

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

**LAS ÁREAS DE RESERVAS DEL ESTADO Y LA DESIGUALDAD  
QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LAS MISMAS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**DIEGO BENJAMÍN GÓMEZ DE LEÓN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, septiembre de 2010

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Mario Estuardo León Alegría
VOCAL V:	Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

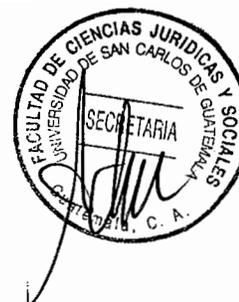
Presidente:	Licda. Gloria Melgar de Aguilar
Vocal:	Licda. Aura Marina Chang Contreras
Secretaria:	Lic. Luis Alberto Zeceña López

**Segunda Fase:**

Presidente:	Lic. Juan Carlos López Pacheco
Vocal:	Licda. Dora René Cruz Navas
Secretaria:	Licda. Maria del Carmen Mansilla

**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).

**MARIO RENÉ GIRÓN ARÉVALO**  
**ABOGADO Y NOTARIO, Colegiado No. 3766**  
**7ª. Avenida 8-65, zona 4, Ciudad de Guatemala**  
**Edificio Canella, 5to nivel**  
**Teléfonos: 6636-3145,4223-1637**



Guatemala, 01 de marzo de 2010

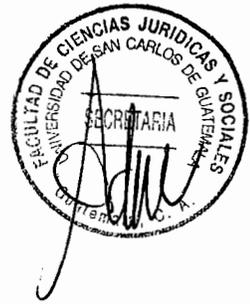
**Licenciado**

**Rolando Segura Grajeda**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Licenciado Segura Grajeda:**

Con base en la resolución de fecha 8 de febrero del 2010, en donde se me nombra como asesor del trabajo de investigación intitulado **"LAS ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO Y LA DESIGUALDAD QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LAS MISMAS"**, propuesto por el estudiante **DIEGO BENJAMÍN GÓMEZ DE LEÓN** y con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito informar lo siguiente:

- a) En relación al contenido científico y técnico de la tesis abarca las etapas del conocimiento científico, la recopilación de información realizada fue de gran apoyo en su investigación, ya que el material contiene información de actualidad, esto con el objeto de plantear opciones que lleven a la resolución de la crisis habitacional en las áreas rurales del país.
- b) Para poder llevar a cabo tal comprobación, debió hacer uso del método deductivo, conduciendo todo el contenido de la investigación de lo general a lo particular y luego, por medio del método de inducción, generar juicios de aplicación general de un caso particular, así como del método analítico y el sintético.
- c) En cuanto al aporte científico de la investigación se tiene que el autor advierte que existe desigualdad en el arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado, el cual es un problema latente en el país.



**MARIO RENÉ GIRÓN ARÉVALO**  
**ABOGADO Y NOTARIO, Colegiado No. 3766**  
**7ª. Avenida 8-65, zona 4, Ciudad de Guatemala**  
**Edificio Canella, 5to nivel**  
**Teléfonos: 6636-3145,4223-1637**

- d) Las conclusiones y recomendaciones más importantes del trabajo consisten en que la Ley de Áreas de Reservas Territoriales del Estado no se basa en los principios de igualdad y de justicia que la Constitución Política de la República de Guatemala establece, ya que el arrendamiento de éstas áreas para vivienda se dan a un costo considerablemente más elevado que para los fines de recreación.
- e) La bibliografía utilizada es suficiente ya que durante la investigación sugerí al sustentante que utilizara diversos libros, revistas, folletos, periódicos, los cuales se resumieron y se tomaron aspectos más relevantes para contribuir al trabajo de tesis.
- f) Por todo lo anterior y en virtud de haber cumplido con lo que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto de que el presente trabajo de investigación, continúe el trámite para su aprobación final.

Quedando a sus respetables órdenes,

Mario René Girón Arévalo  
Abogado y Notario  
Colegiado 3766

*Lic. Mario René Girón Arévalo*  
**ABOGADO Y NOTARIO**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diez de marzo de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) OTTO RENÉ ARENAS HERNÁNDEZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante DIEGO BENJAMÍN GÓMEZ DE LEÓN, Intitulado: "LAS ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO Y LA DESIGUALDAD QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LAS MISMAS".

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

  
LIC. ROLANDO SEGURA GRAJEDA  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc. Unidad de Tesis  
RSG/sllh.

**OTTO RENÉ ARENAS HERNÁNDEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO, Colegiado No. 3805**  
**7ª. Avenida 16-21, zona 1, Ciudad de Guatemala**  
**Teléfono: 5412-0813**



Guatemala 15 de marzo de 2010

**Licenciado**

**Rolando Segura Grajeda**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Licenciado Segura Grajeda:**

Atentamente me dirijo a usted y hago de su conocimiento que revisé el trabajo de tesis del bachiller **DIEGO BENJAMÍN GÓMEZ DE LEÓN**, intitulado: **“LAS ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO Y LA DESIGUALDAD QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LAS MISMAS”**, por lo que de manera muy atenta le informo lo siguiente:

- a. El aporte de la presente investigación consiste en la desigualdad existente en el arrendamiento de las áreas de reserva del Estado, problema latente en Guatemala. Es de indicar que durante el desarrollo del presente trabajo el bachiller enfocó el tema con propiedad utilizando un lenguaje claro y de fácil comprensión, ordenando los capítulos de acorde al tema y a la investigación realizando así los cambios de fondo y forma que consideré necesario; cabe mencionar que el contenido científico de la presente investigación es de carácter jurídico social, el cual se analiza desde la perspectiva doctrinaria y legal así como explicativa del derecho civil y del derecho administrativo.
- b. El bachiller utilizó los métodos de investigación deductivo e inductivo, así como el analítico y el sintético, en la cual se comprobó la hipótesis rectora al realizar diferentes análisis y observaciones apoyados por la técnica de las fichas bibliográficas las cuales resumieron la información obtenida de diferentes fuentes, cumpliendo con los requisitos técnicos y científicos de una investigación de esta naturaleza.
- c. Durante el desarrollo del presente trabajo, se revisó la redacción y sugerí algunas correcciones de tipo gramatical, lo cual fue necesario para una mejor comprensión y estilo del tema que se desarrolla.

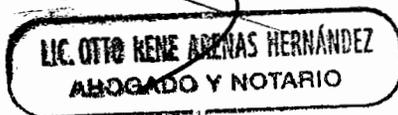


**OTTO RENÉ ARENAS HERNÁNDEZ**  
**ABOGADO Y NOTARIO, Colegiado No. 3805**  
**7ª. Avenida 16-21, zona 1, Ciudad de Guatemala**  
**Teléfono: 5412-0813**

- d. En cuanto al contenido científico del presente trabajo de tesis, consiste en la desigualdad que regula el arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado para la vivienda, ya que este se otorga a un mayor precio que para las actividades de tipo agrícola, industrial o de recreación inclusive, afectando de manera directa a la población más necesitada de un lugar para habitar, por lo que se estableció la necesidad de reformar la Ley de Áreas de Reservas Territoriales del Estado con el objeto de otorgar a los arrendamientos para viviendas a un precio favorable para las personas que carecen de ellas.
- e. Las conclusiones y recomendaciones, comprenden los aspectos más importantes del tema tratado y se desarrollaron de una manera clara y sencilla conforme a los cambios sugeridos, las cuales son congruentes con la investigación.
- f. La bibliografía que se utilizó es suficiente ya que la información recabada se obtuvo de diversas fuentes bibliográficas como libros, revistas, fichas, entre otras fuentes siempre en relación con el tema y conforme a la investigación que se realizó.

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

De manera muy respetuosa me suscribo de usted,

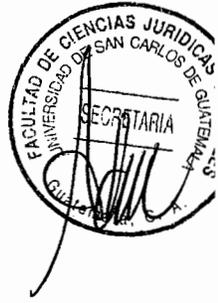
  
Otto René Arenas Hernández  
Abogado y Notario  
Colegiado 3805  


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, catorce de junio del año dos mil diez.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante DIEGO BENJAMÍN GÓMEZ DE LEÓN, Titulado LAS ÁREAS DE RESERVA DEL ESTADO Y LA DESIGUALDAD QUE REGULA EL ARRENDAMIENTO DE LAS MISMAS. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

MTCL/sllh.





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Porque es quien nos da la vida y siempre está a mi lado, en los momentos malos y buenos y por ser la luz que guía mi camino.
- A MIS PADRES:** Manuel Gómez Osorio y Teodora De León Osorio, por darme la vida, la educación y el empuje necesario para lograr este éxito.
- A MIS HERMANOS:** Sebastiana, Anita, Margarito, Marcos, Gloria, a mis sobrinos Héctor, Cristina, Juanita.
- A MIS FAMILIARES:** En general, gracias a todos.
- A LOS PROFESIONALES:** Mario René Girón Arévalo, Otto René Arenas Hernández, Mirian Camel.
- A MIS AMIGOS:** Mil gracias por compartir tantos momentos y por apoyarme siempre, de todo corazón muchísimas gracias.
- EN ESPECIAL:** A Rebeca Sánchez Ralda, Kenny González Recinos y Diego Macario Hernández, gracias por su ayuda y apoyo incondicional, siempre les voy a estar muy agradecido.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



## ÍNDICE

Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. De los bienes .....	1
1.2. Naturaleza jurídica de los bienes.....	2
1.3. Clasificación doctrinaria de los bienes .....	5
1.3.1. Por su naturaleza .....	5
1.3.2. Por la posibilidad de ser reemplazados por otros .....	6
1.3.3. Por las posibilidades de uso repetido .....	6
1.3.4. De acuerdo a su posibilidad de fraccionamiento.....	6
1.3.5. Por su existencia en el tiempo .....	7
1.3.6. Por su independencia .....	7
1.3.7. Por la susceptibilidad del tráfico.....	7
1.3.8. Por su extensión y contenido .....	8
1.3.9. Por su dominio .....	8
1.4. Los bienes públicos .....	9
1.4.1. Características .....	13

### CAPÍTULO II

2. El arrendamiento.....	15
2.1. Antecedentes históricos.....	15
2.1.1. El arrendamiento (locatio conductio).....	15
2.1.2. Características del contrato de arrendamiento .....	16
2.1.3. Clases de arrendamiento .....	16
2.2. Definición del contrato de arrendamiento .....	20
2.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento .....	21
2.4. Características .....	22
2.4.1. Consensual .....	22
2.4.2. Bilateral .....	23



2.4.3. Oneroso .....	23
2.4.4. De tracto sucesivo.....	23
2.4.6. Principal .....	23
2.4.7. Formal.....	24
2.5. Elementos del contrato de arrendamiento .....	24
2.5.1. Elementos personales.....	24
2.5.2. Elementos reales .....	24
2.5.3. Elementos formales .....	25
2.5.4. Elementos de validez .....	26
2.6. Obligaciones de las partes.....	27
2.6.1. Obligaciones del arrendador o locador .....	27
2.6.2. Obligaciones del arrendatario .....	28
2.6.3. Terminación del contrato de arrendamiento.....	29
2.6.4. Tácita reconducción .....	33
2.7. Las mejoras .....	33
2.8. Prohibiciones.....	34

### CAPÍTULO III

3. Áreas de reservas territoriales del Estado .....	35
3.1. Definición .....	35
3.2. Naturaleza jurídica de las áreas de reserva territoriales .....	37
3.3. Antecedentes históricos .....	38
3.4. Oficina de Control de las Reservas Territoriales del Estado .....	44
3.5. Problemática actual de la Oficina de Control de las Reservas Territoriales del Estado .....	46
3.6. Vivienda .....	48
3.6.1. Generalidades.....	48
3.6.2. Situación actual de la vivienda en Guatemala.....	48



## CAPÍTULO IV

4. Estudio del Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso la República de Guatemala.....	55
4.1. Condiciones del arrendamiento.....	55
4.2. Requisitos .....	60
4.3. Trámite .....	61
4.4. Recursos .....	64
4.5. Clases de arrendamiento .....	68
4.6. Pago del arrendamiento.....	69

## CAPÍTULO V

5. La importancia que tiene el otorgamiento de áreas de reservas territoriales del Estado para la vivienda.....	73
5.1. Generalidades.....	73
5.2. Las reservas territoriales como una opción para la vivienda.....	77
5.3. Análisis del Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala .....	79
5.4. Propuesta de reforma del Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala .....	80
CONCLUSIONES .....	83
RECOMENDACIONES .....	85
BIBLIOGRAFÍA .....	87



## INTRODUCCIÓN

Estudios recientes han demostrado que más de un millón y medio de viviendas son necesarias para solucionar el déficit habitacional existente en Guatemala. Las personas más afectadas son aquellas de menores ingresos, quienes no encuentran alternativas ni opciones que les permitan adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad. La situación es preocupante especialmente cuando inicia el invierno, porque la existencia de cientos de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitables los vuelve vulnerables al clima y otras amenazas que les pueden costar hasta la vida. La mayoría de estas personas se mantienen esperando la ayuda por parte del gobierno; sin embargo, no se impulsan políticas orientadas a resolver este problema.

El derecho a la vivienda es un derecho humano, se encuentra respaldado con la idea de la dignidad humana y el valor de la seguridad y es en el área rural en donde esta situación se hace más crítica ya que carecen de servicios como drenajes, agua, luz, exponiéndose a contraer enfermedades, los materiales que utilizan son cartón, lámina, piedras, bajareque, pedazos de madera, que no los protegen del medio.

Actualmente, Guatemala cuenta con áreas en las cuales el Estado se reserva su dominio, áreas en las cuales se pueden otorgar espacios considerables para atenuar la crisis de déficit habitacional, si bien es cierto no se dan en propiedad, éstas se pueden dar en arrendamiento, ayudando de esa cuenta a muchas familias que tienen ingresos mínimos, familias en condiciones de extrema pobreza, es por eso que lo que se trata de promover con esta investigación es la vivienda popular en áreas de reservas territoriales del Estado.

