

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

VIVIENDA SOCIAL Y SU ENAJENABILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO

NATHALY YAZMIN AJUCHÁN GIRÓN

GUATEMALA, MAYO DE 2024

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

VIVIENDA SOCIAL Y SU ENAJENABILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

NATHALY YAZMIN AJUCHÁN GIRÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, mayo de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Br. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. José Eduardo Isaías Aguilar Soto
Vocal: Lic. Adan Josué Figueroa Chacón
Secretario: Lic. Hector Javier Pozuelos López

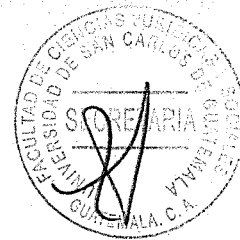
Segunda Fase:

Presidente: Lic. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Vocal: Licda. María de los Angeles Castillo
Secretario: Lic. Henry Estuardo González y González

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



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
27 de septiembre de 2021.

Atentamente pase al (a) Profesional, LESBI ELIZABETH CARDONA ORANTES
_____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
NATHALY YAZMIN AJUCHAN GIRÓN, con carné 201601901,
intitulado VIVIENDA SOCIAL Y SU ENAJENABILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO.

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

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de
concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y
técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros
estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la
bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará
que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime
pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS
Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

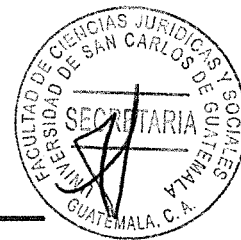
Fecha de recepción 26 / 05 / 2022

Asesor(a)
(Firma y Sello)

Lesbi Elizabeth Cardona Orantes
Abogada y Notaria



ASESORÍAS, LITIGIO Y NOTARIADO CARDONA ORANTES



Guatemala, 26 de julio de 2022

Lic. Carlos Herrera

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Respetable Licenciado Herrera:

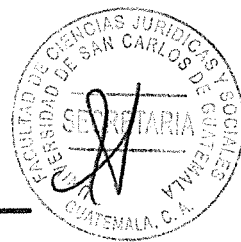
En cumplimiento de la resolución de fecha 27 de septiembre de 2021, por medio de la cual fui nombrada como Asesora de Tesis de la bachiller **NATHALY YAZMIN AJUCHÁN GIRÓN** de su trabajo intitulado **VIVIENDA SOCIAL Y SU ENAJENABILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO**, me complace manifestarle que dicho trabajo satisface los requerimientos siguientes:

- a) Respecto al contenido científico y técnico de la tesis, en esta se analizan aspectos importantes y de actualidad, además la misma cumple con los requerimientos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, expresamente declaro que no soy pariente del bachiller dentro de los grados de ley y para el efecto, me permito rendir el presente informe.
- b) Los métodos utilizados para elaborar el informe final fueron el analítico, deductivo, sintético e inductivo, que permitieron el análisis de distintos materiales bibliográficos, y material de archivo legislativo. Así mismo, la técnica utilizada en la redacción de la tesis fue la bibliográfica al haberse consultado diversidad de temas expuestos por autores nacionales y extranjeros.
- c) El tema en sí, es de gran importancia para el estudio del derecho civil y el derecho de familia, ya que la vivienda actualmente es un aspecto esencial para el desarrollo integral del ser humano que permite que se desarrolle de una forma adecuada.
- d) En su conclusión discursiva la bachiller Ajuchán Girón, establece que el derecho humano a la vivienda busca garantizar las condiciones adecuadas para que una familia pueda desarrollarse integralmente y que una alternativa para su protección es que se pueda constituir como patrimonio familiar con la finalidad de garantizar un desarrollo habitacional que sea indivisible, inembargable e inalienable.

3ra. Avenida 13-78 Zona 10, Torre Citibank , Nivel 2, Oficina 203, Guatemala, Guatemala

licda.ecardonaorantes@gmail.com | celular 5642-5877

ASESORÍAS, LITIGIO Y NOTARIADO CARDONA ORANTES



- e) La bibliografía utilizada es la adecuada y expone los puntos de vista tanto de autores nacionales e internacionales, fue afín al tema investigado por lo que considero suficiente la misma para el análisis realizado.
- f) La redacción de la tesis es clara de modo que su lectura es de fácil comprensión para cualquier persona; habiendo el bachiller aceptado todas las sugerencias y correcciones que le hiciera para una mejor redacción del informe.

Por todo lo anterior considero que el trabajo de tesis cumple con todos los requerimientos exigidos por el normativo, razón por la que apruebo el informe final y emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que le mismo continúe su trámite para el examen público de tesis.

Sin otro particular, me suscribo de usted,


Licda. Leslie Elizabeth Cardona Orantes
Abogada y Notaria
Col. 13,794

*Lesbi Elizabeth Cardona Orantes
Abogada y Notaria*



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

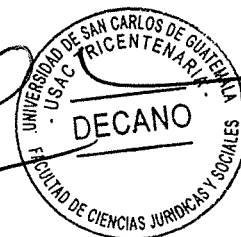
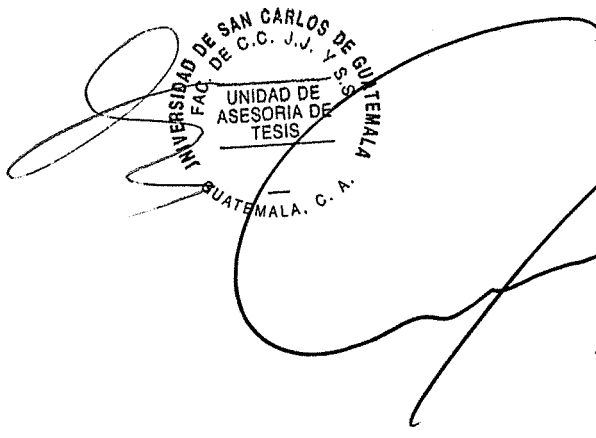
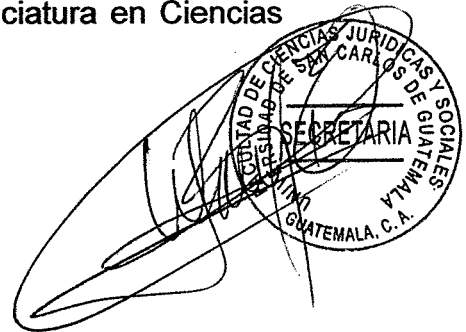


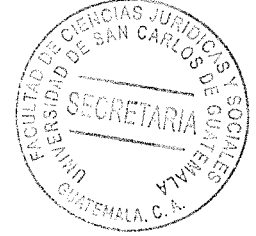
D. ORD. 40-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, doce de enero de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante **NATHALY YAZMÍN AJUCHÁN GIRÓN**, titulado **VIVIENDA SOCIAL Y SU ENAJENABILIDAD POR PARTE DEL BENEFICIARIO**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

HMAC/JIMR





DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser fuente inagotable de sabiduría y de entendimiento, le agradezco permitirme la vida y la salud, por estar presente en todo momento y encaminar mis pasos hasta alcanzar la meta propuesta.

A MIS PADRES:

Gustavo Adolfo Ajuchan Xicay y Claudia Yomara Girón Colindres, quienes han sido pilares fundamentales en mi vida, a quienes admiro y respeto, les agradezco por su apoyo, esfuerzo, amor y dedicación que me brindaron a lo largo de mi vida y preparación universitaria, para poder convertirme en profesional, de ustedes es el triunfo.

A MI HERMANO:

Gustavo Adolfo Ajuchan Girón por ser mi motivación, le agradezco su cariño y el apoyo que me ha brindado. Tu presencia en mi vida ha sido una bendición invaluable.

A MIS ABUELOS:

Gregorio Ajuchan Gabriel y Santos Xicay de Ajuchan (QED), agradezco su cariño, enseñanzas y la oportunidad de crecer junto a ustedes; a mis abuelos maternos Ceferino Girón (QED), por traer sabiduría, fe y amor a mi vida, por haber sido fuente de inspiración

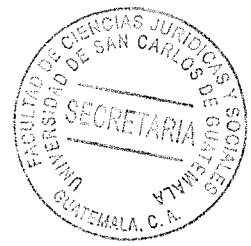


y Enriqueta Colindres le agradezco por su amor, consejos y oraciones.

A: Josver Alexander Reyes Alva le agradezco su apoyo incondicional, por siempre estar dándome aliento y haciendo más grato mi camino del aprendizaje para convertirme en profesional.

A: Mis catedráticos por compartir sus conocimientos y ser parte de mi formación profesional.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por forjarme como profesional.

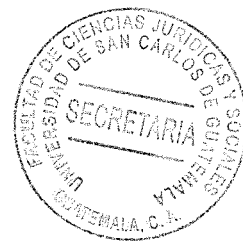


PRESENTACIÓN

Se realizó una investigación científica de carácter cualitativa, desde el punto de vista del derecho civil, siendo el derecho civil la norma que regula esta institución con el fin de proteger ciertos bienes, que dentro del conjunto de sus fines comprende de manera fundamental e importante la protección a la persona y al patrimonio. El objeto de la tesis fue determinar los fundamentos jurídico-legales para que se considere valido obligar a que se constituya patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social mediante el subsidio directo, el sujeto de estudio es la persona sobre la cual recae en beneficio otorgado por el Estado.

Al momento de analizar la figura del beneficio del subsidio directo que otorga la ley de vivienda para la construcción en terreno propio, no se establece la obligación de constitución del patrimonio familiar del bien inmueble que será beneficiado, por no ser una bien inmueble propiedad del estado y por no ser adjudicado a la familia.

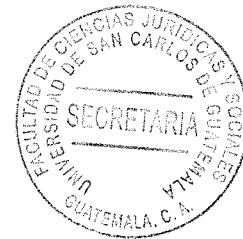
El lugar de la diligencia se desarrolla en los diversos bienes inmuebles que pueden estar sujetos a constituirlos como patrimonio familiar. El aporte académico señala que es establecer como efecto de la problemática, que debido a no determinar la obligatoriedad de constituir patrimonio familiar no se logra condicionar de manera efectiva y real al beneficiario para proteger primeramente a la familia y en segundo lugar al patrimonio.



HIPÓTESIS

Existen fundamentos que dan validez para poder exigir el cumplimiento de la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el inmueble beneficiado por el subsidio directo para la construcción de vivienda. Cuya obligación es indispensable para que se cumpla con el propósito de asegurar la función de la familia y de armonizar sus relaciones patrimoniales, así como otorgarle un mínimo de garantías para su adecuada subsistencia. A través de la constitución del patrimonio familiar, se concreta la finalidad de proteger a las familias guatemaltecas de quedar en algún momento sin casa de habitación destinada al sostenimiento, protección y desarrollo de la familia, lo cual debe garantizarse de manera efectiva.

Debe de garantizarse que el único bien inmueble con que cuenta la familia para su sostenimiento sea utilizado en forma eficiente, integra, adecuada, continua y transparente para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, tomando en consideración su situación de pobreza o pobreza extrema, el estado debe procurar la existencia de un espacio de refugio seguro para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo de forma satisfactoria sus necesidades básicas, el cual cumpla con las características de inalienable, inembargable, indivisible y que no pueda gravarse que determinan la importancia de la figura jurídica del patrimonio familiar.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada al tema de tesis vivienda social y su enajenabilidad por parte del beneficiario, se comprobó al establecer que el patrimonio familiar constituye la esencia y el fin de proteger al hogar de eventos tales como verse privada de un lugar físico en donde poderse desarrollar, especialmente si el peligro se encuentra por motivos de deuda y en el evento de despojo de su propiedad, estos motivos dieron admisión a la creación de un estatus especial para su amparo, bastante similar en algunos aspectos a derechos reales tales como el uso, el usufructo y la habitación.

Para la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos: documental y los métodos investigativos fueron los siguientes: analítico, sintético, inductivo y deductivo, que permitieron la comprobación de la hipótesis, toda vez que se logró determinar con ayuda de la información doctrinaria y legislativa, que el problema jurídico se desarrolla en torno a que no se establece la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social, mediante el subsidio directo.

Se observa que la ley determina la obligación de constituir patrimonio familiar la vivienda social, y se hace referencia a tal obligación para el adjudicatario o al re adjudicatario, es decir solo se establece la obligación de constituir el patrimonio familiar para el caso de personas que han recibido el bien inmueble, en adjudicación, cuyo dominio estaba a favor del estado, destinados para vivienda social.



DEDICATORIA

A DIOS:

Por ser fuente inagotable de sabiduría y de entendimiento, le agradezco permitirme la vida y la salud, por estar presente en todo momento y encaminar mis pasos hasta alcanzar la meta propuesta.

A MIS PADRES:

Gustavo Adolfo Ajuchan Xicay y Claudia Yomara Girón Colindres, quienes han sido pilares fundamentales en mi vida, a quienes admiro y respeto, les agradezco por su apoyo, esfuerzo, amor y dedicación que me brindaron a lo largo de mi vida y preparación universitaria, para poder convertirme en profesional, de ustedes es el triunfo.

