

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



**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN  
DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO  
DE VIVIENDA POPULAR**

**ANA LUCRECIA PINEDA ARANA**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES  
PARA USO DE VIVIENDA POPULAR**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

**ANA LUCRECIA PINEDA ARANA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Guatemala, noviembre de 2011**

**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. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez  
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez  
SECRETARIO: Lic. Marco Vinicio Villatoro López

**RAZÓN:** “Únicamente la autora 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).



DR. CARLOS DOMINGO GRACIAS ARRIOLA  
COLEGIADO 508  
ABOGADO Y NOTARIO

3a. Calle 11-52 Zona 1, Guatemala, C. A.  
Teléfono: 5217-9766 y 4741-2469



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

Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín:

Tengo el Honor de dirigirme a usted en la siguiente forma: En relación al nombramiento recaído en mi persona y calidad de ASESOR de tesis de la estudiante y futura Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, y también futura Abogada y Notaria la señorita estudiante ANA LUCRECIA PINEDA ARANA, me permito informar que he revisado cuidadosamente dicho trabajo intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR".

Tesis presentada a la Honorable Junta Directiva de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, previo a conferírsele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Resulta oportuno emitir opinión en el siguiente sentido:

- a) El estudio histórico y científico es interesante;
- b) Ha demostrado capacidad y experiencia en el tema tratado; una buena exégesis jurídica de la institución;

La tesis presentada contiene un estudio científico y exhaustivo del tema referente al derecho de vivienda del cual gozan los habitantes de Guatemala, cuyo derecho ejercita el Estado de Guatemala mediante el otorgamiento de bienes inmuebles que adjudica a las personas necesitadas de vivienda, en la forma, condiciones y estipulaciones que establece la ley a través de la entidad encargada para el efecto, siendo LA UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIPO-; tema enmarcado desde un punto de vista del Derecho Constitucional, y también en materia de Derechos Humanos;

- c) Realiza la sustentante un estudio histórico, científico, fundamento constitucional, regulación legal, procedimientos, estructura de la UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR -UDEVIPO-;
- d) Resultan ajustadas a la tesis el contenido, científico y técnico, la metodología, técnicas de investigación, cuadros estadísticos, redacción, bibliografía, utilizados, así como las conclusiones y recomendaciones que sustentan la misma;




- e) Es mi opinión que la presente tesis es un aporte valiosísimo, y una contribución científica y herramienta académica, no sólo para los estudiantes de Derecho en etapa de aprendizaje, sino una guía para los Abogados que en el ejercicio de tan digna profesión, realicen asuntos relacionados al contenido de la mencionada tesis.
- f) Que he propuesto el cambio al tema intitulado; “ANALISIS JURIDICO DE LA ADJUDICACION DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR”, porque el Derecho es evolutivo, y en el futuro podrían crearse otras entidades que se ocupen de la función que actualmente realiza la UNIDAD PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA POPULAR –UDEVIPO-; por lo consiguiente el trabajo de tesis de la sustentante seguirá sirviendo de herramienta intelectual.
- g) Queda así cumplido 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 establece: “ Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión al respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes”.

En tal virtud señor Jefe de la Unidad de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín, en mi calidad de Asesor, APRUEBO EL PRESENTE TRABAJO DE TESIS:

“ANALISIS JURIDICO DE LA ADJUDICACION DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR” presentado por la estudiante señorita ANA LUCRECIA PINEDA ARANA, con el debido respeto.

Es cuánto tengo el honor de informar, sírvase aceptar las muestras de mi alta y distinguida consideración.

Guatemala 8 de febrero de 2010.

*Gracias*  
Dr. Carlos Domingo Gracias Arriola





UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) MARIANO SANTIZO DÍAZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante ANA LUCRECIA PINEDA ARANA, Intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR".

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. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh.



LICENCIADO MARIANO SANTIZO DIAZ  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO NUMERO 1193.



Guatemala, 11 de junio de 2010.

Licenciado  
MARCO TULIO CASTILLO LUTIN  
JEFE DE LA UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala.



Respetable Licenciado Castillo Lutín:

Me permito dirigirme a usted para manifestarle lo siguiente:

He sido notificado de la designación como revisor del trabajo de investigación titulado "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR" realizado por la señorita estudiante ANA LUCRECIA PINEDA ARANA.