Esta investigación, parte de la hipótesis que la desigualdad que estipula la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala al



otorgar en arrendamiento las áreas indicadas, beneficia únicamente a la población privilegiada, en este sentido, se analiza que las áreas que se otorgan para vivienda se adjudican a un precio más elevado que para el caso de la producción agropecuaria, avícola, salinas y otros.

El objetivo de la presente investigación es que se reforme el Artículo 10 de la Ley de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, ya que existe desigualdad, en esta desigualdad se aprecia una injusticia que se puede superar y éste es el objetivo de este estudio.

Para el logro de los objetivos del estudio, se utilizaron los métodos de investigación inductivo que parte de datos o casos particulares hasta llegar a formular principios o reglas de validez general y el deductivo, que parte de un principio o regla general, para estudiar un caso y encontrarle la posible solución. Las técnicas empleadas fueron la documental y la bibliográfica, que permitieron el análisis de toda la doctrina y legislación que regula el arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado.

La investigación tiene un contenido de cinco capítulos, los cuales se encuentran distribuidos de la siguiente manera: capítulo I, trata acerca de los bienes; en el capítulo II se hace referencia a la doctrina que trata el arrendamiento; en el capítulo III se establece todo acerca de las áreas de reservas territoriales del Estado; en el capítulo IV se hace un estudio acerca del Artículo 10 del Decreto 126-97 del Congreso de la República de Guatemala; y en el capítulo V se establece la importancia que tiene el arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado para vivienda popular.

Con el presente estudio se pretende aportar conocimiento a las futuras generaciones sobre las áreas de reservas territoriales del Estado y la importancia que tienen las mismas para ser habitadas.



## CAPÍTULO I

### 1. De los bienes

Para iniciar la investigación que atañe al presente trabajo, es necesario llegar a establecer todo lo relativo a los bienes, con el objeto de obtener una mayor comprensión del tema central del análisis.

Al consultar a distintos tratadistas acerca de la definición de bien y cómo lo diferencian de las cosas, se puede ver que hay quienes consideran que en el lenguaje jurídico la palabra cosa tiene un significado mucho más amplio que en el lenguaje común, de tal manera que todo aquello que no puede considerarse como una persona, será necesariamente, una cosa.

Para explicarlo de una manera más amplia, Manuel Ossorio define la cosa como: "Todo objeto material susceptible de tener un valor."<sup>1</sup>

Se puede ver que todas aquellas cosas cuya propiedad pueda ser adquirida por alguien, ya sea el poder público o particulares, reciben el nombre de bienes, pues existen algunas cosas que por disposición de la ley o por su naturaleza, no pueden ser objeto de apropiación y por lo tanto, se encuentran fuera del comercio. Las cosas consideradas fuera del comercio por disposición legal son aquellas que la ley señala que no pueden ser adquiridas en propiedad por particulares, y están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente.

---

<sup>1</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 250



Partiendo de lo anterior se puede decir que los bienes, son todos aquellos que pueden ser objeto de apropiación y se encuentran dentro del comercio, por tanto tienen un valor económico. Ahora bien el conjunto de bienes, integra el patrimonio de las personas.

Para el tratadista Guillermo Cabanellas, los bienes son: “ Las cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayuda. Cuanto objeto puede ser de alguna utilidad. Todos los cuerpos, en la mayor amplitud, materia, útiles, apropiables y adecuados para satisfacer necesidades humanas. Más en concepto los que componen la hacienda, el caudal, la riqueza o el patrimonio de las personas.”<sup>2</sup>

El Artículo 442 del Código Civil establece: “Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en muebles e inmuebles.”

## 1.2. Naturaleza jurídica de los bienes

Los bienes se dividen en:

- Bienes muebles
- Bienes inmuebles

Siendo preciso para el objetivo de este trabajo diferenciar claramente cuál es la naturaleza jurídica de éstos, según sean de los particulares o del Estado.

La teoría del derecho, divide los bienes en muebles e inmuebles. “En sentido absoluto y genérico, por bienes muebles se comprenden los que, sin alteración alguna, pueden trasladarse o ser trasladados de una parte a otra.”<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo I. Pág. 477

<sup>3</sup> **Ibid.**



En cuanto a los bienes muebles, el Artículo 451 del Código Civil indica:

“Son bienes muebles:

- 1.- Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
- 2.- Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
- 3.- Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
- 4.- Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
- 5.- Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales; y
- 6.- Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.”

Los bienes muebles se distinguen de los inmuebles en que los primeros pueden trasladarse de un lugar a otro, ya sea por efecto de actos humanos o por sí mismos, como el caso de los semovientes y los segundos, se encuentran fijos al suelo o lugar alguno, pero tal concepción absolutista admite una flexibilidad por razones sùtiles en cuanto a cosas que son separables, es por ello que los inmuebles se clasifican en tres categorías:

A. Inmuebles por naturaleza;

B. Inmuebles por destino; y



### C. Inmuebles por el objeto al cual se aplican.

Los inmuebles por su naturaleza: son aquellos que por su fijeza imposibilitan la traslación de un lugar a otro.

Los inmuebles por destino: son aquellos muebles que por su naturaleza pertenecen al dueño de un inmueble, que por ser accesorios del mismo y necesarios para su uso y explotación, la ley los ha reputado inmuebles.

Para Rafael Rojina Villegas, los inmuebles por el objeto al cual se aplican, se refieren a los derechos reales constituidos sobre inmuebles. Ejemplo: usufructo, hipoteca, habitación, servidumbre, etc.

El Artículo 445 del Código Civil establece que son inmuebles:

“Son bienes inmuebles:

- 1.- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2.- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3.- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4.- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5.- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;



6.- Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y

7.- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.”

El Artículo 446 del Código Civil, también establece que se reputan bienes inmuebles: “Se consideran inmuebles para los efectos legales los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran.”

### **1.3. Clasificación doctrinaria de los bienes**

Existen innumerables clasificaciones de los bienes, es por ello que en esta investigación se hará mención a las más importantes:

#### **1.3.1. Por su naturaleza**

- Corpóreos: Tienen una existencia material, apreciable a todos los sentidos, más propiamente por la vista y el tacto.
  
- Incorpóreos: Éstos no tienen una existencia física o material pero producen efectos jurídicos ya que es una concepción meramente intelectual, no se puede percibir por los sentidos.



### **1.3.2. Por la posibilidad de ser reemplazados por otros**

- Fungibles: Son todos aquellos bienes que pueden ser substituidos por otros de la misma naturaleza.
- No fungibles: A la inversa de los bienes fungibles, éstos son los bienes que no pueden ser substituidos.

### **1.3.3. Por las posibilidades de uso repetido**

- Consumibles: Son aquellos bienes en los cuales su subsistencia termina desde el momento en que es utilizado.
- No consumibles: Son todos aquellos que no se agotan o extinguen con su uso sino al contrario, permiten una utilización reiterada.

### **1.3.4. De acuerdo a su posibilidad de fraccionamiento**

- Divisibles: Son las cosas que al segregarse en partes homogéneas resultan económicamente útiles. Los que pueden fraccionarse de modo que las singulares partes resultantes de la división tengan la misma función que el todo.
- Indivisibles: A contrario sensu, resultan ser aquellos bienes que de fraccionarse (dividirse) no conllevan la utilidad propia y natural a la que estaban destinados en su unidad; es decir, antes de su división, así las cosas, las partes homogéneas que resultan de su división son económicamente útiles.



### **1.3.5. Por su existencia en el tiempo**

- Presentes: El perteneciente al deudor en el momento de contraer la obligación.
- Futuros: El adquirido por el deudor después del nacimiento de su obligación y que responde de su cumplimiento.

### **1.3.6. Por su independencia**

- Principales: Son aquellos bienes independientes a los cuales se adhieren otros bienes, ya sea para su ornamentación o servicio.
- Accesorios: Son aquellos que su naturaleza y existencia está condicionada al bien principal, ya que de él depende o está adherido. Muchas veces están destinados por su dueño de manera permanente a la ornamentación de ciertos bienes principales, de los cuales ambos resultan ser propios del mismo dueño.

### **1.3.7. Por la susceptibilidad del tráfico**

- Dentro del comercio: Todos aquellos bienes susceptibles del tráfico mercantil.
- Fuera del comercio: Por exclusión, son todos aquellos bienes que no pueden ser susceptibles del tráfico mercantil.



### **1.3.8. Por su extensión y contenido**

- Singulares: Cosas que constituyen una unidad natural o artificial simple o compleja pero con existencia real en la naturaleza (oro puro, semoviente, carro).
- Universales: Sin estar materialmente unidos se reúnen bajo un solo nombre y son considerados como un todo unitario. Pueden ser:
  - De hecho: Pluralidad de cosas corporales y homogéneas reunidas y agrupadas bajo una sola unidad por el propietario pero no reconocidas como unidad por el derecho (rebaño, biblioteca, colecciones).
  - De derecho: Conjunto de relaciones jurídicas a las que la ley considera una universalidad jurídica (sucesión hereditaria).

### **1.3.9. Por su dominio**

- Bienes de dominio público: Son todos aquellos bienes de titularidad pública, destinados a un uso público, sea común o no.
- Bienes de dominio privado: Son todos aquellos bienes de propiedad privada, ya sea de una persona física o jurídica.



## 1.4. Los bienes públicos

Manuel Ossorio define a los bienes públicos como: “Los que en cuanto a la propiedad, pertenecen a un pueblo, provincia o nación, y, en cuanto al uso, a todos los individuos de su territorio.”<sup>4</sup> El mismo tratadista establece que son bienes públicos del Estado, los del dominio público y del uso público.

En la doctrina existe una clasificación acerca de los bienes públicos:

- Bienes de uso común;
- Bienes destinados a un servicio público;
- Bienes propios del Estado.

El Artículo 456 del Código Civil establece: “Los bienes son de dominio del poder público o de propiedad de los particulares.”

La misma ley establece que los bienes del poder público se dividen en bienes de uso público común y de uso especial.

El Artículo 458 establece: “son bienes nacionales de uso público común:

1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada;
2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades;

---

<sup>4</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 132



3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares;
4. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratósfera en la extensión y forma que determina la ley.”

El Artículo 459 establece cuales son los bienes de uso no común: “Son bienes nacionales de uso no común:

- 1.- Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;
- 2.- Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
- 3.- Los ingresos fiscales y municipales;
- 4.- El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
- 5.- Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
- 6.- Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal;
- 7.- Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley;



## 8.- Los monumentos y las reliquias arqueológicas.”

En general, se considera bienes del Estado aquellos de naturaleza pública destinados al uso general; la razón por la cual en nuestro medio se les ha denominado bienes nacionales o bienes del Estado, estriba en la denominación que se ha hecho de los bienes nacionales en las últimas Constituciones Políticas.

En efecto, a partir de la Constitución Política de la República emitida el 11 de marzo de 1945 se les denominó bienes de la Nación, en tanto que la actual Constitución Política de la República varía la denominación y les llama bienes del Estado, siendo desde el punto de vista jurídico más acertado este último, en virtud de que la acepción nación, hace referencia al pueblo como unidad histórica en tanto que el Estado es un ente organizado, con personalidad jurídica propia, susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones, que requiere la concurrencia de tres elementos: territorio, población y poder.

A los bienes del Estado en la legislación vigente se les denomina también bienes del poder público, bienes del dominio público, bienes públicos, bienes del dominio del poder público, bienes del Estado, entre otras, por lo que sería recomendable que en nuestra legislación se adopte una denominación uniforme que contribuya a la mejor comprensión del tema.

La doctrina se ha dividido en dos corrientes, la argentina y la española, la primera tendencia los denomina bienes públicos del Estado y bienes privados del Estado, en tanto que la segunda les divide en bienes de dominio público y bienes patrimoniales. Todas las cosas pertenecientes a los particulares son de propiedad privada, pero en cambio las pertenecientes al Estado o corporaciones públicas, pueden ser de dominio público y de propiedad privada estatal.



Las diferentes finalidades a ser satisfechas por los distintos tipos de bienes públicos están determinadas por los diversos fines que les han sido o sean asignados.

Doctrinariamente se dice que, para referirse a la propiedad y disposición de la institución o ente que administra los bienes del Estado, existen dos corrientes, la que aborda el tema con la expresión de bienes de dominio público y bienes patrimoniales; y la que los trata como bienes públicos del Estado y bienes privados del Estado.

En la primera expresión, en ambos casos se trata de los bienes que son de naturaleza pública y la segunda denominación se refiere a bienes de naturaleza pública, cuyo uso y aprovechamiento es privativo del Estado.

En cuanto a los bienes de dominio público, se encuentran: bienes de dominio público o bienes de uso común (ríos, caudales, vertientes, caídas y nacimientos de agua, etc.)

Bienes del dominio privado del Estado o bienes de uso no común (edificios públicos y otros que tienden a satisfacer necesidades públicas).

El dominio público se contrapone a la propiedad privada, y abarca varias clases de bienes:

- a) Los bienes que están fuera del comercio, cuyo titular es la colectividad, y están afectos al uso público.
- b) Bienes propiedad de una entidad pública destinados a un servicio público, cuya competencia administrativa es específica.



- c) Bienes a cuya explotación sólo acceden los particulares en virtud de un título administrativo, que generalmente es a través de una concesión o contratación.

#### 1.4.1. Características

Características de los bienes del dominio público, según el Artículo 461 del Código Civil son:

- a) Inalienabilidad: constituida por la imposibilidad de ser enajenados. La ley determina los procedimientos que deben cumplirse para disponer de ellos.
- b) Imprescriptibilidad: protege al dominio contra la adquisición de derecho por el uso prolongado que hicieron de ellos los particulares.
- c) Inembargabilidad: no son susceptibles de ser embargados por los tribunales de justicia, debido a que debe prevalecer el interés general al del acreedor particular.