A MI HERMANO:

Gustavo Adolfo Ajuchan Girón por ser mi motivación, le agradezco su cariño y el apoyo que me ha brindado. Tu presencia en mi vida ha sido una bendición invaluable.

A MIS ABUELOS:

Gregorio Ajuchan Gabriel y Santos Xicay de Ajuchan (QED), agradezco su cariño, enseñanzas y la oportunidad de crecer junto a ustedes; a mis abuelos maternos Ceferino Girón (QED), por traer sabiduría, fe y amor a mi vida, por haber sido fuente de inspiración



y Enriqueta Colindres le agradezco por su amor, consejos y oraciones.

A:

Josver Alexander Reyes Alva le agradezco su apoyo incondicional, por siempre estar dándome aliento y haciendo más grato mi camino del aprendizaje para convertirme en profesional.

A:

Mis catedráticos por compartir sus conocimientos y ser parte de mi formación profesional.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por forjarme como profesional.

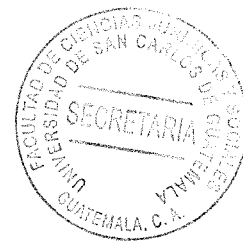


PRESENTACIÓN

Se realizó una investigación científica de carácter cualitativa, desde el punto de vista del derecho civil, siendo el derecho civil la norma que regula esta institución con el fin de proteger ciertos bienes, que dentro del conjunto de sus fines comprende de manera fundamental e importante la protección a la persona y al patrimonio. El objeto de la tesis fue determinar los fundamentos jurídico-legales para que se considere valido obligar a que se constituya patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social mediante el subsidio directo, el sujeto de estudio es la persona sobre la cual recae en beneficio otorgado por el Estado.

Al momento de analizar la figura del beneficio del subsidio directo que otorga la ley de vivienda para la construcción en terreno propio, no se establece la obligación de constitución del patrimonio familiar del bien inmueble que será beneficiado, por no ser una bien inmueble propiedad del estado y por no ser adjudicado a la familia.

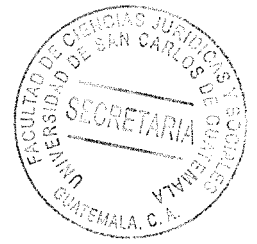
El lugar de la diligencia se desarrolla en los diversos bienes inmuebles que pueden estar sujetos a constituirlos como patrimonio familiar. El aporte académico señala que es establecer como efecto de la problemática, que debido a no determinar la obligatoriedad de constituir patrimonio familiar no se logra condicionar de manera efectiva y real al beneficiario para proteger primeramente a la familia y en segundo lugar al patrimonio.



HIPÓTESIS

Existen fundamentos que dan validez para poder exigir el cumplimiento de la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el inmueble beneficiado por el subsidio directo para la construcción de vivienda. Cuya obligación es indispensable para que se cumpla con el propósito de asegurar la función de la familia y de armonizar sus relaciones patrimoniales, así como otorgarle un mínimo de garantías para su adecuada subsistencia. A través de la constitución del patrimonio familiar, se concreta la finalidad de proteger a las familias guatemaltecas de quedar en algún momento sin casa de habitación destinada al sostenimiento, protección y desarrollo de la familia, lo cual debe garantizarse de manera efectiva.

Debe de garantizarse que el único bien inmueble con que cuenta la familia para su sostenimiento sea utilizado en forma eficiente, integra, adecuada, continua y transparente para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, tomando en consideración su situación de pobreza o pobreza extrema, el estado debe procurar la existencia de un espacio de refugio seguro para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo de forma satisfactoria sus necesidades básicas, el cual cumpla con las características de inalienable, inembargable, indivisible y que no pueda gravarse que determinan la importancia de la figura jurídica del patrimonio familiar.

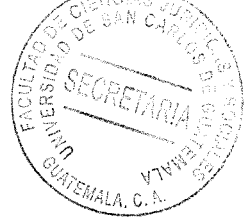


COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada al tema de tesis vivienda social y su enajenabilidad por parte del beneficiario, se comprobó al establecer que el patrimonio familiar constituye la esencia y el fin de proteger al hogar de eventos tales como verse privada de un lugar físico en donde poderse desarrollar, especialmente si el peligro se encuentra por motivos de deuda y en el evento de despojo de su propiedad, estos motivos dieron admisión a la creación de un estatus especial para su amparo, bastante similar en algunos aspectos a derechos reales tales como el uso, el usufructo y la habitación.

Para la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos: documental y los métodos investigativos fueron los siguientes: analítico, sintético, inductivo y deductivo, que permitieron la comprobación de la hipótesis, toda vez que se logró determinar con ayuda de la información doctrinaria y legislativa, que el problema jurídico se desarrolla en torno a que no se establece la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social, mediante el subsidio directo.

Se observa que la ley determina la obligación de constituir patrimonio familiar la vivienda social, y se hace referencia a tal obligación para el adjudicatario o al re adjudicatario, es decir solo se establece la obligación de constituir el patrimonio familiar para el caso de personas que han recibido el bien inmueble, en adjudicación, cuyo dominio estaba a favor del estado, destinados para vivienda social.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

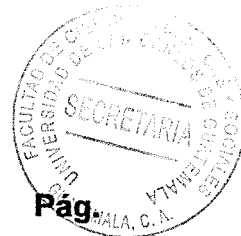
1.	Definición de patrimonio familiar.....	1
1.1.	Antecedentes del patrimonio familiar.....	2
1.2.	Naturaleza jurídica del patrimonio familiar.....	4
1.3.	Personas que constituyen el patrimonio familiar.....	5
1.4.	Bienes donde recae el patrimonio familiar.....	5
1.5.	Características del patrimonio familiar.....	6
1.5.1.	Indivisibles.....	7
1.5.2.	Inalienables.....	7
1.5.3.	Inembargables.....	8
1.5.4.	No podrá estar gravado ni gravarse.....	8
1.6.	Elementos del patrimonio familiar.....	9

CAPÍTULO II

2.	Fines de la existencia del patrimonio familiar.....	13
2.1.	El patrimonio.....	17
2.2.	Aspectos de la finalidad del patrimonio familiar.....	19
2.3.	Bienes que conforman la constitución del patrimonio familiar.....	22
2.4.	Privilegios del patrimonio familiar.....	24

CAPÍTULO III

3.	Antecedentes de la vivienda social en Guatemala.....	25
3.1.	Importancia del patrimonio familiar.....	31



3.2. Fundamentación de la constitución de patrimonio familiar en los programas de viviendas sociales.....	32
---	----

CAPÍTULO IV

4. Derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico guatemalteco.....	39
4.1. Constitución Política de la República de Guatemala en la protección del patrimonio familiar.....	40
4.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos en la protección del patrimonio familiar.....	43
4.3. Legislación que regula la vivienda en Guatemala.....	44
4.3.1. Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas Decreto 1448 en la aplicabilidad del patrimonio familiar.....	44
4.3.2. Aplicabilidad de la Ley de Interés Preferencial Decreto Número 27-2022	45
4.3.3. Ley de Vivienda Decreto 09-2012 la protección del patrimonio familiar.	47
4.4. Constitución del patrimonio familiar a través del programa de vivienda social por medio del subsidio directo.....	52
4.5. Obligación del Estado de proteger el derecho a la vivienda adecuada...	55
4.6. Políticas públicas para el desarrollo humano en la protección del patrimonio familiar.....	56
4.7. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD).....	59
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	61
BIBLIOGRAFÍA.....	63



INTRODUCCIÓN

En este trabajo de tesis se desarrolla desde el punto de vista jurídico, específicamente en el Código Civil donde se debe de establecer los fundamentos jurídicos y legales para obligar a que se constituya patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social mediante el subsidio directo, es un tópico el cual se orienta a exponer los elementos jurídicos que legitiman la importancia de constituir el patrimonio familiar, tema que forma parte de la rama de derecho privado, específicamente del derecho civil, siendo el derecho civil la norma que regula esta institución con el fin de proteger ciertos bienes, que dentro del conjunto de sus fines comprende de manera fundamental e importante la protección a la persona y al patrimonio.

El objetivo general de la investigación consiste en determinar si en el ordenamiento jurídico se establece la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social, mediante el subsidio directo, se observa que la ley en relación a la obligación de constituir patrimonio familiar la vivienda social, únicamente hace referencia a tal obligación para el adjudicatario o al re adjudicatario, es decir solo se establece la obligación de constituir el patrimonio familiar para el caso de personas que han recibido el bien inmueble, en adjudicación, cuyo dominio estaba a favor del estado, destinados para vivienda social.

Dejando sin obligación de constituir patrimonio familiar a las personas que ya poseen el bien inmueble, es decir a las personas que obtienen el subsidio para construcción en lote propio, mejoramiento, ampliación, reparación, servicios básicos y producción comunitaria de materiales para vivienda, quienes ya constan como propietarios del bien inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad. La regulación legal que determina la existencia del patrimonio familiar es el Código Civil Guatemalteco emitido durante el gobierno de facto del señor Enrique Peralta Azurdia, la institución se encuentra comprendida de los artículos 352 al 368 del mencionado cuerpo legal.

La hipótesis planteada fue: “Existen fundamentos que dan validez para poder exigir el cumplimiento de la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el inmueble beneficiado por el subsidio directo para la construcción de vivienda. Cuya obligación es indispensable para que se cumpla con el propósito de asegurar la función de la familia y de armonizar sus relaciones patrimoniales, así como otorgarle un mínimo de garantías para su adecuada subsistencia. A través de la constitución del patrimonio familiar, se concreta la finalidad de proteger a las familias guatemaltecas de quedar en algún momento sin casa de habitación destinada al sostenimiento, protección y desarrollo de la familia, lo cual debe garantizarse de manera efectiva.

Debe de garantizarse que el único bien inmueble con que cuenta la familia para su sostenimiento sea utilizado en forma eficiente, integra, adecuada, continua y transparente para un desarrollo habitacional digno y equilibrado, tomando en consideración su situación de pobreza o pobreza extrema, el estado debe procurar la existencia de un espacio de refugio seguro para garantizar la apropiada calidad de vida a sus habitantes, protegiéndolos de la intemperie y cubriendo de forma satisfactoria sus necesidades básicas, el cual cumpla con las características de inalienable, inembargable, indivisible y que no pueda gravarse que determinan la importancia de la figura jurídica del patrimonio familiar.”. Fue plenamente comprobada conforme el desarrollo de la investigación doctrinaria, documental y análisis de las instituciones referentes al patrimonio familiar, formas de constitución, protección a la familia.

La tesis se desarrolló en cuatro capítulos. En el capítulo I), se describe la definición de patrimonio familiar, antecedentes del patrimonio familiar; en el capítulo II; fines de la existencia del patrimonio familiar, el patrimonio; en el capítulo III), Antecedentes de la vivienda social en Guatemala, importancia del patrimonio familiar; en el capítulo IV), se detalla: Derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico guatemalteco, Constitución Política de la República de Guatemala en la protección del patrimonio familiar, Declaración Universal de los Derechos humanos en la protección del patrimonio familiar. La técnica utilizada fue la documental y los métodos investigativos fueron los siguientes: analítico, sintético, inductivo y deductivo.



CAPÍTULO I

1. Definición de patrimonio familiar

Esta institución tiende a garantizar determinadas relaciones de carácter patrimonial que se dan en el seno de la familia. El objeto de su regulación en el Código Civil es asegurar los intereses familiares y armonizar sus relaciones patrimoniales. El patrimonio familiar se distingue del patrimonio en general por su función social de protección al núcleo familiar. Pudiendo mencionar lo siguiente: “constituye un conjunto de bienes pertenecientes al titular de ellos que se distinguen del resto del patrimonio por su función y por las normas que la ley dicta para su protección”. Y agrega: “está destinado a asegurar la prosperidad económica de la familia; se le concibe como áncora de salvación de la familia contra las adversidades o contra la poca prudencia de quien debería tener entrañable, como ninguna otra cosa, la suerte económica de la familia”.¹

El patrimonio familiar constituye el bien o conjunto de bienes inmuebles de propiedad del constituyente, que una vez gravado por propia voluntad o por disposición de la ley, queda limitado su derecho, pero no su goce; bienes que bajo ninguna circunstancia deben ser enajenados, gravados ni embargados, por ser derechos inalienables, a excepción de rendir cuentas con la institución que la constituyó que pueden ejercer acción para cobrar su crédito, limitar el dominio del bien bajo el régimen establecido por la ley.