Para cumplir con el cometido que me fue encomendado procedí a realizar un estudio minucioso de la investigación realizada y luego de algunas sesiones de trabajo en donde discutimos algunos aspectos de la misma y de la sugerencia de algunos cambios gramaticales que fueron aceptados por la autora, procedo a emitir un dictamen favorable, a la luz de la norma contenida en el artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, todo con base en las siguientes consideraciones:

1. Que en el desarrollo del tema investigado, la estudiante Pineda Arana, realizó un trabajo investigativo y crítico adecuado, que expone en una forma metódica y ordenada en los cinco capítulos de que consta el trabajo.
2. El contenido técnico y científico de la investigación realizada resulta interesante para los estudiosos del Derecho, con mayor razón si se toma en cuenta que para el tema objeto de la investigación, no existe una bibliografía nacional abundante, por lo que esta tesis será de mucha utilidad para quienes se interesen en el mismo. Incluso la recopilación de documentos que la sustentante presenta como anexos, resulta muy ilustrativa para estudiantes y profesionales del Derecho cuando nos veamos precisados a intervenir en asuntos de esta naturaleza.
3. En lo que concierne a la utilización de metodología y técnicas de investigación, la estudiante empleó los métodos inductivo y deductivo y la técnica de la investigación bibliográfica de las leyes existentes en materia de fomento de la vivienda popular y de iniciativas que penden en el Congreso de la República para la reforma de las mismas, realizando además un estudio histórico de las instituciones que desde el siglo pasado

LICENCIADO MARIANO SANTIZO DIAZ  
ABOGADO Y NOTARIO  
COLEGIADO NUMERO 1193.



han realizado labores con este objeto, sin olvidar un comentario relativo a la institución que se denominó "Instituto Cooperativo Interamericano de Vivienda" que tuvo intervención en el país allá por los años 1950 y que fomentaba la adquisición de vivienda bajo el lema "Esfuerzo propio y ayuda mutua"

4. Por último en las conclusiones que obtuvo al concluir su trabajo pone de manifiesto las dificultades que las instituciones y el propio Estado encuentran en la adjudicación y/o legalización de viviendas o lotes para las mismas, especialmente cuando son producto de una invasión y en las recomendaciones que formula, propone medidas para encontrar soluciones.

En resumen, por todo lo anteriormente considerado, opino que el trabajo revisado cumple con todos los presupuestos establecidos en el artículo 32 del normativo anteriormente citado, por lo que al darle mi aprobación total emito un **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de investigación realizado, a efecto de que el mismo pueda continuar con el trámite correspondiente.

Sin otro particular aprovecho la oportunidad para suscribirme de usted con toda consideración.

MARIANO SANTIZO DIAZ  
ABOGADO Y NOTARIO



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintisiete de septiembre del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante ANA LUCRECIA PINEDA ARANA, Titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA ADJUDICACIÓN DE BIENES INMUEBLES ESTATALES PARA USO DE VIVIENDA POPULAR. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.





## DEDICATORIA

- A Dios:** Por permitirme ser parte de este mundo y llenarme de tantas bendiciones en mi vida.
- A mis Padres:** Quienes han llenado mi vida de mucho amor y todo el apoyo que me han brindado.
- A mis Hermanos:** Quienes han compartido conmigo tantas cosas lindas y maravillosas.
- A mis Sobrinitos:** A quienes quiero tanto y quienes me inspiran a ser una persona con ánimo de ayudar a construir un mejor mundo para el futuro.
- A mis Cuñados:** Por brindarme su apoyo.
- A mi Familia:** Por todo su amor y compañerismo.
- A mis Amigos y Amigas:** A quienes agradezco su cariño y apoyo.
- A mis Catedráticos:** Quienes me enseñaron tanto para triunfar en la vida.
- A mis Centros de Estudio:** Lugar en donde obtuve tantos conocimientos para mi vida personal y profesional, y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

## ÍNDICE



Pág.

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

### CAPÍTULO I

1. Antecedentes de la vivienda popular en Guatemala.....	1
1.1. Entidades creadas para adjudicación de vivienda popular en Guatemala.	7

### CAPÍTULO II

2. Proceso de adjudicación de vivienda popular en Guatemala.....	19
2.1. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 2-73.....	20
2.2. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 30-2002.....	31
2.3. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 84-2002.....	33
2.4. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 25-04 y su reglamento...	45
2.5. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 26-2007.....	60

### CAPÍTULO III

3. Irregularidades legales en la adjudicación de vivienda popular .....	69
3.1. Inventario inexacto de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio..	70
3.1.1. Proyectos de propiedad horizontal.....	71
3.1.2. Procesos de cambio de adjudicatario.....	75
3.2. Adjudicaciones efectuadas en la Dirección de Bienes del Estado.....	78



3.3. Comunidades pendientes de adjudicación.....	80
3.4. Procesos de recuperación de inmuebles.....	81

#### **CAPÍTULO IV**

4. Reformas propuestas a leyes de adjudicación de vivienda popular .....	85
4.1. Reformas propuestas al Decreto legislativo número 25-04 .....	86
4.2. Reformas propuestas al Decreto legislativo número 26-2007.....	92
4.3. Iniciativa de Ley número 4,344.....	99
<b>CONCLUSIONES</b> .....	<b>101</b>
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	<b>103</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	<b>105</b>





## INTRODUCCIÓN

La presente investigación surge en el desempeño de mis labores diarias como Auxiliar del Departamento de Vivienda, en la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, ya que, en mis responsabilidades del cargo, he tenido la oportunidad de conocer diferentes procesos relacionados con la adjudicación de vivienda para beneficiar a familias de escasos recursos, a quienes se les otorga la calidad de legítimos propietarios, mediante una escritura traslativa de dominio o título de propiedad, misma que se inscribe a su favor en el Registro General de la Propiedad.