“Una teoría afirma que el Estado ejercita un derecho de propiedad sobre los bienes del poder público, pero sufriendo modificaciones importantes, principalmente declarar cierta clase de bienes como inalienables e imprescriptibles.

Otra teoría establece que el Estado no ejerce derecho de propiedad sino simplemente de titularidad y vigilancia sobre los bienes del poder público.

Por último se ha llegado a afirmar que el Estado no puede considerarse como el titular, pues simplemente se trata de un conjunto de bienes que no pertenecen a propietario determinado, cuyo régimen jurídico se establece por una afectación que



hace la ley para el uso común o para un servicio público.”<sup>5</sup>

Es importante hacer el estudio de los bienes ya que la investigación que en este trabajo se presenta, trata acerca de las áreas de las reservas territoriales del Estado, las cuales como ya se mencionó, son bienes inmuebles de dominio público.

---

<sup>5</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. Pág. 76.



## CAPÍTULO II

### 2. El arrendamiento

Para la investigación que atañe al presente trabajo, es necesario hacer referencia al arrendamiento y previo a definirlo, se hará una relación histórica acerca de cómo se llevó a cabo en la historia.

#### 2.1. Antecedentes históricos

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento se encuentran en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio conductio rerum, locatio conductio operarum y locatio conductio operis. A continuación se expondrá con detalle el arrendamiento en el derecho romano.

##### 2.1.1. El arrendamiento (locatio conductio)

El arrendamiento era un contrato consensual por medio del cual una persona se obligaba a procurar a otra el goce pacífico y temporal de una cosa, a prestarle sus servicios, o a ejecutar para ella un trabajo, mediante una remuneración en dinero, llamada merces.

Se designaba a este contrato con el nombre de locatio conductio, pues el que se obligaba a suministrar la cosa o prestaba el servicio era el locator (arrendador); y el que debía el precio de alquiler o merces era el conductor (arrendatario).



### **2.1.2. Características del contrato de arrendamiento**

- A. Era un contrato consensual, porque se perfeccionaba con el consentimiento otorgado por las partes.
  
- B. Era un contrato sinalagmático perfecto, porque al perfeccionarse engendraba obligaciones para las dos partes.
  
- C. Era un contrato de buena fe.
  
- D. Era un contrato de derecho de gentes.

### **2.1.3. Clases de arrendamiento**

Los romanos distinguieron tres clases de arrendamiento:

- A. Arrendamiento de cosas o locatio conductio rei.
  
- B. Arrendamiento de servicios o locatio conductio operarum.
  
- C. Arrendamiento de obra o locatio conductio operis.



- Arrendamiento de cosas (locatio conductio rerum)

Por medio de este contrato el arrendador o el locator, como se le llamaba, se obligaba a ceder el uso y disfrute de una cosa por cierto tiempo, a cambio del precio que debía pagar el arrendatario.

Obligaciones del arrendamiento de cosas:

- A. El arrendador estaba obligado a entregar al arrendatario la cosa arrendada.
- B. El arrendador debía sufragar los gastos de conservación de la cosa.
- C. El arrendatario debía pagar la pensión o merces.
- D. El arrendatario debía usar la cosa de acuerdo a las costumbres del lugar, podía subarrendarla, salvo pacto en contrario.
- E. Al finalizar el contrato debía devolver la cosa como la recibió, sin responder de los deterioros naturales.

El arrendamiento de cosas se extinguía por las causas siguientes:

- A. Por vencimiento del término estipulado. Si el arrendatario continuaba disfrutando de la cosa con el consentimiento del arrendador, operaba la tácita reconducción o sea, el contrato quedaba renovado por igual tiempo.
- B. Por incumplimiento del arrendatario de pagar el alquiler convenido.



C. Si el arrendador se proponía habitar la casa arrendada.

D. Por destrucción o deterioro de la cosa.

E. Por mutuo consentimiento.

F. Si se vendía el inmueble alquilado.

– Arrendamiento de servicios (locatio conductio operarum)

Era el arrendamiento de servicios humanos para la realización de algún trabajo. En Roma no fue importante por cuanto la mayoría de los servicios eran efectuados por esclavos; este tipo de arrendamiento sólo era requerido para trabajos muy especializados, como por ejemplo.

A. Operae iliberales: Eran servicios de rango inferior que no ameritaban el aprendizaje de ningún conocimiento técnico especializado.

B. Operae liberalis: Eran servicios de rango superior que ameritaban un aprendizaje especial, eran establecidos mediante contratos particulares, en los cuales no se estaba sujeto al pago. La recompensa quedaba al arbitrio del servido por la calidad del servicio prestado, era considerado infamante no cancelar prestación alguna por esos servicios denominados honorari.



- Arrendamiento de obras (locatio conductio operis)

Era lo que se denominaba arrendamiento de obra, y era aquél por el cual una persona denominada locator se comprometía a hacer algo a favor de otra persona denominada conductor. Este contrato no cesaba a la muerte del conductor o servido, pero sí a la muerte del locator o sirviente. Lo que se contrataba era la obra final.

Extinción del arrendamiento de servicios y obras:

Este tipo de arrendamientos, se extinguían por las mismas causas que el arrendamiento de cosas y además por la muerte del arrendador.

Como se ha expuesto, la locatio se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales, no fue sino hasta el siglo II A.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.

La locación, en el derecho romano, se aplicaba al acto jurídico por el cual una persona cedía a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble. Consistía esencialmente en la concesión temporal del uso o goce de un bien mediante el pago de una renta o precio determinados.

Los romanos hicieron uso frecuente de esta figura en sus explotaciones agrícolas, las cuales a través del arrendamiento constituyeron una fuente importante en la economía de las ciudades. En épocas posteriores el arrendamiento se extendió a otros bienes, incluida la vivienda.



El arrendamiento, en el derecho romano, generaba un derecho procesal que favorecía al propietario frente al arrendatario y no frente a terceros, situación que ocasionaba que el comprador de una finca alquilada, no respetara convenios anteriores y pudiera expulsar al arrendatario.

## 2.2. Definición del contrato de arrendamiento

Manuel Ossorio define el arrendamiento de la siguiente forma: “Contrato en que, como dice el Código Civil argentino, dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también de locación y de alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo.”<sup>6</sup>

Guillermo Cabanellas, da una definición de arrendamiento: “A aquel contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana, por tiempo determinado, o no, y precio cierto.”<sup>7</sup>

El tratadista Federico Puig Peña lo define como: “Aquel contrato en el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.”<sup>8</sup>

El Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, en su Artículo 1880, define al contrato de arrendamiento de la siguiente forma: “El contrato por el cual una de las partes se obliga a darle el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.”

<sup>6</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág. 101

<sup>7</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario jurídico elemental.** Pág. 120

<sup>8</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Pág. 190



Con base a lo anterior se puede establecer entonces que el contrato de arrendamiento, es aquel acuerdo de voluntades por medio del cual una persona se compromete a dar a la otra el uso o goce de determinado bien, por cierto tiempo mientras que la otra persona se compromete a pagar el precio establecido y a devolver el bien cuando se cumpla el plazo señalado.

### 2.3. Naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento

Para poder llegar a establecer la naturaleza jurídica del arrendamiento, se partirá haciendo mención que es un contrato, tal y como lo menciona Puig Peña: “Con respecto al hecho de que se trata de un contrato, no hay ninguna duda. Tampoco hay problema en cuanto a su carácter oneroso, el cual constituye un elemento esencial de la figura, como veremos más adelante.”<sup>9</sup>

Algo que ha sido discutido es en cuanto si se trata de un derecho real o personal, en este sentido, son tres las tesis principales con mayor consistencia:

A.- El arrendamiento genera un derecho personal: Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.

B.- El arrendamiento produce un derecho real: Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen, Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del

---

<sup>9</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 193



arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis diciendo que considera absurdo que si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma; es decir, con el pago de una renta.

C.- Una posición intermedia sostienen Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, porque en el primero se trata de un derecho real y en el segundo evidentemente surge un derecho personal. Castán precisa que no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal.

## **2.4. Características**

Dentro de las características que más se destacan, se encuentran:

### **2.4.1. Consensual**

La ley establece que un contrato es consensual, cuando para su perfección basta la voluntad de las partes; o sea pues, que para su perfeccionamiento no se requiere la entrega de la cosa; es suficiente el simple consentimiento de los contratantes respecto de la cosa que se va a dar en uso o en goce y el precio que por él se va a pagar. Esto conforme al Artículo 1588 del Código Civil.

Si bien se ha afirmado que el contrato de arrendamiento es un contrato consensual, existen casos en los que la ley requiere su inscripción. El Artículo 1125 del Código Civil inciso 6º se refiere a los casos en que es obligatoria la inscripción en el Registro de la Propiedad:



- “1.- Los arrendamientos o subarrendamientos;
- 2.- Voluntariamente cuando lo pida uno de los contratantes; y
- 3.- Obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.”

En el caso que su inscripción sea obligatoria en el Registro General de la Propiedad, éste deberá constar en escritura pública.

#### **2.4.2. Bilateral**

El Artículo 1537 del Código Civil indica que un contrato es bilateral, si ambas partes se obligan recíprocamente. En este caso arrendador y arrendatario se obligan recíprocamente.

Miguel Fenech, indica porque es bilateral: “Es bilateral, porque es fuente de derechos y obligaciones para ambas partes.”<sup>10</sup>

#### **2.4.3. Oneroso**

El Código Civil en su Artículo 1590 preceptúa que un contrato es oneroso cuando en él se estipulan provechos y gravámenes recíprocos. Invariablemente es un contrato oneroso.

#### **2.4.4. De tracto sucesivo**

Sus efectos perduran durante todo el plazo que dure el contrato de arrendamiento.

---

<sup>10</sup> Fenech, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho**. Pág. 1002



#### **2.4.6. Principal**

Es un contrato principal dada su propia finalidad

#### **2.4.7. Formal**

En algunos casos se requiere que revista de ciertas formalidades como elemento esencial de validez.

### **2.5. Elementos del contrato de arrendamiento**

Los principales elementos del contrato de arrendamiento son: los personales, los reales y los formales.

#### **2.5.1. Elementos personales**

Los elementos personales se integran con los sujetos que forman la relación jurídica contractual. Son dos: arrendador y arrendatario.

El arrendador es la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.

Arrendatario es la persona que toma una cosa en arrendamiento, es quien adquiere el uso de la cosa o el derecho al servicio, a cambio de la cantidad que se compromete a pagar.



### **2.5.2. Elementos reales**

Los elementos reales lo constituyen: la cosa y el precio o renta.

En cuanto a la cosa es claro que pueden ser objeto de este contrato todas las cosas que están en el comercio de los hombres; como indica el Código Civil en el Artículo 1880 segunda parte: "Pueden ser objeto del contrato de arrendamiento todos los bienes no fungibles, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales."

El segundo elemento real es el precio o la renta, que es de carácter esencial este contrato, el precio debe ser cierto y determinado y consistir en dinero o en otra cualquier cosa equivalente.

### **2.5.3. Elementos formales**

Cuando se analizaron las características del contrato de arrendamiento, se estableció que el contrato era eminentemente consensual, razón por la que no requiere formalidad especial para su perfección, ya que basta el consentimiento de los contratantes.

Si bien es eminentemente consensual, la ley establece los casos en los cuales debe revestir de ciertas formalidades: en el caso de que el monto de la renta exceda de trescientos quetzales al año, debe constar por escrito; o su registro cuando lo pida uno de los contratantes y obligatoriamente, cuando el plazo sea mayor de tres años o se haya anticipado la renta por más de un año debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, habida cuenta que los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualesquiera que sea el valor deberán constar en escritura pública.



Otro elemento formal del arrendamiento, lo constituye el plazo, el cual es fijado en forma convencional por las partes. Pero vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y; en cambio, recibe la renta del período siguiente, sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que el tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

#### 2.5.4. Elementos de validez

La capacidad como elemento de validez en el contrato de arrendamiento se entiende en dos sentidos: a) la capacidad de ejercicio y b) la capacidad particular de contratación como arrendador y como arrendatario.

Supuesta la capacidad de ejercicio respecto al arrendador, Rojina Villegas afirma: "Tienen capacidad para arrendar todos aquellos que tengan la plena propiedad o la facultad de conceder el uso o goce de los bienes ajenos." Aclara este autor que tal "autorización puede ser conferida por mandato, como consecuencia de un contrato, de un derecho real, o por autorización expresa de la ley."<sup>11</sup>

Este mismo tratadista enumera las personas que pueden arrendar:

1. Los propietarios;
2. Los que por un contrato tienen uso o goce de un bien, facultados por la naturaleza del contrato para transmitir ese uso o goce;

---

<sup>11</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Ob. Cit.** Pág. 360.



3. Los que por virtud de un derecho real pueden conceder el uso o goce de los bienes ajenos; y
4. Los expresamente autorizados por la ley en calidad de administradores de bienes ajenos para celebrar arrendamientos.

En el primer caso tienen limitantes los copropietarios cuando la cosa es indivisa y no se cuenta con el consentimiento del otro u otros propietarios. También tiene limitantes el marido sobre los bienes que constituyen patrimonio familiar.

## **2.6. Obligaciones de las partes**

El Código Civil, establece las obligaciones de cada una de las partes en el contrato, siendo las más importantes:

### **2.6.1. Obligaciones del arrendador o locador**

Las obligaciones del arrendador están reguladas del Artículo 1897 al 1902 del Código Civil, siendo las siguientes:

- a) Entregar la cosa en el estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo, a excepción de que el arrendatario deba pagar la renta anticipadamente o prestar garantía.

Mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa. Artículo 1897 del Código Civil.

- b) Entregar la cosa en estado de servir para el uso convenido.



- c) Poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, de los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- d) Mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa, durante el arrendamiento.
- e) No estorbar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables.
- f) Conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias.
- g) A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella.
- h) A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.
- i) Extender y entregar en el acto al inquilino, un recibo firmado, por cada mensualidad que perciba. Esto conforme al Artículo 28 de la Ley del Inquilinato.