¹ Matta Consuegra, Daniel. **Derecho de las personas y la familia guatemalteca**. Pág. 158



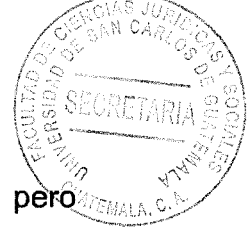
Es por ello que se puede mencionar: “Desde el punto de vista genérico, se entiende el patrimonio familiar como el haber con que se atiende el sostenimiento de una familia o conjunto de bienes de propiedad de la familia. Desde el punto de vista específico es el bien o conjunto de bienes, declarados inembargables e inalienables, destinados al servicio de una familia o algunos miembros de ella. La cantidad limitada de bienes de cierta naturaleza, adscrita al sostenimiento de una familia y explotada directamente por la misma, que en razón de su propia adscripción y finalidades se declara por la ley inembargable e inalienable y se somete a determinadas reglas de transmisión dentro del grupo familiar a que pertenece”.²

El patrimonio familiar, tiene por finalidad asegurar la morada o el sustento de la familia, mediante la afectación del inmueble urbano o rural sobre el que se ha constituido la casa-habitación de ella o en el que se desarrollan actividades agrícolas, artesanales, industriales o de comercio, respectivamente.

1.1. Antecedentes del patrimonio familiar

Existen antecedentes del patrimonio familiar en la antigua Roma, ya que todo el patrimonio de la familia formaba un bloque concentrado en manos del paterfamilias, ningún otro miembro de la familia tenía derecho sobre esos bienes, siendo simples instrumentos de adquisición por cuenta del pater, el que disponía del patrimonio sin ninguna restricción, sobre todo por testamento. El padre, en ocasión del matrimonio

² Fernández Clérigo, Luís. **El derecho de familia en la legislación**. Pág. 507.



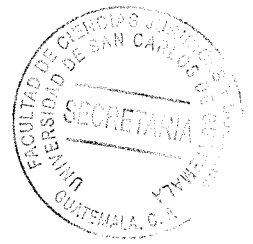
entregaba una dote al yerno, quien fue en un principio propietario de la misma, pero debido a la multiplicación de los divorcios, se llegó a obligar al marido a devolver la dote.

Esta se convierte así en un patrimonio con afectación a la familia. Para asegurar la restitución se estableció la inalienabilidad de ciertos bienes dotales, que por lo regular eran los bienes inmuebles; convirtiéndose así, como un antecedente del patrimonio familiar.

Por otra parte, para defender a los hijos contra la desheredación, surgen las legítimas, que es la limitación al derecho del padre de disponer de sus bienes, ciertos herederos llamados legitimarios, tienen derecho a una parte de la herencia, de la que el padre no puede privarlos.

El patrimonio familiar, como institución con un régimen jurídico propio tiene su origen en Norteamérica, donde se estableció por primera vez en Texas en 1839; se le conoce con el nombre de Homestead. En Guatemala se reguló por primera vez en la historia en el Código Civil de 1933 denominándolo Asilo de Familia, se encontraba en el libro dedicado a los bienes.

Es por ello que desde siempre se ha protegido la institución del patrimonio, para garantizar el bienestar económico de los miembros que forman el núcleo familiar, sin embargo, la falta de programas verdaderamente efectivos por parte del gobierno central es un factor preponderante en la existencia del problema habitacional.



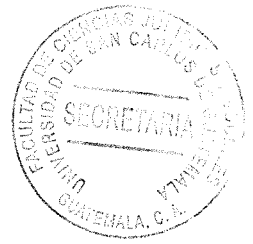
1.2. Naturaleza jurídica del patrimonio familiar

Al respecto se puede mencionar que: "Patrimonio familiar no significa patrimonio perteneciente a la familia, a la que no se le reconoce personalidad jurídica, ni significa patrimonio en copropiedad familiar de los cónyuges y los hijos; ni por último constituye una persona autónoma, como si fuese fundación".³

Cada uno de los miembros de una familia es una persona, pero la familia como tal, carece de personalidad jurídica, de donde no puede ser sujeto de derechos y obligaciones; pero siendo la familia la base de la sociedad dentro de la esfera social, es indiscutible que la familia tenga existencia propia; desde este punto de vista, pero que a pesar de eso tienen una afectación familiar, ya que son bienes que tienden a asegurar la subsistencia y continuidad de la familia y por esa misma afectación están sometidos a reglas jurídicas especiales.

El patrimonio familiar es un derecho real por su naturaleza, ya que recae sobre bienes inmuebles, y en esta forma lo estudian muchos autores; otros, sin embargo, lo tratan dentro del derecho de familia, atendiendo, más a su calidad de bienes en sí, y al fin al que estos bienes están afectos, como es la unidad y la protección de la economía familiar. Se trata de una institución eminentemente familiar, sin personalidad jurídica, y ajena a toda idea de copropiedad; cimiento económico para satisfacer las necesidades esenciales de una familia.

³ Rojina Villegas, Rafael. **Derecho mexicano**. Pág. 26



1.3. Personas que constituyen el patrimonio familiar

Establece el Código Civil en su Artículo 354 que: “Sólo puede fundarse un patrimonio para cada familia, por el padre o la madre sobre sus bienes propios, o por marido y mujer sobre bienes comunes de la sociedad conyugal. También pueden constituirse por un tercero, a título de donación o legado”.

El patrimonio se funda en beneficio de una familia, formada por los padres y los hijos. No se comprende a los demás parientes consanguíneos ni afines, pero sí otras personas que tengan derecho a ser alimentadas por el constituyente.

1.4. Bienes donde recae el patrimonio familiar

El Código Civil en su Artículo 353 establece los bienes sobre los cuales puede constituirse el patrimonio familiar, los cuales son: “Las casas de habitación, los predios o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar...”. Siempre que como lo establece el primer párrafo del Artículo 355 del mismo cuerpo legal: “No puede establecerse patrimonio familiar que exceda de cien mil quetzales al momento de su constitución”.

Es importante determinar la importancia de aquellos bienes sobre los cuales es necesario que exista protección, ya que por la naturaleza y características de estos son necesarios para el buen desarrollo y bienestar de la familia.

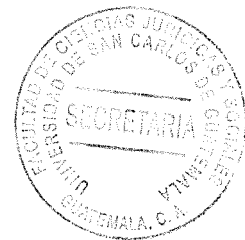


A manera de evitar que el instituyente de patrimonio familiar utilice dicha institución para evitar que determinados bienes puedan ser sustraídos de su propiedad, el Artículo 357 del Código Civil establece: “El establecimiento del patrimonio familiar no puede hacerse en fraude de acreedores. Los bienes deben estar libres de anotación y gravamen y la gestión del instituyente solicitando la aprobación judicial, será publicada para que llegue a conocimiento de los que puedan tener interés en oponerse”.

Es decir que, si en determinado momento una persona decide dar a determinados bienes la calidad de patrimonio familiar, la resolución que así lo apruebe, debe publicarse en el Diario Oficial de Centro América, para darle publicidad a dicha resolución y que si alguna persona tenga un interés directo sobre determinado bien o alguna acción que pueda ejercitar en contra del instituyente, pueda pronunciarse al respecto u oponerse a dicha constitución ante el órgano jurisdiccional competente.

1.5. Características del patrimonio familiar

El Patrimonio Familiar según el Artículo 356 del Código Civil establece: “Los bienes constituidos en patrimonio familiar son indivisibles, inalienables, inembargables y no podrán estar gravados ni gravarse, salvo el caso de servidumbre”. Son características propias de esta tan importante institución, por lo que se desarrollara cada una de las características que deben poseer los bienes a constituirse y constituidos como patrimonio familiar.



1.5.1. Indivisibles

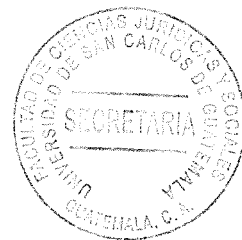
La indivisibilidad es una característica que se refiere acerca de los bienes que son susceptibles de constituirse en patrimonio familiar responde a que se pretende preservar el valor de dichos bienes con el objetivo de cumplir el fin a que es llamada esta institución jurídica en el ordenamiento legal guatemalteco.

1.5.2. Inalienables

"Ninguna persona individual que haya sido beneficiada con la constitución del patrimonio familiar podrá hacer uso exclusivo del bien o bienes constituidos como tal ya que, si la familia no es una persona jurídica, la constitución del patrimonio familiar pretende proteger a la familia como una sola y no a cada uno de sus integrantes. Cualidad de lo que por naturaleza o ley no cabe enajenar o transferir a otro".⁴

Es decir, es por la misma protección y seguridad que se debe de garantizar a todos los miembros que constituyen la familia, existe la prohibición de poder enajenar los bienes que se han puesto a disposición del patrimonio familiar, característica de total relevancia establecida con el propósito o finalidad de preservar el derecho a la vivienda digna de la familia, dicha característica constituye la esencia de la figura jurídica regulada en nuestro ordenamiento jurídico.

⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales**. Pág. 23



1.5.3. Inembargables

“Esta característica atiende a que en caso de que existan acreedores de algún familiar beneficiado con la constitución de patrimonio familiar, el o los bienes constituidos como tal no pueden ser afectos en cuanto a la cantidad adeudada”.⁵

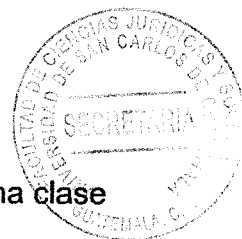
Tiene ese carácter el que no puede ser embargado; como el bien de familia, los sueldos y jornales hasta cierto límite, los útiles de trabajo y algunos enseres domésticos. “Lo no susceptible de embargo, por declaración legal, fundada en el carácter vital para la subsistencia del deudor y los suyos o para su continuidad laboral y obtención de nuevos medios con que superar su temporal insolvencia”.⁶ Por lo que se debe de garantizar los derechos del grupo familiar, ya que se debe de proteger los bienes que lo conforman.

1.5.4. No podrá estar gravado ni gravarse

Los bienes objeto de constitución de patrimonio familiar van a quedar fuera de la circulación y del alcance de los acreedores por lo tanto no puede existir motivo alguno para que sobre los mismos pueda trabarse gravamen alguno con la finalidad de garantizar por el deudor el cumplimiento de la obligación. Es por ello que se deben de garantizar los derechos de los miembros que conforman el núcleo familiar.

⁵ Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 25.

⁶ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario Jurídico Elemental.** Pág. 65.



Sobre los bienes que se constituye un patrimonio familiar, no debe existir ninguna clase de gravamen, y si por el contrario, existiera alguno este no deberá menoscabar la naturaleza del mismo bien, tal es el caso por ejemplo de la servidumbre de paso; ahora bien, si ya está constituido el patrimonio familiar, en dicha circunstancia no se podrá constituir sobre el bien ninguna clase de gravamen todo esto con el fin de que la familia, que es la que se pretende proteger tenga a su disposición un bien del que pueda disfrutar en forma amplia y sin ninguna clase de presiones.

1.6. Elementos del patrimonio familiar

Se puede mencionar que “Los elementos que integran el patrimonio familiar son: personas constituyentes y beneficiarias (elemento personal), bienes sobre los cuales puede instituirse, valor máximo que debe fijar la ley, naturaleza del derecho y su duración (elemento patrimonial), formalidades procesales para su establecimiento legal (elemento procesal)”.⁷

El tiempo de duración que la ley establece para la constitución del patrimonio familiar debe comprender el tiempo necesario para que el menor de la familia alcance la mayoría de edad, pero en ningún caso podrá constituirse patrimonio familiar por un término menor de 10 años. El administrador del patrimonio familiar lo será también el representante legal

⁷ Ojeda Salazar, Federico. **Proyecto de Código Civil de la Republica de Guatemala, Decreto-Ley Número 106, exposición de motivos.** Pág. 45.



de la familia y representante a la vez de los beneficiarios en todo lo que el patrimonio se refiera.

Los miembros de la familia beneficiaria están obligados a habitar la casa o a explotar personalmente el predio agrícola, la industria o negocio establecido, salvo excepciones que el juez permita temporales por motivos justificados. Existen dos clases de patrimonio familiar: El voluntario que se encuentra regulado en el Artículo 354 del Código Civil, y es el que se constituye por propia iniciativa; y el forzoso o judicial a que se refiere el Artículo 360 del mismo cuerpo legal, es cuando hay obligación de constituirlo; este caso se da cuando el obligado a suministrar alimentos dilapida sus bienes o los pierda por mala administración.

El Código Civil establece en el Artículo 360 lo siguiente: "Cuando haya peligro de que la persona que tiene obligación de dar alimentos, pierda sus bienes por mala administración o porque los esté dilapidando, los acreedores alimentistas tienen derecho a exigir judicialmente que se constituya patrimonio familiar sobre determinado bien del obligado".

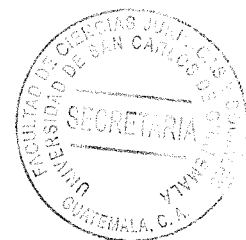
Se puede notar una función preventiva del código civil ya que puede darse que las personas que están obligadas a proporcionar alimentos puedan dedicarse a actividades en las cuales exista el peligro de que puedan administrar mal el patrimonio o los bienes de una familia que no hayan sido constituidos como tales, o que pudiera usar estos en perjuicio familiar, dedicarse por ejemplo al juego o a las apuestas. Situaciones estas que

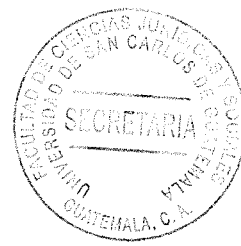


permiten que cualquier persona que tenga el derecho a ser alimentada pueda acudir ante el órgano jurisdiccional competente a solicitar que pueda constituirse patrimonio sobre algún bien o bienes de la persona que esté obligada a proporcionárselos y de esta forma poder garantizar el cumplimiento de la obligación.

