios desglosados por zona:

ZONA	CANTIDAD
1	5
2	3
3	7
5	7
6	12
7	7
8	2
9	4
10	1
11	12
12	6
13	15
14	46
15	6
16	100
17	10
18	80
19	1
21	2
24	510
25	32
<b>TOTAL</b>	<b>868</b>

Sin otro particular nos suscribimos,

Atentamente,

  
Jorge Luis Gutiérrez Gómez  
Coordinación de Informática



21 calle 6-77, zona 1,  
Palacio Municipal,  
Centro Cívico,  
Cuarto Nivel,  
Teléfonos 2285 - 8600  
Fax 2285 - 8601

[www.muniguate.com](http://www.muniguate.com)