Como puede verse, de las obligaciones del arrendador, la principal es entregar y garantizar el uso y goce de la cosa, la que sin establecer un tiempo determinado, debe hacerse inmediatamente, excepto cuando el arrendatario deba prestar garantía o pagar la renta por anticipado.

### **2.6.2. Obligaciones del arrendatario**

Éstas se encuentran reguladas del Artículo 1903 al 1914 del Código Civil, y éstas son:



- a) Pagar la renta desde el día en que recibe la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.
- b) A servirse de la cosa sólo para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
- c) Responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y sub-arrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga.
- d) Devolver la cosa al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos al uso prudente de ella.
- e) Si establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originen del ejercicio de esa industria.

De acá se desprende que dentro de las obligaciones principales del arrendatario, se encuentra pagar la renta en la fecha, lugar y forma convenidos, y de servirse de la cosa únicamente para el uso que fue convenido. Las violaciones a las obligaciones por parte del arrendatario, dan derecho al arrendador a dar por terminado el contrato de arrendamiento.

### **2.6.3. Terminación del contrato de arrendamiento**

El Código Civil, Decreto Ley 106, establece en los Artículos 1928 y 1929 los casos en que se da por terminado el arrendamiento:

- “a) Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.



- b) Por convenio expreso de las partes.
- c) Por nulidad declarada judicialmente.
- d) Por rescisión.
- e) Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, por caso fortuito o fuerza mayor.
- f) Por expropiación de la cosa arrendada hecha por causa de utilidad pública.
- g) Por evicción de la cosa dada en arrendamiento.”

El Código Civil en el Artículo 1930 establece los casos de rescisión del contrato de arrendamiento:

- “a) Si el arrendatario o arrendador faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones.
- b) Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia.
- c) Si entregada la cosa y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido.
- d) Por mayoría de edad del menor de edad, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años.



- e) Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador.
- f) Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público, salubridad pública.
- g) Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.”

El Artículo 1940 contiene casos especiales para dar por terminado el contrato de arrendamiento y son los siguientes:

- “a) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
- b) Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia.
- c) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitación o de seguridad, o vaya a construirse una nueva edificación.
- d) Cuando la vivienda o local sufra deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
- e) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarias para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- f) Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para el fin.”



En cuanto a la Ley del Inquilinato, Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, establece otras causas de terminación del contrato de arrendamiento, tal como lo establece el Artículo 40:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente la necesidad.
- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días.
- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación.
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del Artículo 3, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas.



- e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendatarios, un valor mayor del alquiler que se fija en el Artículo 30 de esta ley.
- f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres.
- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos.
- i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.”

Es de esta forma como se regula en la legislación guatemalteca las causas que van a dar pie a la rescisión o resolución de los contratos de arrendamiento, siendo estas causas no sólo las que establece el Código Civil sino que también las que establece la Ley de Inquilinato y al hacer un análisis, se puede establecer, que en ambos cuerpos normativos, las causas para dar por terminados este tipo de contratos, son comunes, como por ejemplo en el caso de que al inmueble se le dé un fin distinto del cual se arrendó.



#### 2.6.4. Tácita reconducción

Treviño García establece: "Cuando el arrendatario, una vez que ha terminado el arrendamiento y su prórroga, si la hubo, continúa en el uso o goce de la cosa, y el arrendador acepta el pago de la renta, tiene lugar la tácita reconducción, por la manifestación tácita de la voluntad."<sup>12</sup>

El Artículo 1887 del Código Civil, Decreto Ley 106 indica que: "Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado."

En este tipo de contratos es necesario establecer que el arrendamiento no será por tiempo indefinido y que para su prórroga es necesario que el consentimiento sea dado por escrito, esto con el fin de evitar que al momento de vencer el plazo y el arrendatario hace efectiva la renta, el contrato se tenga celebrado por tiempo indefinido y de esa cuenta evitar la tácita reconducción.

#### 2.7. Las mejoras

Según el Artículo 1915 del Código Civil, Decreto Ley 106: "Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarlas." En todo caso las mejoras se pueden clasificar de la siguiente forma:

a) Necesarias: Las que impiden el deterioro o destrucción de la cosa. Artículo 1916 del Código Civil.

---

<sup>12</sup> Treviño García, Ricardo. **Los contratos civiles y sus generalidades**. Pág. 398.



- b) Útiles: Las que sin pertenecer a las necesarias, aumentan el valor o renta de la cosa en que se ponen.
- c) De recreo: Las que sin ser necesarias ni útiles, sirven para el ornato o mejor comodidad de la cosa.

## 2.8. Prohibiciones

Existen varias prohibiciones dentro del Código Civil y la Ley de Inquilinato, dentro de las que se pueden mencionar se encuentran: Subarrendar el inmueble o ceder los derechos de contrato, parcial o totalmente; mudar la forma de la cosa arrendada; abandonar la cosa arrendada; usar la cosa con fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a la salubridad públicas; darles un uso distinto del pactado; mantener en el inmueble sustancias explosivas, corrosivas, inflamables o salitrosas que puedan causar daño al mismo, a sus moradores y vecinos.

La intención de este capítulo es precisamente tratar todo lo relativo al arrendamiento, ya que el tema central de la investigación se refiere al arrendamiento de las áreas de las reservas territoriales del Estado, por lo que para su mayor comprensión es imperioso el desarrollo del tema, es por ello que se analizó al arrendamiento desde sus primeros vestigios, las distintas opiniones doctrinarias, así como también la serie de normativas que lo regulan.





## CAPÍTULO III

### 3. Áreas de reservas territoriales del Estado

Luego de haber hecho una relación doctrinaria y legal de los temas que se relacionan con la investigación central, es en este capítulo en donde se inicia el análisis de la temática medular que ocupa este estudio.

#### 3.1. Definición

Como ya se ha hecho mención, las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, están comprendidas entre los bienes de dominio público, son de uso común y constituyen el patrimonio del Estado, son inalienables e imprescriptibles, pueden ser utilizadas por todos los habitantes del país. Actualmente, no se ha hecho estudio acerca del tema por parte de los doctrinarios en lo referente a las áreas de reservas territoriales.

Las áreas de reservas territoriales del Estado se encuentran reguladas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece: “El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas:



- a. Los inmuebles situados en zonas urbanas; y
- b. Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.

Los extranjeros necesitarán autorización del ejecutivo, para adquirir en propiedad, inmuebles comprendidos en las excepciones de los dos incisos anteriores. Cuando se trate de propiedades declaradas como monumento nacional o cuando se ubiquen en conjuntos monumentales, el Estado tendrá derecho preferencial en toda enajenación.”

El Artículo 1 de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, también establece cuales son las estas áreas: “Son áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

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

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



Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ociosas cualesquiera que sea su condición.”

De acuerdo a la legislación guatemalteca, las áreas de reserva, están constituidas por una franja de tres kilómetros partiendo de la línea superior de las mareas, paralelos y aplicables al océano pacífico y atlántico, partiendo, de acuerdo a nuestros límites fronterizos debidamente reconocidos; por doscientos metros de tierra firme a partir de la orilla de los lagos, de cien metros paralelos a la respectiva orilla de los ríos navegables y de cincuenta metros en el entorno de los nacimientos de agua que surtan a las poblaciones.

Se exceptúan de dichas áreas, las que hayan sido inscritas en el Registro General de la Propiedad antes del primero de marzo de 1956 y las que estén establecidas como áreas urbanas.

Como ya se ha hecho mención dentro de esta investigación, las áreas de reservas territoriales del Estado, son bienes que se encuentran bajo el dominio del Estado, y se consideran bienes de uso común, por lo que para su aprovechamiento se necesita autorización especial, al respecto el Código Civil, Decreto Ley 106 en el Artículo 461 establece: “Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas.”

En este Artículo indica que todos los habitantes pueden aprovecharse de los bienes de uso común, siempre con las restricciones que regula la ley, también establece que para que se puedan dar aprovechamientos especiales, es necesario que se otorgue mediante concesión; se puede analizar cómo desde esta norma se restringe o se limita a ciertos casos y con ciertas formalidades el poder disfrutar de los bienes



de uso común, que para el caso que interesa a esta investigación, se puede decir que se refiere a las reservas territoriales del Estado.

### **3.2. Naturaleza jurídica de las áreas de reserva territoriales**

Como en varias ocasiones a lo largo de este estudio se ha hecho mención, dentro de la clasificación de los bienes, se encuentran los bienes del dominio público, eso significa que se encuentran bajo el dominio del Estado, quien es el propietario de estos bienes por lo que se puede reservar su uso, ya que pueden ser de uso común o de uso no común. La legislación guatemalteca vigente establece los bienes propiedad del Estado de uso común, esto significa que pueden ser aprovechables por todos los habitantes de la república.

Estos bienes cumplen la función de satisfacer las necesidades de la colectividad, y es el Estado el encargado de proteger estos bienes.

Por encontrarse estos bienes bajo la tutela del Estado, se puede decir que son de naturaleza pública.

### **3.3. Antecedentes históricos**

Los primeros registros que datan en cuanto a la regulación de áreas de reservas territoriales datan de 1894, durante el gobierno del presidente José María Reina Barrios.

A continuación se hace una breve relación de la legislación ordinaria que ha regulado las áreas de reservas territoriales, todo esto conforme a registros que tiene la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.



- Acuerdo del Palacio Ejecutivo, por medio del cual se reserva el Estado terrenos para usos públicos en las riberas del Lago de Izabal, en los márgenes de los ríos navegables y en el litoral del atlántico. Por medio de este acuerdo el Estado se reserva para usos públicos, el dominio de los terrenos baldíos comprendidos dentro de las zonas siguientes: 200 metros de ancho, contados alrededor y desde la orilla del Lago de Izabal, 100 metros de cada lado de los ríos navegables, 500 metros de ancho en las costas del atlántico; el cual fue publicado por el Palacio del Ejecutivo, en la ciudad de Guatemala el 24 de noviembre de 1890. Este Acuerdo, consiste en que únicamente se consideró el litoral del atlántico, así como también el Lago de Izabal y de manera general los ríos navegables, dejando fuera el litoral del pacífico y los demás lagos.
  
- Decreto 483, Ley Agraria. Por medio de este Decreto se incrementaba a 1,500 metros de ancho, contados desde la orilla superior de las playas de los océanos, establecía que ningún particular podía adquirir en propiedad estos terrenos y únicamente podían darse en arrendamiento dichas áreas por el Ministerio de Fomento. Asimismo, el Estado se reservaba 200 metros de ancho, contados a partir de la orilla de los lagos y de 100 metros a la orilla de los ríos navegables. Este fue emitido el 9 de febrero de 1894.
  
- Reglamento del Decreto 483, Ley Agraria. Sobre arrendamiento de los terrenos que el gobierno se reserva. Este Reglamento regulaba los terrenos que se encuentran en la costa o playa de los océanos y a la orilla de los lagos y ríos navegables, el cual podía darse en arrendamiento a los particulares hasta por una caballería, dicho arrendamiento se haría por tiempo definido, este podía ser rescindido por el Estado conforme las necesidades del país, por causa de seguridad, guerra u orden público o por caso de que el gobierno proyectare abrir puertos, levantare fuertes o construyere cualquier obra en el terreno arrendado.



- Disposición relativa al pago en concepto de arrendamiento de las tierras cultivadas dentro de la faja que el Estado se reserva conforme la ley.
  
- Reforma de los Artículos 1, 13 y 14 del Reglamento del Decreto 483, Ley Agraria, para arrendar los terrenos nacionales que el gobierno se reserva. Con esta reforma el Estado podía dar en arrendamiento a particulares o a corporaciones áreas de reservas. Para otorgar estas áreas, debía celebrarse contrato de arrendamiento entre el Ministerio de Agricultura y el particular. En estos casos quedaba facultado el gobierno para fijar tanto la extensión de estos terrenos, así como el precio de la renta. Acá ya se establecía que el encargado era el Ministerio de Agricultura.
  
- Decreto número 2144, promulgado por el gobierno del presidente Jorge Ubico. Término para formalizar los contratos de arrendamiento de terrenos que constituyen reserva de la nación, exceptuando la faja de 20 metros en los márgenes de todo canal navegable. Emitido con fecha 26 de septiembre de 1938. Mediante este Decreto, el gobierno le daba un plazo de dos meses a aquellas personas que se encontraran ocupando la faja de 20 metros a la orilla de los canales navegables y que tuvieran su habitación en dichos lugares. Así como también a aquellas personas que tuvieran instalaciones industriales, o edificaciones de uso ocasional para que se trasladaran a otro lugar. Todos aquellos que se encontraran fuera de dicha faja debían celebrar el contrato de arrendamiento de estas áreas en un plazo de cuatro meses.
  
- Decreto número 2369. Requisitos para adquirir o enajenar derechos reales o personales y para arrendamiento de los inmuebles que se encontraban dentro de la faja de 15 kilómetros de las fronteras, y de otros que constituían reserva del Estado y del departamento de Petén, de fecha nueve de mayo de 1940. Este Decreto establecía que únicamente la nación, las municipalidades, las instituciones del Estado y los guatemaltecos de origen, podían adquirir



derechos reales o personales en los inmuebles que total o parcialmente encontraran dentro de la franja de 15 kilómetros de ancho en todo lo largo de las fronteras terrestres o de una franja igual dentro de las zonas marítimas.