El patrimonio familiar es una institución creada con el objetivo de garantizar a los integrantes de la familia con uno o más bienes que se van a constituir como tales y que gozan de ciertas características que los hacen perdurables por el tiempo de su constitución, el desarrollo de sus derechos y poder asegurar la subsistencia familiar, en especial para aquellos miembros de la familia que no están en la capacidad de realizar actividades que puedan significar para los mismos una fuente de ingreso pecuniario y poder generar lo necesario para sus necesidades más básicas, dada la situación de inestabilidad tanto económica como familiar que se ha vivido en los últimos tiempos.

Por lo que es atinado el optar por constituir patrimonio familiar para poder gozar de la protección a que los bienes constituidos como tales gozan. Los procedimientos para la constitución del patrimonio familiar son dos, pudiendo hacer en forma judicial y en forma notarial, para poder gozar de la protección de bienes constituidos para los fines anteriormente expuestos.





CAPÍTULO II

2. Fines de la existencia del patrimonio familiar

El derecho patrimonial familiar es una garantía jurídica pensada en especial para los integrantes vulnerables del grupo, los hijos, quienes al estar sometidos a la voluntad de sus padres o representantes, están limitados a defender sus propios intereses. Por lo tanto, el legislador debe proveer mecanismos que resguarden el conjunto de bienes y recursos que están en la esfera íntima y privada de la familia como grupo social.

La evolución de la sociedad humana inició con el paso de las culturas nómadas a la sedentarización y se desarrolló hasta la urbanización amplia y creciente en el siglo XX, que se caracteriza por el capitalismo actual. Se trata de un proceso complejo que involucra las nociones de sujeto y objeto de fenómenos externos no pocas veces contrapuestos. Por lo tanto, la familia actual es siempre susceptible de debate a partir del piso ontológico y epistemológico de quien lo narra y su expresión en la norma está sujeta a cambios por la legislación.

Desde la composición de la familia, los roles asumidos por padres, las funciones subjetivas correspondientes a cada miembro, o bien, el ciclo de vida de la propia unidad familiar, son aspectos que se han modificado con el tiempo; y es que, si bien la familia como grupo no presenta demasiadas variaciones entre siglos anteriores y la actualidad, su estructura y valoraciones internas están llamadas a evaluar, proteger y garantizar que



estos cambios sean coherentes con el respeto a los derechos humanos individuales, al tiempo que garantizar la utilidad y empleo de la familia para el resto de la sociedad.

Psicologización de la familia es el término empleado por Lluís Flaquer para explicar la tendencia actual hacia la necesidad afectiva y emocional como prioridades de la función del grupo familiar, en contra de los pilares tradicionales anclados en las necesidades de supervivencia de los débiles que son los niños y ancianos y en la reproducción de la sociedad. Es por ello que menciona que: “Su finalidad primordial era garantizar la supervivencia del grupo. Ello suponía subordinar los sentimientos de los individuos a la razón de ser de la institución”.⁸

Estos cambios en sus fines que explica el autor Flaquer en torno a la familia actual encuentran asidero en el informe Evolución de la Familia en Europa del Instituto de Política Familiar, quien concibe a ésta como una comunidad de amor y solidaridad, superando sólo la unidad jurídica, social y económica que le integran al resto de la sociedad.

El foco de atención está en la solidaridad como vínculo actual del grupo familiar. “Las crisis y dificultades sociales, económicas y demográficas de las últimas décadas han hecho redescubrir que la familia representa un valiosísimo potencial para el buen

⁸ Flaquer Lluís. **El destino de la familia**. Pág. 23



amortiguamiento de los efectos dramáticos de problemas como el paro, las enfermedades, la vivienda, las drogodependencias o la marginalidad”.⁹

De acuerdo con el amplio informe referenciado, las instituciones públicas de protección social en cada país han asumido tareas propias de la familia rural de siglos pasados desde actividades de socialización, recreativas, culturales, formación para el empleo, la educación y las creencias religiosas. Al respecto, se destaca el avance en la igualdad entre el hombre y la mujer que se ha producido en prácticamente la totalidad de los países occidentales, auspiciado por la expansión de la educación y la especialización del trabajo.

Estos cambios han repercutido al interior de la familia, transformando los roles y generando presiones antes no previstas. “En las sociedades más desarrolladas la mujer ya puede ingresar o reingresar después de haber tenido hijos en el mercado laboral en cualquier etapa de la vida familiar, por lo que se enfrenta a unas expectativas mayores de satisfacción personal respecto de hacerlo sólo a través del matrimonio y de la familia”.¹⁰

Estos cambios han debilitado, por su parte, algunas funciones de la familia que son la socialización primaria de los hijos y protección de los más vulnerables, los ancianos en el marco de crisis de las políticas de protección social del Estado, tanto en países en vías

⁹ García Goyena, Florencio. **Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español**. Pág. 15

¹⁰ García Goyena, Florencio. **Op. Cit.** Pág. 17



de desarrollo como en países desarrollados. Se trata de transformaciones y avances irreversibles, dado el papel asumido y los roles jugados por cada miembro del grupo, contextualizado y externalizados en marcos de acción propios del siglo XXI, donde los medios de comunicación, las redes sociales, la imagen y la sexualización de las relaciones humanas han impregnado el proceder de éstas.

Por lo que se puede mencionar que, no es posible un retorno a la familia tradicional porque esta tipología, o bien nunca existió tal como se la presenta, o porque las facetas represivas contenidas en las familias del pasado serían actualmente intolerables. Además, los procesos sociales que dieron lugar a las nuevas configuraciones son irreversibles.

Si bien las tendencias que reflejan las costumbres sexuales, los matrimonios y las familias permiten la satisfacción de la autorrealización de unos, también generan profundas ansiedades en otros. En cualquier caso, no resolveremos nuestros problemas mirando al pasado. “Es preciso hallar un equilibrio entre las libertades individuales que todos valoramos y la necesidad de establecer relaciones estables y duraderas con otras personas”.¹¹

Otro cambio con profundo impacto en la composición y roles asociados a la familia está en la progresiva reducción de la tasa de natalidad y el aumento significativo de la esperanza de vida que han alcanzado los países occidentales, en especial, aquellas

¹¹ Güitrón Fuentevilla. **La vivienda y el patrimonio familiar en México**. Pág. 33

economías desarrolladas. Ello ha cambiado el papel ejercido por los hijos respecto a sus progenitores, anclados en las políticas de estado del bienestar que mejoran el nivel de vida de jubilados, o en las facilidades de movilidad residencial auspiciado por el sistema de producción capitalista. Todos estos elementos han impactado en la familia moderna.

Actualmente puede decirse, con ciertas reservas, que existen dos tipos de familia. En ambos casos, los lazos consanguíneos y la transmisión de valores y costumbres son rasgos característicos, pero el primer tipo de familia, el tradicional o extenso, tiene como anclaje fundamental la noción de solidaridad entre los individuos que la conforman. Justamente, la estructura que en la actualidad tiene dicho tipo de familia tiene como resultado una gran dificultad para establecer los lineamientos para la construcción de la regulación patrimonial.

2.1. El patrimonio

El patrimonio tiene su origen epistemológico en el propio derecho romano, donde los patricios, ciudadanos romanos y jefes de hogar transmitían a sus familiares el conjunto de bienes y también las costumbres familiares como herencia, siendo posible tal transmisión en función de la familia más amplia y otros miembros de la gens.

En cambio, en su acepción moderna, está conceptualizado de manera exclusivamente económica: "El conjunto de bienes, créditos y derechos de una persona o su pasivo, deudas u obligaciones de índole económica. Bienes o hacienda que se heredan de los

2.2. Aspectos de la finalidad del patrimonio familiar

El llamado patrimonio familiar está enmarcado en los complejos deberes y derechos de familia; proceso que ha avanzado desde la fase primitiva donde el padre decidía por todos a la actualidad, donde un conjunto de limitaciones balancea la capacidad y deberes de todos sus integrantes. Entendido como un derecho por la línea de parentesco y/o consanguinidad desde su propia creación, el derecho patrimonial familiar tiene como último fin preservar la unidad del bien familiar y el conjunto de recursos que le habilitan. El patrimonio familiar se distingue del resto de patrimonios dado que su titular no puede renunciar a éste, ni terceros enajenarlo ni transar sobre ello, salvo por sentencias.

La libertad para unirse a una pareja transforma los derechos consecuentes al concurrir en la formación de un grupo familiar posterior, y con ello, los bienes y propiedades comunes que constituyan en su desarrollo y evolución.

Así, los académicos y juristas están conscientes de la complejidad referida sobre el derecho de familia, el matrimonio y el derecho patrimonial familiar derivado de ello. “Una pareja es libre cuando decide casarse, pero después de contraer matrimonio la libertad de decisión queda condicionada por el conjunto de deberes y derechos de contenido personal y patrimonial fijados por la ley”.¹³

¹³ Ferrer, Francisco. **Cuestiones de Derecho Civil**. Pág. 55

ascendientes. Bienes propios adquiridos personalmente, por cualquier título. Los bienes propios, espiritualizados antes y luego capitalizados y adscritos a un ordenado, como título y renta para su ordenación”.¹²

Sin embargo, dicho carácter preponderantemente económico, no debe confundirse con un carácter meramente lucrativo. El patrimonio, en este caso, se circunscribe al Derecho Civil, dado que su atención se encuentra en la persona sujeta de derecho, tanto en la persona natural como jurídica, ésta última sólo desde la perspectiva de asociación sin fines de lucro; en caso contrario, el derecho mercantil entraría de lleno.

El patrimonio es único y tiene un carácter total que abarca todo lo que la persona puede poseer, logra la indivisibilidad en la universalidad jurídica. Por eso, la universalidad jurídica no puede ser objeto de contrato, ni puede venderse, permutarse o arrendarse. Enajenar la universalidad jurídica sería tanto como enajenar la personalidad. El patrimonio es la universalidad jurídica por excelencia.

El patrimonio individual, éste no se ve afectado de forma alguna por la unión familiar, dado que la formalización jurídica de la unión, el matrimonio no limita o altera la titularidad y ejercicio de la propiedad de los bienes individuales de los cónyuges. Consistiendo el patrimonio individual en el conjunto o suma de bienes que posee una persona, sobre los cuales tiene derecho a enajenar a otra persona, es decir disponer de ellos.

¹² Cuevas Cancinos, **Francisco**. **Manual de Derecho Internacional Privado Mexicano**. Pág. 11



cada uno al conformar una comunidad de vida constituida para la realización de fines comunes”.¹⁵

En términos parecidos se expresa que la conformación del matrimonio se delimita un conjunto de reglas claves para el derecho patrimonial familiar. A este respecto comenta: “Con la denominación de régimen económico o económico-patrimonial del matrimonio, se designa el conjunto de reglas que delimitan los intereses patrimoniales que se derivan del matrimonio, ya sea en las relaciones internas de los cónyuges entre sí, ya en sus relaciones externas con los demás miembros de la comunidad los terceros”.¹⁶

La figura del matrimonio, sin embargo, no es homogénea universalmente, por lo que trazar el derecho patrimonial a partir de ello sería dejar de observar las peculiaridades locales y/o nacionales. Ni las condiciones objetivas y subjetivas iniciales, ni los derechos y obligaciones consecuentes, resultan iguales y proporcionales para los cónyuges, y en no pocos casos, instituciones fuertes externas como el Estado o la religión ahíncan su peso en las preferencias que observan como moral o políticamente más correctas.

De esta forma, el matrimonio, al igual que la familia, si bien está enraizado en el conjunto de significados y costumbres socio-culturales de vigencia milenaria, está enmarcado por las prescripciones del Estado moderno a través de la normatividad cambiante, de allí que se encuentren en transformaciones constantes a nivel normativo estatal, bajo un buen

¹⁵ Ferrer, Francisco. **Op. Cit.** Pág. 55

¹⁶ Esquivel Obregón, Toribio. **Apuntes para la historia del Derecho en México.** Pág. 87



Sin embargo, observa que para que se produzcan tales derechos, los cónyuges deben estar formalmente unidos ante la ley; es decir, o bien deben estar unidos en matrimonio o bien su vida en pareja debe estar enmarcada en los procedimientos legales reconocidos para ser sujetos a los derechos de tal unión. De esta apreciación se desprende que el régimen de bienes sea el núcleo central para la conformación del patrimonio familiar y los derechos subsecuentes; pero para que tal régimen de bienes ocurra, primero debe de producirse el matrimonio entre las personas legalmente hábiles, responsables y libres para su conformación.