El objetivo de esta investigación radica en la situación de las familias que habitan en inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda, e inmuebles ubicados en fincas propiedad del Estado de Guatemala o de La Nación, así como funcionarios públicos del sector vivienda, profesionales y estudiosos del Derecho, conozcan el proceso de adjudicación, en especial, la forma como se ha venido llevando a cabo, para fortalecerlo a través de sugerir mejoras para su eficiente culminación. Dicho objetivo, se deriva de la hipótesis del presente trabajo, en la cual se establece que el contenido de las leyes en el tema de adjudicación de vivienda, el financiamiento institucional, el poco apoyo político y la ignorancia y desinterés de los grupos beneficiarios han hecho que el proceso de regularización de la tenencia de sus viviendas, sea lento.

Este trabajo se integra en cuatro capítulos: en el primero, se tratan los antecedentes de entidades y leyes creadas para atender el tema de adjudicación de vivienda popular; el segundo, describe el proceso de adjudicación de acuerdo a los decretos legislativos que han regido a las diversas instituciones; el tercero, indaga las irregularidades que contemplan las leyes actuales, analiza casos y procesos de escrituración en proyectos de propiedad horizontal, cambio de adjudicatario, atención de comunidades estatales, procesos de recuperación de inmuebles y conflictos legales; y en el cuarto capítulo,



analiza las iniciativas de ley que contienen reformas a las leyes vigentes relacionadas con este tema.

Durante el proceso de investigación, realicé análisis jurídico de los diversos Decretos Legislativos creados para atender el tema de adjudicación de vivienda popular. Asimismo, realicé análisis documental de casos y procesos en el que utilicé técnicas de investigación bibliográfica al recopilar documentos con informes relacionados con el tema.

La importancia de mi trabajo radica en reconocer que el proceso de adjudicación en muchos casos se encuentra inconcluso, que se implica a tantas entidades y leyes, mismas que varían los requisitos pertinentes. Para fortalecerlo es preciso que se trate de agilizar a través de sugerir mejoras para su eficiente trámite; ya que, el contenido de las leyes, el financiamiento institucional, el poco apoyo político, la ignorancia y desinterés de los grupos beneficiarios ha hecho en muchas ocasiones que el proceso de adjudicación se diligencie en forma lenta.

Finalmente, para muchas familias guatemaltecas contar con el documento legal que los acredite como propietarios de su vivienda es muy significativo y relevante para el desarrollo integral de su núcleo familiar, por lo que deseo que esta investigación sirva a la institución Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-, ya que en ésta se describe algunos inconvenientes para llevar a cabo el proceso de adjudicación así como sugerencias para su mejoramiento, y a la población guatemalteca para que conozca cuáles son sus derechos y obligaciones al obtener una vivienda digna.



## CAPÍTULO I

### 1. Antecedentes de la vivienda popular en Guatemala

El ser humano necesita desarrollarse en una vivienda adecuada, para lograr convivir con el resto de la comunidad. La Asamblea General de las Naciones Unidas en la Aprobación de la Estrategia Mundial de la Vivienda hasta el Año 2000, define la vivienda adecuada de la siguiente manera: “disponer de un lugar donde poderse aislar si se desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuadas, una infraestructura básica adecuada y una situación adecuada en relación con el trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”<sup>1</sup>.

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

En el libro intitulado La Situación de los Asentamientos en el Municipio de Guatemala, se encuentran los siguientes antecedentes, con respecto al proceso de otorgamiento de vivienda popular en este país: “A medida que se visualiza la creciente demanda de

---

<sup>1</sup> Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra, Suiza. **El derecho humano a una vivienda adecuada.** Folleto Informativo número 21. Pág. 3.



vivienda como consecuente de las migraciones a la capital, el gobierno obtiene en 1956 el apoyo del Servicio Cooperativo Interamericano de Vivienda de los Estados Unidos, para desarrollar un proyecto de autoconstrucción de vivienda popular en la Colonia Los Cipresales, Zona Seis de la Ciudad de Guatemala.”<sup>2</sup>

“Al finalizar este programa, se crea en 1963 el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI), el cual desarrolla nuevas urbanizaciones dentro de la Ciudad de Guatemala, entre las que se destaca la Colonia Primero de Julio.