- Decreto número 2421. Los contratos de arrendamiento de terrenos que constituyen reservas de la nación podían celebrarse únicamente con guatemaltecos de origen, se exceptuaban las empresas de servicio público que actuaran en virtud de contratos o concesiones, fue emitido por el presidente de la república Jorge Ubico, de fecha 22 de agosto de 1940.
- Decreto número 2477. Mediante este Decreto legislativo, se aprobó el Decreto Gubernativo número 2421 que establecía los requisitos que debían observarse para los arrendamientos de terrenos que constituían reserva permanente de la nación, fue emitido con fecha 15 de marzo de 1941.
- Decreto número 35-73 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Reservas de la Nación. Esta ley constaba de 18 Artículos, fue publicada el 19 de julio de 1973, en el gobierno del presidente Carlos Arana Osorio, constituye la primera Ley Reguladora de Reservas de la Nación, primera ley ordinaria específica de la materia.
- Reglamento a la Ley Reguladora de Reservas de la Nación. Acuerdo gubernativo número 35-73. Este Reglamento tenía 66 Artículos y desarrollaba la Ley Reguladora de Reservas de la Nación.
- Reglamento de la Oficina Encargada del Control de las Reservas de la Nación –OCREN-. Este Reglamento estaba comprendido por 45 Artículos, los cuales establecían el funcionamiento y los órganos encargados de dicha oficina, fue creado mediante Acuerdo del Ministerio de Agricultura.



- Decreto número 11-80 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas de la Nación.
- Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala. Esta Ley es la que rige actualmente.
- Reglamento de la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Acuerdo Gubernativo 432-2002 desarrolla la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado. Este Reglamento establece las disposiciones orgánicas de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado y de los procedimientos para el ejercicio de los derechos que sobre áreas de reserva establece la ley.
- Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, contenido en Acuerdo Gubernativo número 390-2005. Este Arancel regula lo relativo al pago por concepto de inspección de campo que realiza el departamento técnico de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-.
- Reformas al Arancel General de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET- contenido en el Acuerdo Gubernativo número 390-2005 de fecha 22 de agosto de 2005.

Constitucionalmente no fue sino con el inicio del Gobierno Revolucionario de 1944 que se establece por primera vez algo acerca de los bienes de la nación:

En 1945, fue promulgada la Constitución Política de la República del nuevo gobierno democrático que se estableció en Guatemala, luego de salir de una serie de gobiernos militares por medio del derrocamiento del general Jorge Ubico



Castañeda, se dio paso a la junta revolucionaria de 1944, la que posteriormente permitió que se realizaran elecciones populares, y así llegara al poder el presidente de la república del gobierno revolucionario, el licenciado Juan José Arévalo Bermejo.

Con la promulgación de la Constitución Política de la República del gobierno democrático, se regulan los bienes del dominio público, la cual en el Artículo 89 establecía: “Son bienes de la Nación: 1. Los bienes de dominio público. 2. Las aguas de las zonas marítimas que ciñen las zonas de la república; las riberas de los lagos y ríos navegables o flotables; los ríos de cualquier clase que sirven de límite a la república, las caídas de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que determine la ley, la que así mismo establecerá la condición y extensiones del dominio sobre todos los bienes. Los que constituyen patrimonio del Estado y del municipio; las zonas marítimo terrestres situadas sobre el territorio nacional. Su tránsito y aprovechamiento, se regulan por la ley y los tratados internacionales. Los ingresos fiscales y municipales, originarios y de derecho público; 6. El subsuelo de la nación, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales; así como todas las sustancias orgánicas e inorgánicas que determine la Ley; y 7. Todos los demás bienes existentes en el territorio nacional que señalen las Leyes o que no son de propiedad particular, individual o colectiva.”

Si bien es cierto no contemplaba áreas de reservas territoriales, sí se establecía cuáles eran los bienes de la nación, que constituían bienes de dominio público.

En la Constitución Política de 1956 siguen sin regularse las áreas de reservas territoriales como tal, sino únicamente hacía mención a los bienes de la nación.

No es sino hasta la Constitución Política de la República de Guatemala de 1965, que son reguladas las áreas de reservas, estableciéndose qué áreas se constituían como reservas territoriales.



Así, el Artículo 130 de este cuerpo constitucional establecía: “La nación se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; y de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las ciudades o poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: 1º. Los inmuebles situados en zonas urbanas; 2º. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad antes del 9 de febrero de 1894; 3º. Los bienes sobre los que existan derechos inscritos en el mismo Registro, con anterioridad al 1 de marzo de 1956, siempre que el Estado no tenga la posesión de los mismos. Los extranjeros necesitan autorización del Ejecutivo para adquirir en propiedad inmuebles comprendidos en las excepciones de los incisos 2º y 3º teniendo el Estado derecho preferente en todo caso especial.”

La Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, no tuvo ningún cambio en relación a las áreas de reservas del Estado, únicamente se modificó el término nación por el de Estado y se omitió la excepción que establecía, que los bienes sobre los que existía derechos inscritos en el Registro General de la Propiedad antes del 9 de febrero de 1894 se exceptuaban de las áreas de reservas.

#### **3.4. Oficina de Control de las Reservas Territoriales del Estado**

La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, como ya se mencionó, fue emitida mediante el Decreto número 126-97 del Congreso de la República, y su materia regulatoria son las áreas de reservas territoriales del Estado establecidas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala.



Su ente administrativo es el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, MAGA-, a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado -OCRET-, que es la encargada de llevar el control por medio de los registros correspondientes, de las áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala y de ejecutar los programas y las obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

Conforme al Artículo 1 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala: “ Son áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones. El ámbito de aplicación de la presente ley se extiende a todas las áreas territoriales establecidas en el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Las áreas protegidas establecidas como tales por otras leyes o las que se creen en el futuro y que se encuentren enclavadas dentro de las áreas territoriales del Estado, su administración competirá al ente rector de las mismas, creado por las leyes especiales que rigen la materia. Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ociosas, cualesquiera que sea su condición.”

El Artículo 2 de la citada ley preceptúa: “El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado –OCRET-, llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.”



El Artículo 3 regula: “En lo referente a la concesión en arrendamiento, únicamente el OCRET tendrá jurisdicción, estando facultadas las demás instituciones para el efecto exclusivo de emitir dictamen en cada caso particular en lo relativo al ámbito de sus atribuciones.”

Las instituciones a que se refiere el Artículo anterior, son aquéllas que tienen relación directa con áreas de reservas, tal es el caso de el Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP-, el Instituto Nacional de Bosques –INAB-, el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, las municipalidades, etc.

Por otro lado, el Artículo 5 establece lo relativo al arrendamiento: “El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de las últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala.”

### **3.5. Problemática actual de la Oficina de Control de las Reservas Territoriales del Estado**

El establecimiento de áreas protegidas en el país tuvo como primer efecto un cambio en las posibilidades legales de la expansión de la frontera agrícola: legalmente y en la teoría suponía un blindaje para proteger la flora y fauna aún no depredadas por la acción humana. Sin embargo, esa limitación a la expansión de las tierras cultivadas, supone el surgimiento de conflictos importantes que afecten a comunidades ya establecidas o porque nuevas tierras puedan ser sujetas a procesos de regularización.

El problema central de las áreas de reserva territorial del Estado, son básicamente las titulaciones supletorias y las titulaciones ilegales, así como la ocupación de hecho de las mismas, sin que el Estado haya diseñado una política y un plan de recuperación y de otorgamiento legal a guatemaltecos en condiciones precarias.



Como ya se mencionó, el instrumento por medio del cual el Estado otorga el aprovechamiento de las áreas de reserva territorial a personas individuales o jurídicas es el arrendamiento, llenando ciertas condiciones y requisitos.

Es importante señalar la crónica corrupción del ente administrativo responsable –la OCRET- para el otorgamiento de contratos de arrendamiento, en los que favorece permanentemente a personas de un alto poder económico, en desmedro de los ocupantes, o personas nativas, quienes son muy respetuosos de la madre tierra y que habitualmente por sus costumbres son muy cercanos a la naturaleza.

Otro de los problemas que atañe es el de doble o múltiple contratación o de contratos sin llenar los requisitos legales. En ese sentido, la recuperación de áreas de reserva y la revisión de contratos de arrendamiento concedidos en forma anómala, constituyen dos acciones diferentes.

La aplicación de esta ley resulta de primordial importancia, especialmente en lo referido a que las áreas de reserva territorial, son áreas estratégicas para la soberanía nacional, para el desarrollo de la nación y para la optimización y protección de los recursos naturales, como las aguas en general, los humedales, los manglares y los ecosistemas constituidos en las riberas de ríos, lagos, lagunas y manantiales.

La constitución de reservas territoriales y su incorporación al crecimiento de acuerdo con los planes de desarrollo urbano, constituyen un instrumento fundamental para el mejoramiento de la calidad de vida de la población y el ordenamiento de sus ciudades, ya que la adquisición de suelo de una manera ordenada y sistemática, permite regular los usos del suelo al inducir el crecimiento hacia las zonas más aptas de desarrollo, ofertar el suelo con oportunidad, regular el mercado inmobiliario e incorporar los servicios básicos.



Más adelante se desarrollará y se hará un análisis en cuanto a la ley se refiere, ahora lo que interesa es hacer una relación de la necesidad de vivienda que existe en Guatemala y cómo en ese sentido se pueden aprovechar las áreas de reservas territoriales.

### **3.6. Vivienda**

En este apartado se hará referencia al tema de la vivienda, siendo este el tema central de la presente investigación, por lo que se dará inicio con una definición muy general de Manuel Ossorio, quien precisa a la vivienda como: "Habitación, casa, bien de la familia, domicilio, morada."<sup>13</sup>

#### **3.6.1. Generalidades**

Es bien sabido por todos que para subsistir de múltiples amenazas, el ser humano ha necesitado de un lugar para refugiarse de múltiples amenazas, de allí deviene la necesidad de buscar un lugar para protegerse y preservarse de estas amenazas.

El ser humano siempre ha tenido la necesidad de refugiarse para paliar las condiciones adversas de vivir a la intemperie. En la prehistoria, para protegerse del clima adverso o las fieras, solía refugiarse en cuevas naturales, con su manada. En el mundo rural eran los propios usuarios los responsables de construir su vivienda, adaptándolas a sus propias necesidades a partir de los modelos habituales de su entorno; por el contrario, en las ciudades, era más habitual que las viviendas fueran construidas por artesanos especializados. En los países desarrollados, el diseño de las viviendas ha pasado a ser competencia exclusiva de arquitectos e ingenieros,

---

<sup>13</sup> Ossorio, Manuel. **Ob. Cit.** Pág 1025.



mientras que su construcción es realizada por empresas y profesionales específicos, bajo la dirección técnica del arquitecto y/u otros técnicos.

### **3.6.2. Situación actual de la vivienda en Guatemala**

Actualmente, la situación de la vivienda en Guatemala es preocupante puesto que se necesita de más de un millón y medio de viviendas para solucionar el déficit habitacional existente. Las personas más afectadas son aquéllas de menores ingresos, quienes no encuentran alternativas ni opciones que les permitan adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad.

La situación es preocupante especialmente cuando inicia el invierno, porque la existencia de cientos de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitables los vuelve vulnerables al clima y otras amenazas que les pueden costar hasta la vida. La historia se repite año con año, los deslaves arrastran viviendas a los barrancos donde mueren muchos inocentes y el resto esperando la ayuda del gobierno; sin embargo, no se impulsan políticas orientadas a resolver este problema.

Según datos del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, actualmente existen 600,000 casas que no reúnen las condiciones mínimas para ser habitables, conviviendo 4 personas por habitación. Todo empieza cuando se forman nuevas familias, éstas se van a vivir con algunos de sus progenitores o a algún cuarto de bajo costo, que generalmente se encuentran en áreas marginales o lugares de alto riesgo, pues es para lo único que les alcanza su ingreso.

El derecho humano a la vivienda se encuentra respaldado con la idea de la dignidad humana y el valor de la seguridad. La Constitución Política de la República de



Guatemala, menciona en el Artículo 105, que: "El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo 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." El actual gobierno plantea una política integral de vivienda orientada a reducir el déficit existente y orientada a las personas de menores ingresos.

Para hacer una síntesis de las causas de la problemática habitacional en Guatemala, se menciona lo siguiente:

- A. La principal causa del problema habitacional guatemalteco es el bajo ingreso económico de las familias, insuficiente para satisfacer sus necesidades básicas relacionadas con la vivienda, para esto es necesario implementar políticas macroeconómicas que propicien la inversión, la generación de empleos, la estabilidad de precios, los aumentos de la productividad y; en consecuencia, mejorar el salario real de las personas.
  
- B. El déficit habitacional total del país se aproxima a las 926,000 unidades, lo cual representa un problema para la mitad de los hogares guatemaltecos. Con los datos del V Censo Habitacional se estima que el déficit cuantitativo para 1997 es, aproximadamente, de 213,000 unidades (23%) y el déficit cualitativo 713,000 (77%). Para la proyección se supone que la tasa de crecimiento del déficit es igual a la observada entre 1981 y 1994. También se supone, con fundamento en el análisis de las Necesidades Básicas Insatisfechas (INE, 1997), que se redujo el porcentaje de hogares hacinados que requieren vivienda nueva, y el de viviendas convencionales sin algún servicio (ambos de 30% a 27% en el período 1981-1994).



- C. La carencia de servicios básicos en las viviendas se suma al problema habitacional que afrontan los hogares guatemaltecos. Es indispensable focalizar el gasto público del sector vivienda hacia los más pobres, para que puedan acceder a los servicios de agua potable, de sanitarios y de energía eléctrica.
- D. Otro de los problemas es que muchos guatemaltecos no tienen certeza sobre los derechos de propiedad de su casa y/o su terreno, para esto es recomendable que las políticas gubernamentales se concentren en el establecimiento de un marco institucional adecuado y duradero, dentro del cual se pueda hacer valer el derecho a la propiedad. La modernización y descentralización del Registro General de la Propiedad, y la urgente actualización del catastro nacional, la creación de mecanismos de titulación sencillos, ágiles y económicos, para superar la simple posesión, son acciones impostergables.
- E. Las estrategias de las entidades rectoras del sector vivienda son confusas y no guardan congruencia con los lineamientos y objetivos del programa de gobierno. Es necesaria una revisión de las estrategias y las metas de acuerdo con los principios de subsidiariedad, descentralización, desconcentración y focalización del gasto.
- F. Los mecanismos diseñados para la asignación de fondos públicos, destinados al sector vivienda, no garantizan que serán aprovechados por los más necesitados. Es oportuno revisar el sistema de financiamiento contemplado por el FOGUAVI, para que efectivamente los fondos lleguen a los pobres, se distribuyan preferentemente en el área rural y se destinen a la realización de mejoras cualitativas o a la formalización de la propiedad.