La peculiaridad del derecho de familia es que reproduce la lógica imperante del derecho público enmarcado en el grupo familiar, donde el interés superior por la supervivencia de éste supera a las individualidades que le integran. “El derecho de familia es el conjunto de instituciones jurídicas de orden personal y patrimonial que gobiernan la fundación, la estructura, la vida y disolución de la familia”.¹⁴

Régimen de bienes o también llamada sociedad conyugal, que comprende el conjunto de deberes que nacen a partir del vínculo conyugal: manutención de la familia; educación de los hijos; colaboración en el pago de contribuciones y demás gastos esenciales en el hogar, protección y destino de la vivienda familiar y de los muebles incorporados a ella; responsabilidad por las deudas derivadas de los supuestos enunciados, entre otros. “A partir de la celebración del matrimonio nacen las relaciones jurídicas personales y patrimoniales entre cónyuges y se limita en distinta dimensión la libertad de acción de

¹⁴ Bueres Alberto. **Derecho Privado**. Pág. 47



esquema garantista sobre determinadas posesiones familiares, y simultáneamente regido por principios continuos como el afecto y la solidaridad recíproca.

La protección, garantías y resguardos a la vivienda donde habita el grupo familiar, junto con el fomento de políticas y obligaciones entorno a la agricultura, la producción, la colonización de territorios despoblados, entre otras variables del entorno, tienen como propósito final, hacer de la familia y su patrimonio, elementos indisolubles en la lógica de reingeniería moderna.

Al estar categorizado dentro del derecho civil, el derecho de familia pertenece al derecho privado, pero como se ha descrito, la protección del núcleo familiar resulta de tanta importancia que a su interior operan reglas propias del derecho público. No es un problema metodológico, sino que se enfoca en la esencia de la familia respecto al individuo y al Estado.

2.3. Bienes que conforman la constitución del patrimonio familiar

Para la existencia de esta figura jurídica, es preciso que los bienes sean de propiedad exclusiva de la sociedad conyugal y que previamente se acredite mediante certificaciones que no pesan sobre ellos gravámenes, hipotecas o pignoración alguna, porque debemos dejar aclarado, la importancia del patrimonio familiar. Que el patrimonio familiar si bien es una institución que garantiza la seguridad de la familia sobre determinada porción de bienes, en ningún momento podrá utilizarse para burlar intereses de terceros acreedores



teniendo en cuenta el principio universal del derecho civil, que en todo momento debe ser respetado y que al respecto sostiene que los bienes del deudor son prenda común de los acreedores.

En lo que se refiere a la porción de bienes que deben formar parte del patrimonio familiar existe mucha diferencia según la legislación de cada país. Con el patrimonio familiar se procura poner a la familia al abrigo de las vicisitudes económicas, de los malos negocios y aún de la muerte del padre. El bien familiar se puede constituir en la casa donde habita la familia o en un inmueble que sirva con su producto al sostenimiento de ella, es decir, que protege la vivienda o el sustento del núcleo familiar.

El patrimonio familiar, pese a tener prerrogativas especiales que favorecen en gran forma a las personas que muy excepcionalmente lo han solicitado, su aplicación tiene características que le dan una estructura peculiar, que nos permite identificarla con claridad dentro de las demás instituciones jurídicas, precisamente por ser una institución creada a la luz del derecho público, que goza de mayor protección del Estado.

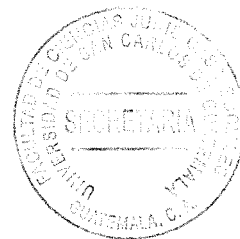
Los beneficiarios del patrimonio familiar son las personas que componen a la familia conyugal, únicamente ellos tienen derecho a usufructuar de los bienes que se conforman en su seno de manera natural.



2.4. Privilegios del patrimonio familiar

Una vez constituido el patrimonio familiar, el bien o los bienes que lo constituyen entran a una suerte de isla legal sobre el cual no pueden recaer ningún acto que tienda a limitarlo, restringirlo o privarlo, y todo ello en resguardo y seguridad de los beneficiarios de la institución. Se señala que este régimen especial se traduce a través de privilegios que se otorga a la figura, pero también restricciones o limitaciones a la propiedad del titular del bien, que sería el constituyente, pues bien analicemos por separado estos privilegios y limitaciones.

Una vez constituido el patrimonio familiar se crea un régimen especial de amparo al bien o bienes que lo comprenden, es así que se produce la inembargabilidad de los mismos sin más excepciones que los que cada legislación taxativamente establezca; sobre el particular nuestro ordenamiento legal establece que el bien o los bienes que integran el patrimonio familiar son inembargables, sin embargo, y por excepción si podrán ser embargados los frutos del patrimonio familiar y sólo hasta las dos terceras partes; en efecto estos frutos pueden ser embargados por deudas provenientes de alimentos.



CAPÍTULO III

3. Antecedentes de la vivienda social en Guatemala

El ser humano necesita desarrollarse en una vivienda adecuada, para lograr convivir con el resto de la comunidad. La Asamblea General de las Naciones Unidas en la Aprobación de la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el Año 2000, define la vivienda adecuada de la siguiente manera: “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”.¹⁷

Se establece que, para obtener un lote de terreno o vivienda, que es el satisfactor social más difícil de adquirir en la economía de la mayoría de los guatemaltecos, algunos han tenido acceso a programas de vivienda popular que el Estado de Guatemala ha promovido, y otras personas han invadido áreas de fincas estatales o provenientes del extinto banco nacional de la vivienda, en donde se han fundado asentamientos humanos.

En el libro titulado la situación de los asentamientos en el Municipio de Guatemala, se encuentran los siguientes antecedentes, con respecto al proceso de otorgamiento de vivienda social en este país: “A medida que se visualiza la creciente demanda de vivienda como consecuente de las migraciones a la capital, el gobierno obtiene en 1956 el apoyo

¹⁷ Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra. **El derecho humano a una vivienda adecuada**. Pág. 3.



del servicio cooperativo interamericano de vivienda de los Estados Unidos, para desarrollar un proyecto de autoconstrucción de vivienda popular en la colonia los cipresales, zona seis de la ciudad de Guatemala”.¹⁸

“Al finalizar este programa, se crea en 1963 el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), el cual desarrolla nuevas urbanizaciones dentro de la Ciudad de Guatemala, entre las que se destaca la Colonia Primero de Julio. En 1961, se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) para facilitar la construcción de viviendas mediante de cédulas hipotecarias que propician la inversión del sector privado”.¹⁹

El 21 de febrero de 1973 se crea el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) en sustitución del Instituto Nacional de la vivienda (INVI), en función de la captación de ahorro comunitario para proporcionar vivienda a las personas de menores ingresos. Como consecuencia del terremoto de 1976, se conformaron 74 asentamientos humanos en el área metropolitana, con un promedio de 20,000 familias y 87,000 personas. “El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) tuvo una participación preponderante en el proceso de reconstrucción, ya que ejecutó la construcción de aproximadamente 6,000 lotes con servicios en El Amparo, El Limón y otros”.²⁰

“El Comité de Reconstrucción Nacional se crea el 18 de marzo de 1976 para apoyar el proceso de reconstrucción. Coordina el traslado de los asentamientos temporales a

¹⁸ Lucas, Max Eduardo. **La situación de los asentamientos en el municipio de Guatemala**. Pág. 31.

¹⁹ Lucas, Max Eduardo. **Op. Cit.** Pág. 32.

²⁰ **Ibíd.** Pág. 33



colonias con urbanización y servicios, como son el Limón, Alameda, Carolingia, San Juan de Dios, Joyita de San Antonio, Madre Dormida, El Amparo, Mezquital, Villalobos y otros. El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) en conjunto con la Secretaria General de Planificación y Programación de la Presidencia de Guatemala (SEGEPLAN) y el Comité de Reconstrucción Nacional (CRN), elaboran los lineamientos para la orientación del proceso institucional de reconstrucción del país. Se formuló el Plan Integral de Planificación 1977/78, con alcances al año 1982, para 11 cabeceras departamentales y el Área Metropolitana de Guatemala".²¹

Paralelamente se formula el Plan Básico del Proyecto (BANVI-BIRF), como proyecto de reconstrucción de zonas afectadas por el terremoto de 1976, fruto de un préstamo de \$20,000,000.00 al Banco Mundial, con una contrapartida nacional de Q.22.000,000.00.

En el plan integral de planificación del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI), ya mencionado, se formula la programación para ejecutar 24,314 viviendas en el área metropolitana de Guatemala entre los años 1977 a 1982. "Como parte de la estrategia financiera, en marzo de 1978 se aprobó un préstamo con el Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE) por la suma de Q30,000,000.00 para 1,424 viviendas en edificios multifamiliares en Nimajuyú, que fueron ocupadas por 6,204 personas".²²

²¹ **Ibíd.** Pág. 34

²² **Ibíd.** Pág. 36



“A partir de este proceso se estanca el apoyo a los programas habitacionales y desde 1981 a 1995 la inversión del sector público es nula o escasa. El sector privado mantiene un nivel bajo, pero constante, ya que coloca recursos a través del Fondo de Hipotecas Aseguradas (FHA). A partir de 1985, se establece en la Constitución Política de la República de Guatemala que el Estado debe fomentar la construcción de viviendas populares por medio de recursos financieros, sin embargo, las asignaciones han sido limitadas. El deterioro se incrementa cuando en 1992 se contempla la liquidación del Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) por problemas financieros, y se produce un gran vacío para atender al sector”.²³

En 1987 es liquidado el Comité de Reconstrucción Nacional. Posteriormente se crea la Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda (DAHVI), dependiente de la Secretaría de Coordinación Ejecutiva de la Presidencia, con el fin de proveer servicios básicos en asentamientos precarios del área metropolitana. No obstante, su participación fue limitada.

“En 1996 el Congreso de la Republica de Guatemala emite la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, que establece las bases institucionales, técnicas y financieras para garantizar a la población el acceso a la vivienda”.²⁴ Como mecanismo operativo para apoyar la vivienda popular, se conforma el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI), como un instrumento financiero para dar accesibilidad a una vivienda digna por medio de subsidio a los sectores de menores ingresos.

²³ *Ibíd.* Pág. 37

¹⁷ *Ibíd.* Pág. 38



“En esta ley se dan los lineamientos para llevar a cabo planes de desarrollo y regulación municipal, protección, saneamiento ambiental y reducción de desastres en coordinación con los municipios y otras instituciones. Para el efecto se contempla la formulación de una política nacional de vivienda y asentamientos humanos”.²⁵

Aunado a lo anterior, también otra institución del Estado, denominada Dirección de Bienes del Estado, conocía procesos de adjudicación de vivienda popular de fincas estatales. Esta Dirección continuó el proceso de legalización aplicando el Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, del cual la vigencia terminó el 31 de diciembre del año 2004.

El 25 de junio del año 2002, mediante Acuerdo Ministerial Número 1,031-2002, se crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, la que podrá abreviarse (UDEVIPO), adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Mediante dicho Acuerdo Ministerial, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) se le asignaron las siguientes funciones:

- a) El desarrollo de programas, planes y proyectos de vivienda popular;
- b) Concluir los proyectos de vivienda iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) en Liquidación;

²⁵ **Ibíd.** Pág. 39



- c) Recaudar las amortizaciones para el pago de las viviendas que estuvieren pendientes, y en caso necesario iniciar y finalizar los procesos contra los adjudicatarios de vivienda, para obtener el pago de las cuotas en mora y ejecución de las garantías hipotecarias;
- d) Lo concerniente a la legalización, adjudicación y escrituración de las tierras ocupadas, según Decreto Número 30-2002 del Congreso de la República de Guatemala.

Para que la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular (UDEVIPO) tenga facultad de adjudicar bienes inmuebles para uso de vivienda, el Congreso de la República de Guatemala emitió los siguientes decretos:

- a) Decreto Número 25-04: Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles Ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a Favor de familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza. Este Decreto tiene su Reglamento, el cual está contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 194-2008;
- b) Decreto Número 26-2007: Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con fines Habitacionales para Familias



Carentes de Vivienda. Para ambos Decretos Legislativos se propuso reformas, pero no fueron aprobadas por el Congreso de la República de Guatemala.

3.1. Importancia del patrimonio familiar

En el derecho moderno el patrimonio familiar ha dado singular valor a los intereses económicos para la protección patrimonial de la familia, originando un régimen jurídico especial que impide la enajenación o gravamen de ciertos bienes que se han considerado indispensables para la subsistencia misma del grupo, constituyéndose así un pequeño patrimonio familiar. Constituye un conjunto de bienes pertenecientes al titular de ellos, que se distingue del resto de su patrimonio por su función y por las normas que la ley dicta en su protección.