G. Existen gran número de poblaciones que han habitado tierras en áreas que posteriormente han sido declaradas reservas territoriales del Estado, por lo que se dio inicio a políticas de desalojos, la gran mayoría de ellas violentas, dejando desamparadas a las poblaciones que tienen sus raíces en esas áreas, puesto que tienen todo el conocimiento del área en cuanto a cuestiones idiomáticas, culturales, etc., por lo que para ellos es sumamente difícil dejar o abandonar la zona.

Es en este último punto en donde se centra la investigación objeto del presente trabajo, puesto que hay que tomar en cuenta que en varias zonas que han sido declaradas reservas territoriales ya existían poblaciones asentadas y que el Estado a través de la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado ha tratado de otorgar un nivel de conservación ambiental y de tener mayor control sobre estas áreas, pero en realidad es de analizar ¿qué tanto beneficia a los más desposeídos?, ¿es eficiente la labor que efectúa la OCRET?, ¿será que únicamente son una serie de trámites burocráticos para que la población más desposeída no tenga acceso a estas áreas y así darles preferencia a los de clase privilegiada, que lo único que hacen es servirse de estas áreas sin que esto produzca mayor beneficio para el gobierno?, ¿existe la posibilidad de que el facilitar a los pobladores desposeídos de viviendas el arrendamiento de estas áreas paliaría la problemática seria que atañe a Guatemala como lo es la falta de vivienda?. Todo esto sumado a los problemas que existen en la Oficina de Control de Áreas de Reservas Territoriales del Estado.

Por todo esto es necesario que se le dé prioridad a los expedientes de arrendamiento para viviendas en las áreas de reservas territoriales, porque si bien es cierto existe una fuerte necesidad de explotación agrícola sobre la tierra por los campesinos, también existe el problema de la falta de tenencia de tierra para poder habitar y no hay que olvidar que dentro de las razones por las cuales se han creado las reservas territoriales del Estado, tal y como se ha hecho mención, se encuentra

la conservación del ambiente, y de los suelos, preservar la diversidad vegetal y biológica, además hay que tomar en cuenta que con la agricultura se da la degradación de suelos y la tala de bosques para obtener mayor terreno para la explotación, pero no hay que olvidar que los bosques son muy importantes para la conservación no sólo de especies animales o vegetales sino incluso para la raza humana, puesto que a través de los bosques nubosos se da la mayor recarga hídrica para las poblaciones, así como también lo hacen los humedales y manglares.

Por lo tanto y de acuerdo a lo analizado se cree que conviene más el otorgamiento de estas áreas para vivienda y no para la explotación agrícola, por ejemplo.

Al referirse a viviendas, no se está haciendo referencia a cualquier tipo de vivienda sino que se refiere a las viviendas de tipo ecológico, que posean los medios adecuados para conservar el medio ambiente; esto se lograría, si se toma en cuenta la importancia de que al otorgar los contratos de arrendamiento, se le dé preferencia a los pobladores nativos del lugar, ya que ellos tienen un gran respeto por la madre tierra, por la naturaleza y que hasta cierto punto pueden llegar a funcionar como guarda recursos.

Para que se dé este tipo de vivienda ecológica por así decirlo, es necesario que a las poblaciones también se les exijan ciertos requerimientos, como lo son: que los espacios habitacionales no sean tan cercanos a las zonas núcleo, con el objeto de no interferir en el normal desarrollo de la naturaleza, que no se de la intervención humana en este tipo de procesos; que haya un adecuado manejo de desechos residuales; que todos los desechos sólidos sean clasificados para poderlos reciclar; dentro de lo posible, insistir en el uso y aprovechamiento de la energía solar y no eléctrica.



Es acá en donde tienen que tener una gran participación las instancias de gobierno ya que éstas son las encargadas de dotar a las comunidades de recursos, para que se dé el tipo de vivienda que se establezca en las áreas de reservas territoriales del Estado.



## CAPÍTULO IV

### 4. Estudio del Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala

#### 4.1. Condiciones del arrendamiento

Como ya se ha mencionado, el Estado de Guatemala, ha establecido mecanismos para poder otorgar a través del contrato de arrendamiento bienes inmuebles propiedad del mismo, tanto a personas individuales como jurídicas, éstas últimas legalmente constituidas, teniendo jurisdicción únicamente OCRET para la concesión de dichos contratos, otorgando el uso de los bienes inmuebles siempre que se cumplan con determinadas condiciones para garantizar los derechos y obligaciones tanto del Estado como de los particulares que se ven beneficiados con el arrendamiento de las áreas de reserva territorial del Estado, obteniendo así un desarrollo y progreso para las personas arrendatarias y que a su vez éstas garanticen la protección y desarrollo sostenible y sustentable de las áreas de reserva otorgadas por el Estado.

El Estado a través de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, delimita cuales son consideradas áreas de reserva, indicando de esta manera ciertas prohibiciones, como otorgar dichas áreas en usufructo o prohibiendo la titulación supletoria sobre las mismas.

Al establecerse delimitaciones de las áreas, se limita el aprovechamiento de las mismas otorgadas legalmente por contrato arrendamiento, como lo es el caso de áreas situadas a lo largo de los océanos que establece un máximo en cuanto al espacio de aprovechamiento y un máximo en cuanto al área que se puede otorgar legalmente, como lo indica el Artículo 6 de la citada ley la cual indica:



“Límites de los arrendamientos:

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

- a) Para fines de vivienda y recreación, hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>) con un ancho máximo sobre la costa de ochenta (80 mts.) metros.
- b) Para fines industriales, comerciales y turísticos hasta veinte mil metros cuadrados (20,000m<sup>2</sup>), con un ancho máximo sobre la costa de doscientos cincuenta (250 mts.) metros; y
- c) Para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación de salinas e hidrobiológicos en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados (225,628.2703 m<sup>2</sup>); en este caso se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondiente.

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

- a) Hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m<sup>2</sup>), para fines de vivienda y recreación familiar, con un ancho máximo sobre la ribera de ochenta metros (80 mts.);
- b) Hasta seis mil metros cuadrados (6,000 m<sup>2</sup>), para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos arbóreos permanentes y desarrollo sostenible del medio ambiente, con un ancho máximo sobre la ribera de ciento cincuenta metros (150 mts.)



No se podrá conceder en arrendamiento estas áreas cuando la finalidad sea para cultivos agrícolas.”

En este caso el Estado a través de la entidad rectora de la protección de las áreas de reserva OCRET, realizará estudios técnicos de zonificación que permitan reconocer los límites a los cuales se puede acceder al bien, previa investigación y opinión a cada caso particular por las instituciones del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas de reserva susceptibles de ser arrendadas, como la Comisión Nacional del Medio Ambiente, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, el Instituto Nacional de Bosques, el Instituto Guatemalteco de Turismo y las Municipales.

Así, el Estado establece otras prohibiciones para acceder al arrendamiento de determinados bienes, según su ubicación como lo establece el Artículo 8 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, el cual indica: “Otras prohibiciones. No podrá darse en arrendamiento:

- a) La franja de cincuenta metros (50 mts.) contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que a la fecha de la emisión de la presente ley en encuentren desocupadas;
- b) La franja de treinta metros (30 mts.) contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas;
- c) La franja de veinte metros (20 mts.) a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros (10 mts.) contados a las adyacentes a los ríos navegables;
- d) Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones. Hacia estas áreas no podrán vertirse aguas que contengan



deshechos o que en alguna medida propicie contaminaciones, y en ellas no se podrá edificar ningún tipo de construcción, salvo aquéllas necesarias para su conservación. Éstas son declaradas de uso público.

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

Con relación al Artículo arriba citado, el Estado garantiza la preeminencia del interés social sobre el particular, estableciendo zonas de uso público, impidiendo todo nuevo aprovechamiento particular que limite a la población en general el uso y disfrute de determinadas zonas consideradas áreas de reserva.

Dentro de las condiciones que la ley limita al contrato de arrendamiento otorgado por OCRET a las personas individuales o jurídicas que lo soliciten, se encuentra el plazo, limitando que los mismos sean otorgados de manera indefinida, diferenciando la actividad o el uso del área de reserva, con un máximo de treinta años, plazo que podrá prorrogarse dando prioridad a los arrendatarios que lo soliciten para las siguientes adjudicaciones.

El monto a pagar por el arrendamiento de áreas de reserva es una de las condiciones que requieren de especial atención, ya que el Estado limita el acceso a la vivienda, esta limitación se presenta en el monto a pagar por la misma, ya que existe desigualdad y preferencia al arrendamiento de áreas de reserva para otros destinos, dando menor importancia a la vivienda y estableciendo un precio mayor en la misma, perjudicando así a la población más necesitada, ya que el arrendamiento



para otras actividades se ven beneficiadas con un monto menor a pagar, restando importancia a la necesidad de las mayorías, siendo la falta de vivienda un fenómeno que perjudica gravemente a la población guatemalteca.

Como lo establece el Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala el cual indica: "Monto del arrendamiento. El monto del arrendamiento de inmuebles en áreas de reserva del Estado, será anual y determinado por el destino del inmueble y sus dimensiones, de acuerdo a la tabla siguiente:

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación, un quetzal (Q.1.00) por metro cuadrado.
- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal (Q.0.03) por metro cuadrado;
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado."

Aquí se puede apreciar la desigualdad en cuanto al monto a pagar, en el inciso a) y el inciso d) del Artículo antes citado.



Cuando el destino del área otorgada sea agrícola, apícola, avícola, ganadero piscícola, explotadora de sal e hidrobiológicos, entre otras, se benefician con un monto de tres centavos por metro cuadrado o sea una desigualdad de cuarenta y siete centavos comparándola con la vivienda, de esta manera se da preferencia a las minorías con capitales suficientes para realizar pagos superiores a los tres centavos que establece el Estado, dejando éste de percibir ingresos para su mejoramiento y dejando a los grandes capitales lucrar con bienes del Estado que se encuentran en áreas de reserva, siendo algunas de estas actividades de explotación directa a los recursos que los mismos proveen.

La renta del inmueble otorgado mediante el contrato de arrendamiento es una condición de suma importancia, ya que OCRET es la encargada de su eficacia y quien la requerirá de manera anticipada y anual o acordando distintas maneras de pago, con la condición de cancelar un veinte por ciento de anticipo, al establecerse retraso de la renta por seis meses OCRET otorgará un plazo de seis meses al arrendatario para hacer efectivo el mismo, vencido el plazo sin su cumplimiento se emitirá resolución para rescindir el contrato, quedando el inmueble bajo control de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado, solicitando la desocupación y entrega del bien inmueble.

#### **4.2. Requisitos**

Toda persona individual o jurídica tiene derecho a remitir ante la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado su solicitud para celebrar contrato de arrendamiento de las áreas de reserva, cumpliendo con los requisitos establecidos por la ley.

Como requisito esencial se debe presentar dicha solicitud personalmente, otorgando determinados datos que sirvan para individualizar al solicitante, con la ubicación exacta del bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Así lo establece el



Artículo 17 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva del Estado: “Requisitos de la solicitud. Toda solicitud de arrendamiento debe ser presentada a la Oficina Encargada del Control de Áreas de Reserva del Estado, mediante trámite personal que deberá contener los datos siguientes:

- a) Nombres, apellidos y datos de identificación personal del solicitante, así como el lugar para recibir notificaciones.
- b) Planos originales de ubicación y localización con colindancias y áreas del inmueble que se solicita, firmado y sellado por un profesional de la materia; indicando la finalidad o finalidades que se le dará al inmueble.
- c) Sólo mediante los criterios complementarios estipulados en el reglamento correspondiente, podrán anexarse otros documentos, en el entendido que éstos serán requeridos para solventar extremos particulares de acuerdo al área solicitada.

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

#### **4.3. Trámite**

Toda persona individual o jurídica, esta última legalmente constituida, tiene derecho de solicitar ante la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado su solicitud de celebrar contrato de arrendamiento cumpliendo con los requisitos arriba indicados, este derecho se ejerce mediante un procedimiento administrativo, fundamentándose con el Artículo 28 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual establece: “Derecho de petición. Los habitantes de la República



de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley.

En materia administrativa el término para resolver las peticiones y notificar las resoluciones no podrá exceder de treinta días.

En materia fiscal, para impugnar resoluciones administrativas en los expedientes que se originen en reparos o ajustes por cualquier tributo, no se exigirá al contribuyente el pago previo del impuesto o garantía alguna.”

Asimismo lo establece el Artículo 17 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reserva del Estado, arriba citado. Como también lo establece el Artículo 1 del Decreto número 119-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de lo Contencioso Administrativo: “Derecho de Petición. Las peticiones que se dirijan a funcionarios o empleados de la administración pública, deberán ser resueltas y notificadas dentro del plazo de treinta días, contados a partir de la fecha en que haya concluido el procedimiento administrativo.

El órgano administrativo que reciba la petición, al darle trámite deberá señalar las diligencias que se realizarán para la formación del expediente. Al realizarse la última de ellas, las actuaciones estarán en estado de resolver, para el efecto de lo ordenado en el párrafo precedente. Los órganos administrativos deberán elaborar y mantener un listado de requisitos que los particulares deberán cumplir en las solicitudes que les formulen.

Las peticiones que se planteen ante los órganos de la administración pública se harán ante la autoridad que tenga competencia para conocer y resolver. Cuando se hagan por escrito, la dependencia anotará día y hora de presentación.”

Al presentarse la solicitud correspondiente, con los requisitos establecidos para la individualización del solicitante así como del bien inmueble causa de dicha solicitud,



la OCRET ordenará la formación de un expediente como primer paso, según lo establece el Artículo 18 de la ley:

“Trámite de la solicitud. Si la solicitud llena todos los requisitos indicados en el artículo anterior, OCRET ordenará con diligencia la formación del expediente respectivo. El Reglamento precisará los pasos del trámite correspondiente. En caso de que el interesado no gestione durante dos meses consecutivos, o no se presente dentro de los cinco días siguientes a la segunda citación que se le formule, se podrá tener por abandonado el trámite, ordenándose el archivo del expediente y consecuentemente el inmueble objeto de la solicitud quedará disponible. Si al efectuarse la inspección ocular se determina que el inmueble no coincide con la ubicación y colindancias proporcionadas por el solicitante, la solicitud se denegará y automáticamente se dará trámite a otra solicitud que si coincida con el área. Si el solicitante fuere posesionario del inmueble, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la presente ley. El solicitante podrá, en cualquier momento, desistir de sus gestiones en forma escrita; el desistimiento deberá hacerse con firma legalizada por notario. En ningún caso podrá desistirse a favor de terceras personas.

Todo procedimiento del trámite de la solicitud deberá quedar estipulado en el Reglamento respectivo e implicará agilidad a favor del solicitante, el Reglamento deberá darse a conocer sin costo alguno.”

Existe la posibilidad de que una persona solicite el arrendamiento de un inmueble que ya se encuentre previamente arrendado o con derechos preeminentes o derechos previos a la solicitud, por lo que existe el derecho de oposición en que OCRET se encuentra obligada a dar trámite y realizar las diligencias correspondientes para determinar la efectividad o nulidad de la oposición planteada. Así lo establece el Artículo 19 de la citada ley: “Oposiciones. Si durante el trámite de



un expediente se presentara oposición de parte de terceras personas, ésta deberá tramitarse y resolverse”.

Por ser esta solicitud un procedimiento administrativo ante la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado, esta solicitud y diligencias respectivas terminan con una resolución final, cualquiera que sea la razón por la cual se dé por terminado el procedimiento correspondiente, la resolución puede ser favorable para el solicitante otorgando el arrendamiento del inmueble a través del contrato respectivo, así como puede darse por terminado por el abandono o inactividad de las diligencias de dos meses según lo establece el Artículo 18 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, así como por el desistimiento del mismo al cual hace mención el Artículo citado.

#### **4.4. Recursos**

En caso de que exista una resolución desfavorable para la persona que realiza la petición, ésta cuenta con mecanismos legales de impugnación de dicha resolución, planteando el recurso establecido en el Artículo 20 de la ley anteriormente citada y que establece: “Resolución final. Se tendrá por completo el trámite de solicitud ante OCRET, si se reúnen todos los requisitos estipulados, si se produce el abandono del trámite o se desestima el mismo.

En todo caso de ser adversada la resolución, ésta podrá ser impugnada por medio del recurso de revocatoria, que será conocido y resuelto por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.”

El recurso planteado lo conoce el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, por ser el órgano superior jerárquico y el Ministerio al cual se encuentra adscrita la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado;



además, le corresponde la tarea de definir las políticas de ordenamiento territorial y utilización de las tierras del Estado, en conjunto con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, esto según lo establece el Artículo 29 inciso c del Decreto número 114-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Organismo Ejecutivo el cual indica: "...Definir en conjunto con el Ministerio de Ambiente y de Recursos Naturales la política de ordenamiento territorial y de utilización de las tierras nacionales y promover la administración descentralizada en la ejecución de esta política; deberá velar por la instauración y aplicación de un sistema de normas jurídicas que definan con claridad los derechos y responsabilidades vinculadas a la posesión, uso, usufructo y, en general, la utilización de dichos bienes, mientras permanezcan bajo el dominio del Estado...".

El recurso de revocatoria es planteado por el solicitante al verse afectado con la resolución negativa emitida por OCRET, planteándolo con base al Artículo 20 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala arriba citado y con el Artículo 7 y 8 del Decreto número 119-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de lo Contencioso Administrativo los cuales establecen:

"Artículo 7: Recurso de Revocatoria. Procede el recurso de revocatoria en contra de resoluciones dictadas por autoridad administrativa que tenga superior jerárquico dentro del mismo ministerio o entidad descentralizada o autónoma. Se interpondrá dentro de los cinco días siguientes al de la notificación de la resolución, en memorial dirigido al órgano administrativo que la hubiere dictado."

"Artículo 8. Admisión: La autoridad que dictó la resolución recurrida elevará las actuaciones al respectivo ministerio o al órgano superior de la entidad, con informe circunstanciado, dentro de los cinco días siguientes a la interposición."



Previo a que OCRET celebre contrato de arrendamiento por haberse cumplido las diligencias correspondientes y llenado los requisitos establecidos por la ley, ésta debe pedir opinión a ciertas instituciones que se vean involucradas con el área que se pretende arrendar, estas instituciones son establecidas por la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, en el Artículo 3 que establece:

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

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

La OCRET, debe escuchar la opinión de las instituciones arriba indicadas antes de otorgar el contrato de arrendamiento y durante la vigencia de éste, tal como lo establece el Artículo 7 de la mencionada ley:

“Opinión previa. Previamente a conceder el arrendamiento de un inmueble dentro de las áreas de reserva territoriales del Estado, y durante la vigencia del contrato correspondiente, deberá pedirse opinión y realizar las investigaciones que estimen convenientes para cada caso en particular, con las instituciones mencionadas en el Artículo 3 de esta ley, para garantizar el uso adecuado del inmueble.



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

Al escucharse la opinión de la institución encargada de emitirla, se celebra el contrato de arrendamiento en instrumento público, el cual debe cumplir con las formalidades que establece la ley, así como con los requisitos esenciales de este contrato según lo establece el Artículo 21 del Decreto en mención:

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

La OCRET, cuenta con un equipo técnico de catastro, que le permite mantener actualizada la base de datos de los bienes propiedad del Estado que se encuentran bajo reserva, para poder identificar e individualizar el bien el cual se solicita que se otorgue en arrendamiento, según lo establece el Artículo 16 de la ley arriba citada:

“Catastro. Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las reservas del Estado de Guatemala, la OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres. Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas ubicadas a la orilla de mares, lagos y ríos navegables, deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley, para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar.”

#### 4.5. Clases de arrendamiento

La OCRET establece distintas clases de arrendamiento, basándose principalmente en el destino que se le da al área de reserva objeto del contrato, puede otorgarse el arrendamiento del inmueble para vivienda y para fines de lucro, dividiendo la vivienda en popular y vivienda de recreación. En cuanto al arrendamiento de áreas para fines de lucro, ésta puede ser para actividad industrial, basada en el desarrollo y producción de bienes donde es necesario un espacio físico para su desempeño; arrendamiento con fines turísticos, actividad lucrativa para desarrollar espacios de convivencia social y recreación; ecoturísticos que se basa en presentar un espacio de convivencia del ser humano con la naturaleza, variando ésta según el ambiente del lugar en el cual se encuentre y promueve el desarrollo sostenible del medio ambiente; arrendamiento con fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, actividad en la cual existe una explotación directa del inmueble objeto del arrendamiento así como de los recursos naturales que el área provee, del cual se obtienen grandes intereses económicos basados en la explotación de los mismos, estas clases de arrendamiento se otorgan variando en cada uno el monto a pagar, según el Artículo 10 de la ley citada, transcrito anteriormente.

Asimismo, existen límites generales y comunes para las distintas clases de arrendamiento de áreas de reserva, establecidos en el Artículo 22 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala:

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



Limitando el subarrendamiento sobre las áreas de reserva otorgadas en contrato de arrendamiento, el Estado tiene bajo control y conocimiento la actividad que se desarrolla en el mismo, así como la certeza y seguridad de la persona que maneja el bien inmueble.

#### **4.6. Pago del arrendamiento**

En el contrato de arrendamiento de áreas de reserva del Estado, el arrendamiento debe pagarse por regla general por un plazo anual y anticipado, con base al monto establecido en el Artículo 10 anteriormente citado de la ley arriba mencionada.

El pago anual puede ser susceptible de negociación siempre que se cancele un porcentaje de anticipo, tal como lo establece el Artículo 11 de la ley citada.

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

La OCRET como institución encargada de otorgar los contratos de arrendamiento es a su vez quien lleva el control de los pagos de la renta de los contratos concedidos, el incumplimiento en el pago de los mismos implicará al arrendatario a responsabilidades por la falta de hacer efectiva su obligación, provocando la rescisión del contrato, así lo establecen los Artículos 14 y 15 de la Ley en mención:

“Falta de pago de la renta. Al establecerse el retraso de seis meses, OCRET, requerirá el pago al interesado, fijándosele treinta días (30) para que efectúe dichos pagos; vencido este plazo sin que haya hecho efectivo el mismo o una propuesta de



forma de pago, la OCRET emitirá resolución en la que se rescindirá el contrato y en consecuencia el inmueble retornará al control directo de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.

“Artículo 15. (Declarada inconstitucional la frase “en cuyo favor quedarán las mejoras existentes” por el Expediente Número 528-98 de la Corte de Inconstitucionalidad). Desocupación del inmueble. Una vez emitida la Resolución respectiva OCRET, procederá a requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito; en caso de negativa se trasladará el expediente a la Procuraduría General de la Nación, quien en representación del Estado, tramitará las acciones correspondientes para que se abra el proceso tendiente a la desocupación del inmueble, a efecto de que éste vuelva a poder del Estado.”

El arrendatario debe cumplir con las obligaciones establecidas en la ley y podrá a su vez beneficiarse al proponer prórroga del contrato dentro del plazo de seis meses, siempre que cumpla con requisitos de solvencia, esto lo puede realizar adjuntando el recibo del último pago y llenando las formalidades correspondientes.

Del estudio del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, se puede establecer que el arrendamiento de las reservas territoriales del Estado, es un trámite eminentemente administrativo, el cual se debe llevar a cabo como ya se mencionó ante la Oficina de Control de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado –OCRET-, esto podría significar muchas ventajas para la pronta resolución de los expedientes de solicitud de arrendamiento, ya que es una instancia en particular dedicada única y exclusivamente a este tipo de solicitudes, por lo que puede ser positivo para el otorgamiento de arrendamiento de estas reservas para fines de vivienda ya que como se mencionó en capítulos anteriores es lo que más emerge y a lo que la OCRET le debería de dar prioridad, por supuesto siempre y cuando se llenen ciertos requisitos y se otorguen bajos ciertas condiciones.



## CAPÍTULO V

### **5. La importancia que tiene el otorgamiento de áreas de reservas territoriales del Estado para la vivienda**

En este capítulo se desarrolla el tema central de la investigación, luego de haber hecho el análisis doctrinario y legal de los temas que se relacionan, a continuación se abordará más a detalle la necesidad que se tiene del otorgamiento de las áreas de reservas territoriales para la vivienda, así como también se analiza en forma directa la reforma al Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado.

#### **5.1. Generalidades**

Guatemala, es un país que ha atravesado una larga historia de exclusión y discriminación, la cual ha dejado su huella en la idiosincrasia de la sociedad y ha caracterizado su sistema económico de producción.

Tras haber atravesado recientemente por una guerra que duró más de 36 años y haber llegado a construir un proceso que pone fin a dicha guerra, se da inicio a una democracia que da luces de paz y esperanza a los pueblos que históricamente han sufrido.

Al analizar la historia por la que Guatemala ha atravesado, se comprenden mejor los problemas que se han tenido para consolidar la democracia, las dificultades para atender a la población tradicionalmente excluida y las reservas por dejar atrás una mentalidad racista, así como sistemas productivos agresivos y poco amigables con el medio natural.



A pesar de esta coyuntura, en Guatemala se abre un nuevo panorama, en donde parecen tener cabida nuevas reivindicaciones: como los son el tema de género, el tema indígena, así como también el tema ambiental, que han saltado con fuerza al campo político, demandando atención efectiva por parte del gobierno para la solución de problemas impostergables.

A pesar de la importancia vital de estos temas, es el tema ambiental el que menos atención ha recibido por parte de las instituciones públicas. Hay muy pocas políticas formuladas, y menos aún implementadas, para abordar la compleja problemática ambiental del país.

Guatemala es un país que tradicionalmente ha basado su economía en la agricultura, siendo la mayoría de sus tierras de vocación forestal. Esta paradoja es un claro ejemplo de la importancia de una política ambiental coherente y abordada desde varias ópticas disciplinares. Además, la economía y la cultura guatemaltecas tienen fuertes nexos con la naturaleza, por lo que el aprovechamiento sostenible de la misma se hace urgente, puesto que Guatemala presenta condiciones ecológicas, económicas y sociales que le proveen de innumerables ventajas comparativas en función de los servicios ambientales globales para ser más competitivos en el contexto de la globalización. Su enorme diversidad natural y cultural son ejemplos relevantes de la situación privilegiada en la que se encuentra el país.

El conocimiento de este marco contextual es importante, porque la promulgación de políticas públicas debe obedecer a condiciones estructurales y coyunturales específicas.

La legislación nacional vigente ha creado instituciones, a las cuales el Estado les ha dado una serie de atribuciones y funciones vinculadas con el marco jurídico del tema ambiental.



Para esto se han creado dos tipos de instituciones:

- Instituciones vinculadas con el marco jurídico ambiental: Estas instituciones son de tipo administrativo y tienen como misión proteger un componente en particular el ambiente, así como regular las actividades humanas como generadoras de actos externos que causan cierto impacto en el ambiente; como ejemplo de estas instituciones se pueden mencionar: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales –MARN-, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP-, el Instituto Nacional de Bosques –INAB-, el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación –MAGA-, la Oficina de Control de Reservas Territoriales del Estado –OCRET-, esta última adscrita al MAGA y la que más interesa a esta investigación.
- Instituciones vinculadas con la administración de justicia: Instituciones responsables de conocer las denuncias de violaciones al derecho ambiental, así como, dictaminar y operar la penalización de los delitos ambientales; como ejemplo de estas instituciones se pueden mencionar los Juzgados de Instancia Penal, Narcoactividad y Delitos contra el Ambiente, la Fiscalía del Medio Ambiente.