El régimen patrimonial de la familia está destinado a asegurar la prosperidad económica de la familia. Asimismo, se estima que el patrimonio familiar se le concibe como ancora de salvación de la familia contra las adversidades o también contra la poca prudencia de quien debería tener entrañable como ninguna otra cosa la suerte económica de dicha familia. Por lo que la importancia del patrimonio familiar es garantizar los bienes que forman parte del núcleo familiar, para la protección de sus bienes.



3.2. Fundamentación de la constitución de patrimonio familiar en los programas de viviendas sociales

Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza, entró en vigor el 25 de diciembre del año 2002 y concluyó el 31 de diciembre del año 2004. Esta Ley estableció en el Artículo 1, que: “Se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas urbanas o rurales inscritas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado, el Gobierno o la Nación, que estén ocupadas por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que las mismas sean destinadas exclusivamente para vivienda, y se cumpla con lo que establecen los Artículos 4 y 6 de esta Ley”.

Con el Decreto del Congreso de la Republica de Guatemala, anteriormente mencionado, en el Artículo 2, se le daba facultad a la Dirección de Bienesdel Estado del Ministerio de Finanzas Públicas para recibir y tramitar las solicitudes, recabar las certificaciones necesarias del Registro de la Propiedad, elaborar el plano o polígono general del inmueble a fraccionar y el plano de cada fracción a adjudicar, realizar todo el proceso administrativo derivado de esta Ley, hasta que todo quede en estado de emitirse la resolución ministerial que resuelva la solicitud y, en su caso, mandea otorgar la escritura traslativa de dominio conforme lo indica esta Ley o el título de propiedad el cual debe ser firmado por el Presidente de la República de Guatemala, cuando el inmueblede que se trate sea propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación.

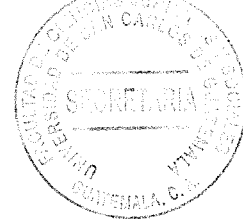


Para que un inmueble se pudiese adjudicar para uso de vivienda, se establecía en el

Artículo 4 de ley mencionada anteriormente, que era necesario que el Organismo Ejecutivo emitiera un Acuerdo Gubernativo en el que se debía detallar las fincas del Estado, el Gobierno o de la Nación. Con la emisión de dicho Acuerdo Gubernativo, se autorizaba la venta de los terrenos de las comunidades que atendía la Dirección de Bienes del Estado. En el Artículo 5, se establecía que para que un grupo familiar se beneficiara debía demostrar que cumplía con los tres presupuestos jurídicos siguientes:

- a) Que ha ocupado el inmueble en forma pacífica, pública, de buena fe, por un período no menor de 3 años contados antes de la vigencia de esta ley lo cual implica que, si entró en vigencia el 25 de diciembre del año 2002, la fecha de habitar el inmueble se contaría antes del 26 de diciembre del año 1999.
- b) Ser guatemalteco por nacimiento, no se pueden incluir los naturalizados o nacionalizados.
- c) Que no posea ni es propietario de otro inmueble alguno, lo que demuestran con sus certificaciones de carencia de bienes.

En el Artículo 6 de la ley mencionada anteriormente establecía que, para la conformación de un expediente para ser beneficiado con la adjudicación de un inmueble para uso de vivienda, era necesario completar lo siguiente:



- a) Fotocopia autenticada de documento personal de identificación DPI;
- b) Certificación reciente de la partida de nacimiento del solicitante, y de los que integran el grupo familiar;
- c) Certificación de la partida de matrimonio o de la unión de hecho declarada;
- d) Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad de las hijas e hijos mayores de edad, incluidos para formar el núcleo familiar y que se integran con derecho al mismo patrimonio familiar;
- e) Certificación reciente de la partida de nacimiento de las hijas e hijos menores de edad, quienes deben de ser integrados con derecho al mismo patrimonio familiar;
- f) Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el número de hijos bajo su patria potestad, guarda o custodia;
- g) Constancia de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, del solicitante y de los que integran el núcleo familiar;

Presentar declaración jurada prestada por el interesado ante Notario, en la que conste:



- a) Que no posee bienes inmuebles y que no es propietario de bienes inmuebles;
- b) Número de hijos procreados, quiénes son mayores y menores de edad y si los referidos hijos son los mismos a incluirse dentro del patrimonio familiar;
- c) Si es su cónyuge o su conviviente la persona que ha incluido dentro del patrimonio familiar, en caso de ser su conviviente, tiempo que llevan de vivir juntos, si las hijas e hijos procreados con éste, son los que están incluidos como su núcleo familiar en la solicitud de adjudicación;
- d) Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el número de hijos bajo su patria potestad, guarda y custodia.
- e) Adjuntar plano referencial de la fracción a desmembrar elaborado y firmado por el interesado o un tercero, aunque no sea experto. Si el solicitante no cumplía con presentar todos esos documentos, no se le daba trámite a su expediente.

De conformidad al Artículo 7 de la ley anteriormente mencionada, a cada expediente debía incorporarse el plano, el cual era elaborado por la Dirección de Bienes del Estado y un estudio socioeconómico, para establecer que el inmueble tuviese vocación de construcción de vivienda, que permitan garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social y pacífica, la participación comunitaria y el bienestar de las familias beneficiadas.

De conformidad al Artículo 352 del Código Civil establece: "El patrimonio familiar es a institución jurídico-social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia."

En virtud de lo anterior, se evidencia el desarrollo legal, jurídico y social que ha tenido la figura jurídica del patrimonio familiar, la importancia de la vivienda para la familia y como el Estado ha regulado por medio de distintos cuerpos legales, con el objeto de solventar el problema y necesidad que representa para el país. Sin embargo, es importante evidenciar las carencias que representa y la falta de alcance que tiene en todas las aristas que representa.

El Artículo 361 del Código Civil, establece: "Para la constitución del patrimonio familiar se requiere la aprobación judicial y su inscripción en el Registro de la Propiedad, previo los tramites que fije el Código Procesal Civil y Mercantil. Sin embargo, cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar; y bastará esta calificación legal, para su constitución y registro...".

En el Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, se estableció que la adjudicación y venta debe estar sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino hasta que todos los hijos menores de edad incluidos dentro del núcleo familiar alcancen la mayoría de edad, en cualquier otro caso.

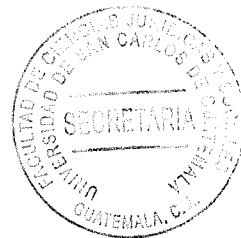


Cuando se demuestre la utilidad y necesidad para la familia, de que el patrimonio quede extinguido; cuando se expropian los bienes que lo forman; y, por vencerse el término por el cual fue constituido.

Se da la excepción a que los bienes en patrimonio familiar no son hipotecables, estos sí, pues se establece: “Las fracciones adjudicadas y vendidas conforme la presente Ley no podrán enajenarse ni dividirse por ningún título durante el término fijado, ni podrán ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo o dominio durante el plazo indicado, se exceptúan de las anteriores limitaciones, la enajenación del inmueble a título de herencia o legado por causa de muerte y los gravámenes que se establezcan por razón de créditos hipotecarios exclusivamente para la construcción de vivienda en el propio inmueble, constituidos a favor de instituciones bancarias, caso contrario es nulo ipso jure cualquier gravamen hipotecario que se constituya”.

En el Artículo 9 inciso e) del Decreto Número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, también se establece que, para calcular el precio de venta del inmueble, cada solicitante debía presentar una constancia de ingresos del grupo familiar.





CAPÍTULO IV

4. Derecho a la vivienda en el ordenamiento jurídico guatemalteco

Es deber del Estado garantizar a sus habitantes el bien común, la seguridad, la salud, procurar el bienestar de la familia, garantizar el desarrollo integral de sus habitantes, todos los deberes del Estado mencionados anteriormente van relacionados con el derecho a una vivienda adecuada ya que sin ésta el ser humano no se puede desarrollar integralmente porque es posible que no posea buena salud, que no tenga privacidad, que su vida corra peligro, o que no esté seguro en las condiciones en las que vive y se desarrolla, es por eso que el Estado de Guatemala debe velar por el derecho a una vivienda adecuada para que sea garantizado y que todos sus habitantes puedan disfrutar del mismo.

En Guatemala los más afectados son los grupos en situación de vulnerabilidad, es decir las familias o personas que viven en pobreza o extrema pobreza ya que, si bien es cierto y como se ha mencionado anteriormente, muchas de estas personas poseen viviendas, pero con muchas carencias, no son consideradas como viviendas dignas o adecuadas; y en el peor de los casos muchas personas ni siquiera poseen un techo para protegerse y viven en las calles.

Es por eso que el Estado debe crear o promover un marco legal que oriente las acciones y permita la participación conjunta de las instituciones y de los sectores sociales, con el



fin de garantizar a sus habitantes el derecho a una vivienda adecuada, con el fin de proteger y garantizar los Derechos Humanos ha ratificado diversos tratados internacionales en materia de Derechos Humanos, así como la Declaración Universal de Derechos Humanos y el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, mismo que en su Artículo 11 aborda el tema de la vivienda.

4.1. Constitución Política de la República de Guatemala en la protección del patrimonio familiar

Es la norma de mayor jerarquía que rige el país, tiene su origen a través de un golpe de Estado, realizado el 23 de marzo de 1982, el cual rompió el orden constitucional establecido, al iniciarse el proceso democrático se promulga el 31 de mayo de 1985 y entró en vigor el 14 de enero de 1986.

Los Artículos 1º y 2º, dan el fundamento legal de los derechos humanos y las garantías que el Estado de Guatemala debe proporcionar a sus habitantes. El Título II refiere sobre los Derechos Humanos, esta norma fundamental obliga al Estado de Guatemala a velar por la persona y la sociedad, debiendo crear condiciones para que los mismos tengan una vida digna.

Regula en el Artículo 44 los derechos inherentes a la persona, y en el Artículo 46 la Preeminencia del Derecho Internacional, dándole igualdad jerárquica, es por ello que el estado asume la responsabilidad de velar por la persona, sus deberes y derechos por



luchar para que todos tengan un nivel de vida digno, es la base legal interna que garantiza los derechos humanos de los habitantes de Guatemala. En Guatemala el derecho a una vivienda digna está amparado por la Constitución Política de la República de Guatemala, ya que en su Artículo 2º establece: “Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona”.

Específicamente en el Artículo 105 del texto constitucional se establece que: “El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores.”

Evidenciando el compromiso y la obligación que tiene el Estado de Guatemala, de proveer de vivienda digna a los habitantes, en virtud del mandato constitucional. También el mismo cuerpo legal establece en su Artículo 67 que: “Las tierras de las cooperativas, comunidades indígenas o cualesquiera otras formas de tenencia comunal o colectiva de propiedad agraria, así como el patrimonio familiar y vivienda popular, gozarán de protección especial del Estado, de asistencia crediticia y de técnica preferencial, que garanticen su posesión y desarrollo, a fin de asegurar a todos los habitantes una mejor calidad de vida...” Otra disposición constitucional que tiene relación con la vivienda social



es el Artículo 119 literal g) de la Constitución Política de la República de Guatemala la cual establece que: Son obligaciones del Estado: Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativas, el sistema de tenencia podrá ser diferente.

Las disposiciones citadas encuentran contexto en el régimen económico y social de la República de Guatemala, el cual, de conformidad con nuestra ley fundamental, se basa en el principio de justicia social, este principio hace referencia a la necesidad de lograr un reparto equitativo de los bienes sociales dentro de una sociedad, así mismo en una sociedad donde se cumpla este principio, los derechos humanos son respetados, y las clases más desfavorecidas cuentan con oportunidades de desarrollo.

En el Artículo 118 de la Constitución Política de la República se hace referencia de los principios en los cuales se funda este régimen y establece que es obligación del Estado orientar la economía nacional para el uso óptimo de los recursos naturales y el potencial humano y de esta manera aumentar la riqueza y minimizar la pobreza y el desempleo.

Es de suma importancia mencionar que el Estado tiene obligaciones con respecto a la vivienda, establecidas en la Constitución Política de la República de Guatemala, las cuales se crean para promover el desarrollo integral de la persona humana y la convivencia en armonía dentro de la sociedad, entre las cuales se pueden mencionar:



- a) Velar por la elevación del nivel de vida de todos los habitantes del país procurando el bienestar de la familia.
- b) Fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados a efecto que el mayor número de familias guatemaltecas las disfruten en propiedad. Cuando se trate de viviendas emergentes o en cooperativa, el sistema de tenencia podrá ser diferente.

4.2. Declaración Universal de los Derechos Humanos en la protección del patrimonio familiar

La Declaración Universal de los Derechos Humanos está basada en la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano del año 1789, ésta Declaración fue acogida por la tercera Asamblea General de las Naciones Unidas, el 10 de diciembre de 1948 en París; la Declaración es el principal conexo como fuente de derechos, en ella están contenidos todos los principios que anuncian derechos y libertades fundamentales, la Asamblea General de las Naciones Unidas, proclama la Declaración como un ideal por el que todas las naciones deben esforzarse y alcanzar con el fin de que se promueva el respeto a los derechos fundamentales establecidos en la misma.

El Artículo 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, hace referencia a la vivienda y establece que: “1. Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene



asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, viudez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes a su voluntad”.

4.3. Legislación que regula la vivienda en Guatemala

Se puede establecer diversidad de normas que contemplan la regulación y protección de la vivienda en Guatemala, para lo cual se pueden mencionar las siguientes normas:

4.3.1. Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, Decreto Número 1448 en la aplicabilidad del patrimonio familiar

La Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala fue creada con el objeto de que la mayor parte de los habitantes del Estado de Guatemala pudieran obtener una vivienda propia la cual esté dentro del alcance de sus ingresos económicos, ya que es deber del Estado, garantizar a sus habitantes una vivienda adecuada para su pleno desarrollo.

El Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, es una institución descentralizada del Estado, la cual facilita el acceso a obtener financiamiento de viviendas, por medio del sistema de hipotecas aseguradas, Fue creado en el año 1961, mediante el Decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, es un seguro de hipotecas que ofrece a las



familias guatemaltecas oportunidad de obtener casa propia pagando una cuota mensual la cual es calculada de acuerdo a sus ingresos, el Fomento de Hipotecas Aseguradas fomenta la construcción a gran escala mediante la inversión privada y otorga garantías para una segura recuperación de las inversiones que se realicen, todo lo anterior en beneficio de la economía nacional ayudando de una forma a disminuir el déficit habitacional en Guatemala.

4.3.2. Aplicabilidad de la Ley de Interés Preferencial Decreto Número 27-2022

La finalidad de creación y aplicabilidad de esta ley es que busca fomentar la construcción de vivienda para la clase media y facilitar la adquisición de este patrimonio son los alcances de la Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social en Guatemala que fue aprobada el 20 de abril del año 2022 por el Congreso de la República de Guatemala.

En el ciclo de recuperación económica en que se encuentra Guatemala, este proyecto reactivará el sector de construcción de vivienda popular, ya que en la actualidad no pueden acceder a una compra debido a que no son sujetos de crédito por los montos mensuales para poder cubrir las cuotas o letras.

Al respecto se crean los lineamientos para que las personas puedan acceder a una unidad habitacional, con la regulación de un mecanismo de mercado que fomente la adquisición bajo la premisa de tasa de interés preferencial.

Por lo cual fomenta los préstamos hipotecarios, ya que un buen porcentaje de la población no puede calificar si la cuota que debe de pagar no está a su alcance.

La Ley de Interés Preferencial expone que se crea un marco regulatorio legal para que el Estado pueda otorgar una tasa de interés subsidiada. Ya que en este caso será la tasa de interés anual que absorberá el Estado de Guatemala, a través del mecanismo de acreditación tributaria al Impuesto Sobre la Renta (ISR) a cargo de las entidades autorizadas por el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), señala un análisis de la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas (ANACOV).

El alcance de la Ley de Interés Preferencial sería en los siguientes rangos: del mes uno al cuarenta y ocho en 4 años, el 40% de la tasa de referencia; del mes cuarenta y nueve al ochenta y cuatro en 2 años, el 30% de la tasa de referencia, y a partir del mes ochenta y cinco en adelante ya no se aplicará el descuento. Por lo que, en el contexto actual, la tasa de interés para préstamos hipotecarios ha disminuido, y hay un consenso con las autoridades del Ministerio de Finanzas y administrador tributario, para que en el primer año no fuera el 50% de reducción de la tasa de interés.

El acceso a una vivienda digna es un derecho humano garantizado por la Constitución Política de la República de Guatemala y por diversos Tratados Internacionales. Bajo ese argumento, diputados al Congreso de la República de Guatemala, han unido esfuerzos con diversos sectores, para impulsar una iniciativa que permita reducir el déficit de unidades habitacionales que se registra en el país y que asciende a Q.1,700,000.00. La

normativa beneficiará de manera directa a las familias guatemaltecas, con la opción de comprar una vivienda digna, segura y propia, a través de créditos que tendrán tasas de interés bajas y que serán pagados en un largo plazo. Entre los beneficiarios de la Ley se encuentran los matrimonios, parejas en unión de hecho, adultos con familiares dependientes, madres o padres solteros, madres o padres viudos, entre otros sectores de la población.

4.3.3. Ley de Vivienda Decreto Número 09-2012 la protección del patrimonio familiar

La Ley de Vivienda se crea como una necesidad de implementar mecanismos para impulsar la construcción de viviendas y de esta forma lograr reducir el déficit habitacional, esta ley establece muchos beneficios para los habitantes del Estado ya que tiene por objeto “regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando coherentemente el sector vivienda, sus servicios y equipamiento social.”

Dentro de los principios generales de la Ley de Vivienda se establece que el derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable es un Derecho Humano fundamental y el cual debe ser garantizado por el Estado de Guatemala. Pero si bien es cierto, la vivienda es un problema a nivel mundial por lo cual el mismo cuerpo legal propone que la solución al problema de la vivienda debe llevarse a cabo dentro de un marco de desarrollo que contenga aspectos que ayuden a erradicar el problema, tales como aspectos jurídicos, ambientales, económicos y sociales.



Para poder darle solución al problema de la vivienda es necesario desarrollar políticas públicas y planes de desarrollo que estén acorde con los aspectos anteriormente mencionados.

El Decreto Número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala en su Artículo 2 literal e) establece que: “Desarrollo es el proceso de interacción de las personas sobre su hábitat, a través de la aplicación de recursos humanos, materiales y financieros, que tiene como característica la satisfacción de las necesidades humanas y el mejoramiento de la calidad de vida, haciendo un uso sostenible de los recursos naturales para que las futuras generaciones puedan hacer uso de ellos”.

La opción de tener una vivienda digna, adecuada y salubre, deberá priorizar programas y proyectos diseñados y ejecutados para atender a los sectores menos favorecidos, a través de sistemas financieros accesibles, sencillos, oportunos y favorables, propiciar sistemas accesibles de financiación para adquisición de vivienda a todas las personas guatemaltecas en condiciones de pobreza, debe también velar, en conjunto con las familias guatemaltecas, por el desarrollo habitacional en armonía con la preservación racional y eficaz de la tierra, los recursos naturales y el medio ambiente, con el propósito de garantizar su sostenibilidad y sustentabilidad.

De conformidad con lo anterior se puede observar que el deber del Estado de Guatemala es claro atendiendo a la Ley de Vivienda, ya que está debidamente establecido el cumplimiento de este derecho fundamental.



Los principios regulados en la ley anteriormente mencionada son de orden público, observancia general e interés social, esto quiere decir que nadie puede atentar o menoscabar estos principios ya que son garantías mínimas amparadas por la Constitución Política de la República de Guatemala, así como los Tratados Internacionales.

La Ley de Vivienda Decreto Número 9-2012 establece en su Artículo 6: “Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y salubre, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad”.

En virtud de lo anterior el Estado de Guatemala tiene la obligación de velar por el estricto cumplimiento del derecho a la vivienda adecuada para que todos sus habitantes puedan disfrutar de este derecho y desarrollarse íntegramente; el Estado debe proteger a todos sus habitantes especialmente a los ya mencionados por encontrarse en una situación de vulnerabilidad, tristemente en la sociedad guatemalteca se puede observar muchas personas sin techo; niños, adultos y personas de la tercera edad, durmiendo en las calles y exponiéndose a las inclemencias del clima.

Es importante que los habitantes cuenten con un lugar que les permita realizar sus actividades, tener privacidad, desarrollarse en todas las áreas de su vida, cubrirse de las inclemencias del clima, entre otras cosas, es por eso que se creó el Decreto 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala como un marco jurídico para regular el derecho humano a la vivienda.

La Ley contempla que es obligación del Estado de Guatemala, proporcionar a sus habitantes viviendas dignas desarrollando varias áreas como la financiera para que las personas puedan acceder a viviendas, también la ley se basa en principios que son de carácter público e interés social, esto quiere decir que deben ser cumplidos por el Estado de Guatemala y respetados por toda la población, entre estos principios reconoce que la vivienda es un derecho humano el cual debe ser garantizado por el Estado, también establece que la vivienda es un problema actual lo cual es muy acertado ya que muchas personas no cuentan con una vivienda digna u otras menos afortunadas ni siquiera cuentan con una.

Asimismo, los principios inspiradores de estas disposiciones legales establecen que el Estado debe fomentar políticas públicas que tiendan a garantizar el desarrollo sostenible, ambiental, económico, y estas políticas deben realizarlas a través de las instituciones públicas establecidas para tal efecto.

Define lo referente a pobreza y pobreza extrema haciendo alusión a enfrentar este tipo de situaciones es no poder acceder a una vivienda digna o tan siquiera a una vivienda. La ley que se analiza establece que todas las familias guatemaltecas sin distinción alguna tienen derecho de habitar en una vivienda digna, y establece que el Estado es el encargado de velar por que este derecho fundamental sea satisfecho.

Según lo establece la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 1º: "El Estado debe organizarse para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización del bien común". Esto quiere decir que es obligación del Estado establecer normas jurídicas y políticas públicas para garantizar a sus habitantes su desarrollo pleno como persona humana y de esta forma poder alcanzar el fin supremo del Estado que es el bien común.

El Estado tiene la plena obligación de procurar que se garantice a sus habitantes sus derechos fundamentales para que puedan desarrollarse en todo aspecto en la sociedad guatemalteca y que de esta forma puedan tener un estilo de vida adecuado; en la actualidad esto no se cumple ya que solo un sector de la sociedad tiene acceso a un estilo de vida adecuado, esto se debe a muchos factores que afectan a la sociedad guatemalteca, como el desempleo el cual cada vez es mayor.

El alarmante incremento del desempleo en Guatemala trae consigo una pobreza que no se puede controlar ya que para erradicarla todos los miembros de la población que



laboralmente activos deberían de tener un trabajo digno del cual obtengan un salario mucho mayor al mínimo debido a que la canasta básica y las condiciones para poder optar a una vida digna cada vez incrementa sus precios y solo cierto sector de la población guatemalteca puede cubrir todas sus necesidades básicas.

Debido a que la vivienda adecuada es considerada un derecho humano, el Estado tiene la obligación de brindarle protección y garantizar el mismo ya que el Estado de Guatemala ha ratificado varios Tratados Internacionales en materia de derechos humanos los cuales debe respetar y cumplir, tal como lo establece en la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual le da preeminencia a los tratados internacionales en materia de derechos humanos sobre el derecho interno. Es por ello que se deben de garantizar los derechos de los guatemaltecos a través de la figura del patrimonio familiar, para proteger el entorno familiar.

4.4. Constitución del patrimonio familiar a través del programa de vivienda social por medio del subsidio directo

Hay que establecer los diversos fundamentos jurídicos y legales para obligar a que se constituya patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social mediante el subsidio directo, es un tópico el cual se orienta a exponer los elementos jurídicos que legitiman la importancia de constituir el patrimonio familiar, tema que forma parte de la rama de derecho privado, específicamente del derecho civil.

Ya la problemática se desarrolla en torno a que no se establece la obligación de constituir patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social, mediante el subsidio directo, ya que la ley en relación a la obligación de constituir patrimonio familiar la vivienda social, únicamente hace referencia a tal obligación para el adjudicatario o al re adjudicatario, es decir solo se establece la obligación de constituir el patrimonio familiar para el caso de personas que han recibido el bien inmueble, en adjudicación, cuyo dominio estaba a favor del estado, destinados para vivienda social.

Dejando sin obligación de constituir patrimonio familiar a las personas que ya poseen el bien inmueble, es decir a las personas que obtienen el subsidio para construcción en lote propio, mejoramiento, ampliación, reparación, servicios básicos y producción comunitaria de materiales para vivienda, quienes ya constan como propietarios del bien inmueble inscrito en el Registro General de la Propiedad.

Debido a que en el caso específico que se estudia, las familias ya son propietarias del terreno, es decir ya poseen la escritura traslativa de dominio, por tanto, no se les obliga a constituirlo como patrimonio familiar, por no ser una adjudicación propiamente dicha por parte del estado. Tomando en consideración todo lo anterior, se establece que debido a no establecer la obligatoriedad de constituir patrimonio familiar no se logra condicionar de manera efectiva y real al beneficiario para proteger primeramente a la familia y al patrimonio y en segundo lugar a la naturaleza jurídica y social del programa.



Por lo que esta problemática es escasamente tratada por la doctrina y la legislación guatemalteca, debido a que no se contempla la obligación de constituir como patrimonio familiar el bien inmueble al cual se le realiza una construcción, mejora o ampliación a través del subsidio que el estado le otorga a las familias de pobreza o pobreza extrema, sin concederle la importancia necesaria, por ello los tratadistas omiten su análisis. Esta institución tiene como meta exclusiva proteger jurídica y económicamente a la familia, velando por sus intereses y necesidades. Por ello es importante realizar una limitación al derecho de propiedad, por razones de protección a la familia, por lo que se debe de garantizar los derechos de los miembros que forman parte de la familia.