Al hacer el análisis de lo anterior, se puede establecer que estos antecedentes políticos y sociales, se unen al deterioro ambiental que atraviesa Guatemala, que como siempre golpea con fuerza a los ciudadanos más pobres.

La vulnerabilidad es el punto de convergencia entre la exposición a amenazas físicas para el bienestar humano y la capacidad de las personas y comunidades para controlarlas. Las amenazas pueden surgir de una combinación de procesos físicos y sociales que dan origen a diversos problemas ambientales.



Las personas y el medio ambiente sufren cada vez más los efectos de los desastres naturales, debido a varios factores como el alto crecimiento demográfico, las altas densidades poblacionales y la consecuente urbanización no planificada, los movimientos migratorios, la degradación ambiental y posiblemente el cambio climático mundial.

Aunque los factores ambientales que contribuyen a la vulnerabilidad son variados y variables, además no se limitan a sucesos desastrosos sino que se extienden por todo el espectro del desarrollo sostenible, se sostiene que la pobreza es la que sigue siendo una de las principales causas de vulnerabilidad a las amenazas ambientales.

Lo anterior se puede afirmar en virtud de que las poblaciones pobres generalmente carecen de los recursos físicos y la organización social necesaria para responder a las amenazas y por lo tanto, son las principales víctimas de los efectos de los desastres, sequías, desertificación y contaminación.

Es claro que a los problemas tradicionales de pobreza y desigualdad, se añaden los límites y requisitos ecológicos, así como la necesidad de revertir los procesos de deterioro ambiental para lograr un desarrollo sostenible y equitativo dentro de un complejo contexto de globalización económica, por lo que es urgente superar la degradación de la calidad del agua, del suelo y del aire, especialmente en las zonas urbanas que hoy albergan a gran número de habitantes del país y así lograr detener los procesos de desertificación y pérdidas de biodiversidad y de suelo para garantizar la sostenibilidad de la producción agropecuaria y forestal.

Se han alcanzado umbrales riesgosos en la explotación de los recursos naturales que requieren un cambio de rumbo, ya que se han incrementado las actividades



productivas exponencialmente frente a una dotación limitada de recursos ecológicos.

Los nuevos desafíos ambientales globales, tales como el efecto invernadero, la destrucción de la capa de ozono, la degradación ambiental de cuencas, áreas costeras y océanos, la desertificación aunada a la pérdida de superficie cultivable, así como las crecientes tasas de extinción de especies de fauna y flora; entre otros, son una muestra de la insostenibilidad del estilo actual de desarrollo, poniendo también en tela de juicio los propios patrones culturales y de valoración de relación entre seres humanos y naturaleza.

## **5.2. Las reservas territoriales como una opción para la vivienda**

Es necesario tener claro cuál es la naturaleza de las áreas de reservas territoriales del Estado y en este sentido se puede decir que las reservas territoriales al igual que las áreas protegidas tienen por objeto conservar los espacios naturales o de mayor importancia de tipo ambiental no solo para el país sino que para la humanidad, es por ello que se han creado una serie de instrumentos legales no sólo de carácter nacional sino que también internacional ya que el sistema de protección de estas áreas, es un sistema sumamente vulnerable, es por ello que se considera necesaria la creación y promoción de estos cuerpos normativos.

Al hacer mención acerca de esto, cabe resaltar que la propuesta que con esta investigación se presenta, nada tiene en contra de lo que las áreas de reservas territoriales pretenden, ya que al promover la utilización de éstas para viviendas, no se pretende que se dé una urbanización de las áreas, ya que dentro de este tipo de proyectos habitacionales, no se estima ni se pretende la construcción de carreteras ya que se requiere tener el mínimo impacto ambiental.



Al hacer un análisis de la problemática ambiental que atañe a Guatemala, se considera necesario determinar áreas potenciales de desarrollo de proyectos de bajo impacto ambiental. Tal y como se mencionó, una de las causas más demandantes en la problemática ambiental radica en el rápido crecimiento demográfico, la extrema pobreza, la nula planificación de la vivienda. En este sentido es necesario que los órganos gubernamentales orienten su actividad a la promoción y coordinación de condiciones para que las familias, en especial las que tienen mayores carencias, tanto en las zonas rurales como en las urbanas, tengan la posibilidad de disfrutar de una vivienda digna, con espacios y servicios adecuados, calidad en su construcción y con espacios adecuados que no produzcan impactos negativos al ambiente, esto para evitar la formación de asentamientos irregulares, desarrollando instrumentos que mitiguen las externalidades negativas de la expansión urbana.

Sin embargo, uno de los más grandes problemas que destacan en materia de vivienda, es la escasez de suelo con vocación habitacional, que sea accesible a la población de escasos recursos. Para esto es necesario promover el acceso de reservas territoriales para la vivienda, siempre y cuando no sea de tipo popular, tal y como se estableció anteriormente, pues este tipo de vivienda es el más adecuado para que se cumpla con los fines de las áreas de reservas territoriales del Estado, que es la conservación del ambiente.

Por eso dentro de las políticas públicas ambientales y de vivienda, dentro de los objetivos, se debe tomar en cuenta el propiciar la constitución de reservas territoriales y la utilización de dichas reservas para la vivienda, pero esto atendiendo a criterios de beneficio social y ambiental, esto permitiría beneficiar a cierto número de poblaciones de escasos recursos o que se encuentren en situaciones de extrema pobreza, pero que al mismo tiempo sean pobladores nativos del lugar.



Si se lograran dar estos presupuestos se estarían cumpliendo con los objetos de conservación ambiental que las áreas de reservas territoriales pretenden; puesto que como anteriormente se estableció, las poblaciones que históricamente han habitado las áreas que posteriormente se declaran reservas territoriales, tienen un gran respeto por la madre tierra, ya que son tierras en las que ellos han vivido y tienen un reconocimiento cultural por las mismas.

Como ya se mencionó en el presente trabajo, dentro de la OCRET, se otorgan arrendamientos de reservas territoriales del Estado para distintos fines, como por ejemplo: industria, explotación agrícola, vivienda y otros. Pero es la vivienda lo que más interesa a este estudio, ya que como se ha explicado, se considera que otorgar vivienda en las áreas de reservas territoriales es lo más acertado para la conservación de estas áreas, pues el suelo no sufre ningún tipo de deterioro ni degradación ambiental y al mismo tiempo se verían beneficiadas las familias más afectadas por la pobreza.

### **5.3. Análisis del Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala**

En los procesos de utilización de suelos, acceso y aprovechamiento de suelos de reservas territoriales del Estado, es imperativa la aplicación, observancia y cumplimiento de los marcos jurídicos vigentes de la materia, es por ello que se es necesario para la presente investigación hacer un pequeño estudio del Artículo 10 de la ley citada.

El Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado indica lo siguiente:



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

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación (Q.1.00) por metro cuadrado.
- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzales (Q.0.03) por metro cuadrado.
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.”

Tal y como lo establece el Artículo referido, para vivienda el monto a pagar es de cincuenta centavos de quetzal, por metro cuadrado, lo que no favorece la vivienda. Para el caso de explotación agrícola, avícolas, salinas..., tienen que pagar únicamente tres centavos por metro cuadrado.

Esto evidencia que la OCRET promueve más el arrendamiento para fines de explotación comercial, que para fines de vivienda y como bastante se ha mencionado, lo que más conviene para fines de conservación ambiental, natural y para paliar la situación de falta de vivienda, es necesario que el monto del arrendamiento por metro cuadrado sea más accesible para que la población en



situación menos privilegiada pueda tener acceso a estas áreas, ya que si hace un cálculo en cuanto al monto de la cantidad que se debe de pagar por año, se obtiene una cifra difícil de cubrir por la población de escasos recursos que no tienen un lugar para habitar y darle protección a su familia.

#### **5.4. Propuesta de Reforma del Artículo 10 del Decreto número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala**

Las crecientes necesidades poblacionales hacen necesaria la revisión constante de la normatividad existente a fin de orientar sus objetivos, en congruencia con las necesidades presentes y futuras, con la integración funcional y la complementación de actividades en el entorno local y regional, que atiendan preferentemente las necesidades de acceso a las áreas de reservas territoriales de la población de escasos recursos, pero al mismo tiempo al desarrollo sustentable de las ciudades.

Por lo anterior, se requiere profundizar en reformas para ofrecer opciones viables que impidan el acceso al suelo mediante acciones de irregularidad, especulación, ventas ilegales y ocupaciones indebidas o invasiones de tierras al margen de la ley.

Bajo este principio, se hace este estudio de reforma al marco legal en materia de reservas territoriales que permita fortalecer y actualizar los sistemas de aprovechamiento de estas áreas para el desarrollo armónico y ordenado del territorio.

La propuesta de reforma al Artículo 10 de la referida ley, consiste en que se pague menos por el arrendamiento para vivienda y más cuando es para fines turísticos, industriales o agrícolas pues la vivienda es necesaria no así la recreación que es opcional así también la actividad industrial y agrícola que en ocasiones daña el ambiente. En todo caso el Artículo quedaría de la siguiente forma:



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

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

Tras haber hecho el análisis, concluimos que la explotación agrícola, apícola, avícola, ganadera, piscícolas y plantaciones salinas contaminan en mayor proporción los recursos naturales, por ende deben pagar más por el arrendamiento de las áreas de reservas del Estado; asimismo, la recreación aunque es necesaria no es indispensable.

Al realizar este estudio, se evidencia la vital importancia que tiene el promover esta reforma, pues la población tendría opción de poder arrendar en estas áreas y así paliar un poco la crisis de Estado que existe en cuanto al tema habitacional.



## CONCLUSIONES

1. Guatemala cuenta con un gran déficit habitacional, el cual alcanza más de un millón y medio de viviendas y cada año se incrementan los asentamientos humanos y las migraciones, perjudicando de manera directa a igual número de familias de escasos recursos, lo que significa que la población en situación de pobreza o extrema pobreza es la más afectada.
2. Actualmente existe desigualdad en el otorgamiento de arrendamientos en las áreas de reservas territoriales del Estado, perjudicando a las personas que tienen necesidad de vivienda y beneficiando únicamente a ciertos sectores de la sociedad, que para el caso de Guatemala constituyen la minoría, viéndose afectada la mayoría de la población.
3. Según la Ley de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, se cobra más por contratos de arrendamiento de vivienda que para los casos de fines recreativos, agrícolas o industriales inclusive, lo cual es injusto tomando en cuenta que la situación de la falta de vivienda es de urgencia nacional.
4. La Ley de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, le da prioridad a los contratos de arrendamiento para fines industriales que para los fines de vivienda, por lo que se desvirtúa la naturaleza conservacionista que las áreas de reservas territoriales poseen, vulnerando de esta forma, este sistema de áreas.
5. La población necesitada de vivienda, se ve imposibilitada de hacer efectiva la cantidad de dinero establecida en la ley por arrendamiento para vivienda, en comparación con el arrendamiento que se otorga para la industria, quienes



comparación con el arrendamiento que se otorga para la industria, quienes tienen un fin lucrativo y pueden pagar más, violentando así los principios de justicia e igualdad que la Constitución Política de la República de Guatemala establece.



## RECOMENDACIONES

1. Es necesario que el Gobierno de la República de Guatemala, a través de la OCRET, considere a las áreas de reservas territoriales del Estado, como propicias para el desarrollo de la vivienda para gente de escasos recursos, así se pueden evitar no sólo los asentamientos humanos en lugares inadecuados en el departamento de Guatemala.
2. Es necesario que el Congreso de la República proponga reformar el Artículo 10 incisos a) y d) de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado, con el objeto de establecer que la misma no sea desigual cobrando menos por el arrendamiento para vivienda que por el arrendamiento para fines de explotación o recreativos, para beneficiar así a las poblaciones carentes de lugar de habitación.
3. La Universidad de San Carlos de Guatemala, en su función de servicio social, debe promover la reforma antes planteada, esto para que de esa manera el arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado, sirva para paliar la crisis habitacional que existe en Guatemala, ya que se le daría prioridad el arrendamiento para vivienda que para fines industriales.
4. Para evitar que se siga vulnerando el sistema de áreas de reservas territoriales del Estado, el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales como principal obligado a proteger dichas áreas, debe propiciar la conservación del espacio natural para que no se dé la depredación de los recursos que esas áreas poseen.



5. La Ley de Áreas de Reservas Territoriales del Estado, se debe basar sobre los principios de igualdad y justicia social, minimizando el costo de acceso a las áreas para beneficiar a las personas económicamente débiles y así elevar sus niveles de vida.



## BIBLIOGRAFÍA

Asociación de investigación y estudios sociales. **Estudio sobre minifundio en Guatemala.** Guatemala: Ed. Fotomecánica De León, 1994. Págs. 1 a 100.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** 1t. 3t. 6t. 14 ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1979. Págs. 806.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental.** 18 ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2006. Págs. 400.

CABRERA DEL VALLE, Carlos Alejandro. **Política agraria y desarrollo rural en Guatemala, visiones para una agenda de Estado.** Guatemala: Ed. Litografía Iqualito S.A., 2002. Págs. 5 a 80.

FENECH, Miguel. **Enciclopedia práctica de derecho.** Barcelona, España: Ed. Labor, 1947. Págs. 76 y 243.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** 27ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 2000. Págs. 1038.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 2vol. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Pirámide S.A., 1976. Págs. 350 a 389.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 1t. 23ª ed. México: Ed. Porrúa, 2000. Págs. 543.

TREVIÑO GARCÍA, Ricardo. **Los contratos civiles y sus generalidades.** 6ª ed. México: Ed. Mcgraw Hill, 2007. Págs. 1081.

### Legislación:

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



**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 106, 1964.

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

**Reglamento de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.** Presidente de la República, Acuerdo Gubernativo número 432-2002, 2002.