La regulación legal que determina la existencia del patrimonio familiar es el Código Civil guatemalteco y se encuentra comprendida de los Artículos 352 al 368 del mencionado cuerpo legal. Es por ello que se establece que el código civil regula esta institución con el fin de que las familias tengan por lo menos un albergue propio que no pueda ser objeto de persecución por parte de acreedores, ni de enajenación y gravamen alguno, pues de lo contrario no llenaría la función que debe desempeñar.

El código procesal civil y mercantil se relaciona debido a que este cuerpo legal regula de forma adjetiva o procesal la forma de constituir el patrimonio familiar, en este cuerpo se establece que el patrimonio familiar desde el momento que se otorgue la escritura constitutiva y desde su inscripción en el registro de la propiedad surtirá todos los efectos legales.



Esta misma institución del patrimonio familiar está regulada en la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria ya que mediante este cuerpo legal se confiere al notario la función de conocer en Jurisdicción Voluntaria Notarial la constitución del patrimonio familiar. Igualmente el patrimonio familiar está regulado en la Ley de Vivienda en la que se desarrolla la figura del subsidio directo como el aporte otorgado por el Estado a familias en situación de pobreza o pobreza extrema destinado a proporcionar capacidad económica familiar para construcción o mejoramiento cualitativo de una solución habitacional y asimismo hace referencia a la figura del patrimonio familiar legal en determinados casos, que es donde se debe de garantizar los derechos de los miembros que conforman el núcleo familiar.

4.5. Obligación del Estado de proteger el derecho a la vivienda adecuada

Los Estados tienen obligaciones respecto a los derechos económicos, sociales y culturales dentro de los cuales se encuentra el derecho a la vivienda adecuada, así se puede observar en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales al cual ya se hizo referencia establece que los Estados deben adoptar las medidas necesarias para garantizar a sus habitantes el pleno goce de este tipo de derechos fundamentales. El mencionado Pacto establece que es obligación de los Estados garantizar el ejercicio de los derechos económicos, sociales y culturales sin discriminación alguna y asegurar a los hombres y mujeres el pleno goce de dichos derechos.

La obligación primordial de los Estados es la de adoptar medidas apropiadas para lograr la efectividad de los derechos económicos, sociales y culturales dentro del marco de los tratados internacionales en materia de derechos humanos y dentro de la legislación nacional. Si bien es cierto que los Estados pueden dar efectividad de manera progresiva a los derechos económicos, sociales y culturales, también han de adoptar medidas de inmediato, independientemente de los recursos de que dispongan, en cinco esferas:

- a) Eliminación de la discriminación
- b) Derechos económicos, sociales y culturales no sujetos al logro progresivo de la efectividad.
- c) Obligación de adoptar medidas.
- d) Prohibición de medidas regresivas
- e) Obligaciones mínimas esenciales.

4.6. Políticas públicas para el desarrollo humano en la protección del patrimonio familiar

Actualmente en Guatemala, se está trabajando sobre una Política Nacional que se denomina K'atun - Nuestra Guatemala 2032 del cual constituye una de las propuestas

que el gobierno tiene para dar cumplimiento a sus obligaciones en el marco del desarrollo humano y especialmente para proteger a los guatemaltecos. De la lectura del mismo, se desprende que es una propuesta extensa, abarca el tema de vivienda y población, desde aspectos que ha dado origen al problema de vivienda, como es el caso de la migración de los departamentos a la capital de Guatemala, afectando este fenómeno a la super población lo que trae como consecuencia, la falta de empleo, proliferando el trabajo informal, asimismo evidentemente, afecta el derecho a un techo.

El Estado considera el K'atun Nuestra Guatemala 2032, con una visión de largo plazo y se orienta a institucionalizar la planificación del desarrollo en el nivel territorial, sectorial e institucional dentro del Estado y sus organismos, siendo que dentro de las metas de este plan de desarrollo está la verificación de las condiciones de vida de algunos grupos de personas que viven en las áreas urbanas y rurales que presentan precariedades, dada la calidad de la vivienda, el acceso a servicios y la forma en que estos se movilizan.

Uno de los aspectos importante de hacer notar es lo que el Plan Nacional de Desarrollo K'atun Nuestra Guatemala 2032, prevé como resultado en el ámbito social y es una población guatemalteca beneficiada con los programas de vivienda, que viva en condiciones dignas de habitabilidad y para este fin se plantea los siguientes lineamientos:

- a) Revisar el marco legal en materia de vivienda, atendiendo el rol del Estado como garante del derecho humano a una vivienda digna.

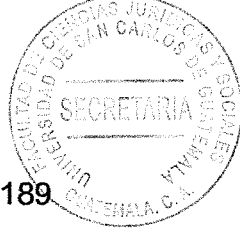
- b) Crear el Instituto de la Vivienda Social que establezca mecanismos financieros sostenibles para el desarrollo de soluciones habitacionales dirigidas a la población en condiciones de pobreza y pobreza extrema, atendiendo los estándares mínimos: vivienda fija, de calidad, asequible, accesible, segura, con certeza jurídica. Al 2032 la población guatemalteca beneficiada con los programas de vivienda, vive en condiciones dignas de habitabilidad.
- c) Establecer un proceso de monitoreo y evaluación del Fondo Para la Vivienda y el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas, para armonizarlos con los lineamientos que emanen del Instituto de la Vivienda Social y para que respondan con mayor eficiencia al déficit habitacional.
- d) Fortalecer y acompañar a los gobiernos locales en su capacidad reguladora de la elaboración y aplicación de planes de ordenamiento territorial y urbano, desarrollando mecanismos de regulación sobre las calidades básicas de una vivienda digna.
- e) Diseñar los mecanismos para otorgar certeza jurídica sobre el suelo de las viviendas en tanto condición para el acceso a subsidio.
- f) Crear los mecanismos para que, desde el Estado, se generen las alianzas público-privadas que permitan contribuir a la solución de la problemática habitacional del país.
- g) Revisar, actualizar e integrar el marco legal relativo a la vivienda, el desarrollo urbano y los servicios, para garantizar sostenibilidad y nuevos modelos de gestión de la demanda y oferta de vivienda.
- h) Diseñar y poner en práctica, desde el Estado, los mecanismos que permitan establecer las alianzas público-privadas para la gestión y ejecución de programas de vivienda de interés social y para otros segmentos de la población.

4.7. Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD)

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo, es la red mundial de la Organización de las Naciones Unidas para el Desarrollo, que propugna el cambio y hace que los países tengan acceso al conocimiento, a la experiencia y a los recursos necesarios para ayudar a que las personas se labren un futuro mejor.

El Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo se encuentra en Guatemala para contribuir con el desarrollo del país y crea mecanismos para el desarrollo humano, en la actualidad se encuentra establecido en 177 países y asesora en temas económicos, de medio ambiente, temas sociales, y contribuye con la ejecución de programas para responder a las necesidades y realidades de cada país. La visión del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo en Guatemala es ayudar al país con la erradicación de la pobreza y la reducción de las desigualdades y la exclusión. Los objetivos del milenio son:

- a) Erradicar la pobreza extrema y el hambre.
- b) Lograr la enseñanza primaria universal
- c) Promover la igualdad de género y la autonomía de la mujer.
- d) Reducir la mortalidad infantil.
- e) Mejorar la salud materna.
- f) Combatir el virus de la inmunodeficiencia humana y síndrome de la inmunodeficiencia adquirida (VIH-SIDA), paludismo y otras enfermedades.
- g) Garantizar la sostenibilidad del medio ambiente.



Ya han pasado quince años desde la Declaración del Milenio, la cual fue suscrita por 189 países miembros de la Organización de Naciones Unidas en el año 2000, la Declaración del Milenio se codificó en los Objetivos de Desarrollo del Milenio.

Los Objetivos de Desarrollo del Milenio en Guatemala no se lograron ya que el índice de pobreza en Guatemala en el año 2015 subió, muchos niños en todo el país, en su mayoría en el área rural que hasta la fecha no tienen acceso a ningún tipo de educación o quizá tienen acceso pero a sus padres no les interesa la educación de sus hijos; la igualdad de género es un tema muy controversial en el país ya que todavía impera el machismo y es un tema que no se ha superado, hoy en día se ve a la mujer con un papel más protagónico en la sociedad ya que puede optar a mejores puestos y se ven muchas más mujeres profesionales que hace algunos años pero no se ha dejado por completo la mentalidad de que el hombre es más capaz que la mujer en todo sentido.

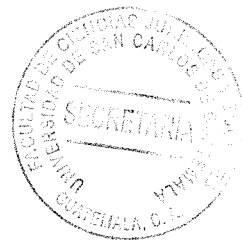


CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El derecho humano a una vivienda adecuada es de suma importancia para la sociedad, el Estado tiene la obligación de protegerlo. El Decreto Número 9-2012 del Congreso de la Republica de Guatemala, Ley de Vivienda que debe de regular de una forma integral y completa el derecho humano a la vivienda adecuada, estableciendo las bases y lineamientos sobre los cuales el Estado de Guatemala debe satisfacer el mismo. Al momento de analizar la figura del beneficio del subsidio directo que otorga la ley de vivienda para la construcción en terreno propio, no se establece la obligación de constitución del patrimonio familiar del bien inmueble que será beneficiado, por no ser una bien inmueble propiedad del Estado y por no ser adjudicado a la familia.

Es importante que el Estado de respuesta al derecho que tiene los guatemaltecos de tener una vivienda digna, en virtud de lo cual es pertinente exponer y desarrollar los fundamentos jurídico - legales para que se considere valido obligar a que se constituya patrimonio familiar sobre el bien inmueble beneficiado con el programa de vivienda social mediante subsidio directo, asimismo considerar y analizar los motivos y finalidad que dan admisión a la creación de un estatus especial a los bienes constituidos sobre patrimonio familiar, para proteger tanto económica como jurídicamente a la familia. Garantizando que el único bien inmueble con que cuenta la familia para su sostenimiento sea utilizado de forma eficiente, integra, continua y adecuado, para un desarrollo habitacional digno.





BIBLIOGRAFÍA

- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de Derecho Civil**. Editorial Estudiantil Fénix. Guatemala 1998.
- BUERES, Alberto. **Derecho Privado**, Madrid, Universidad Católica, 2002.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**.
- CUEVAS CANCINOS, Francisco. **Manual de Derecho Internacional Privado Mexicano**. Porrúa, México, 1997.
- DEL RIVERO, José Alberto; Miguel Alberto Romero, **La vivienda como derecho Constitucional**, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.
- ESQUIVEL OBREGÓN, Toribio. **Apuntes para la historia del Derecho en México**. 3º ed., Editorial Porrúa, México, 2004.
- FLAQUER Lluís. **El destino de la familia**. 2ª Ed. Edición Barcelona Ariel, Barcelona 1998.
- FERRER, Francisco. **Cuestiones de Derecho Civil**. Familia y sucesiones, Rubinzal Culzoni Editores, México, 2014.
- FERNÁNDEZ CLÉRIGO, Luís. **El derecho de familia en la legislación**.
- GARCÍA GOYENA, Florencio. **Concordancias, motivos y comentarios del Código Civil español**. Reimpresa la edición madrileña de 1852 en 1974 por la Universidad de Zaragoza.
- GONZÁLEZ, Inés y otros. **El derecho humano a una vivienda adecuada**. Carcas, Provea, 2008.



GÜITRÓN FUENTEVILLA. **La vivienda y el patrimonio familiar en México.**
Actualidad Jurídico Iberoamericana, número 3 bis, noviembre 2015.

HERNÁNDEZ PEDREÑO, Manuel, **Vivienda y exclusión residencial.** España,
Universidad de Murcia servicios de publicaciones, 2013.

LUCAS, Max Eduardo; José Luis Gándara Gaborit; Luis Felipe Linares López. **La situación de los asentamientos en el municipio de Guatemala.** Guatemala 2002.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Derecho de las personas y la familia guatemalteca.**

Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra. **El derecho humano a una vivienda adecuada.** Suiza. Folleto Informativo número 21.

OJEDA SALAZAR, Federico. **Proyecto de Código Civil de la República de Guatemala, Decreto-Ley Número 106, exposición de motivos.**

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales.**

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho mexicano.**

VILLALIBRE FERNÁNDEZ Vanessa. **El derecho a una vivienda adecuada un derecho del siglo XXI,** España, fundación alternativa, 2011.



Legislación

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

Código Civil. Decreto Ley Número 106 del Jefe de Gobierno de la República, Enrique Peralta Azurdia. Publicado en el Diario de Centroamérica el 07 de octubre de 1963.

Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso de la Vivienda Social. Congreso De la República de Guatemala, Decreto Número 27-2022.

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

Ley de Desarrollo Social. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 42-2001.

Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas. Congreso de la República de Guatemala, Decreto Número 1448.

Plan Nacional de Desarrollo: K'atun Nuestra Guatemala 2032. Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural.

Reglamento Operativo del Fondo para la Vivienda. Junta Directiva del Fondo para la Vivienda.