En 1961, se crea el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA) para facilitar la construcción de viviendas mediante de cédulas hipotecarias que propician la inversión del sector privado.”<sup>3</sup>

“El 21 de febrero de 1973 se crea el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) en sustitución del INVI, como entidad bancaria que pudiese generar su propia actividad financiera, en función de la captación de ahorro comunitario para proporcionar vivienda a las personas de menores ingresos.

Como consecuencia del terremoto de 1976, se conformaron 74 asentamientos humanos en el Área Metropolitana, con un promedio de 20,000 familias y 87,000 personas. El Banco Nacional de la Vivienda (BANVI) tuvo una participación preponderante en el

---

<sup>2</sup> LUCAS, Max Eduardo; José Luis Gándara Gaborit; Luis Felipe Linares López. **La situación de los asentamientos en el municipio de Guatemala.** Pág. 31.

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





proceso de reconstrucción, ya que ejecutó la construcción de aproximadamente 6,000 lotes con servicios en El Amparo, El Limón y otros.”<sup>4</sup>

“El Comité de Reconstrucción Nacional (CRN) se crea el 18 de marzo de 1976 para apoyar el proceso de reconstrucción. Coordina el traslado de los asentamientos temporales a colonias con urbanización y servicios, como son El Limón, Alameda, La Carolingia, San Juan de Dios, Joyita de San Antonio, Sakerti, Madre Dormida, El Amparo, Mezquital, Villalobos y otros.

El BANVI en conjunto con SEGEPLAN y el CRN, elaboran los lineamientos para la orientación del proceso institucional de reconstrucción del país. Se formuló el Plan Integral de Planificación 1977/78, con alcances al año 1982, para 11 cabeceras departamentales y el Área Metropolitana de Guatemala.”<sup>5</sup>

“Paralelamente se formula el Plan Básico del Proyecto BANVI-BIRF, como proyecto de reconstrucción de zonas afectadas por el terremoto de 1976, fruto de un préstamo de \$20 millones al Banco Mundial, con una contrapartida nacional de Q.22.3 millones.

En el Plan Integral de Planificación del BANVI, ya mencionado, se formula la programación para ejecutar 24,314 viviendas en el Área Metropolitana de Guatemala entre los años 1977 a 1982. Como parte de la estrategia financiera, en marzo de 1978 se aprobó un préstamo con el Banco Centroamericano de Integración Económica

---

<sup>4</sup> **ibid.** Pág. 2.

<sup>5</sup> **ibid.** Pág. 2.



(BCIE) por la suma de Q30 millones para 1,424 viviendas en edificios multifamiliares en Nimajuyú, que fueron ocupadas por 6,204 personas.”<sup>6</sup>

“A partir de este proceso se estanca el apoyo a los programas habitacionales y desde 1981 a 1995 la inversión del sector público es nula o escasa. El sector privado mantiene un nivel bajo, pero constante, ya que coloca recursos a través del Fondo de Hipotecas Aseguradas (FHA).

A partir de 1985, se establece en la Constitución que el Estado debe fomentar la construcción de viviendas populares por medio de recursos financieros, sin embargo, las asignaciones han sido limitadas. El deterioro se incrementa cuando en 1992 se contempla la liquidación del BANVI por problemas financieros, y se produce un gran vacío para atender al sector.”<sup>7</sup>

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

---

<sup>6</sup> **Ibid.** Pág. 2.

<sup>7</sup> **Ibid.** Pág. 2.



En 1996 el Congreso de la República emite la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos (Decreto número 120-96), que establece las bases institucionales, técnicas y financieras para garantizar a la población el acceso a la vivienda.”<sup>8</sup>

“Como mecanismo operativo para apoyar la vivienda popular, se conforma el Fondo Guatemalteco de la Vivienda (FOGUAVI), como un instrumento financiero para dar accesibilidad a una vivienda digna por medio de subsidio a los sectores de menores ingresos.

En esta ley se dan lineamientos para llevar a cabo planes de desarrollo y regulación municipal, protección y saneamiento ambiental y reducción de desastres en coordinación con los municipios y otras instituciones. Para el efecto se contempla la formulación de una Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.”<sup>9</sup>

Aunado a lo anterior, también otra institución del Estado, denominada Dirección de Bienes del Estado, conocía procesos de adjudicación de vivienda popular de fincas estatales, como lo describe el Lic. Juan Miguel Noguera Rojas, en su tesis de grado: “La Dirección de Bienes del Estado, elevada a la categoría de Dirección dependiente del Ministerio de Finanzas Públicas, por Acuerdo Ministerial número 8-89 de fecha 27 de marzo de 1989, para tener a su cargo el control, inventario y registro de los bienes inmuebles estatales, determinando su ubicación y destino, condiciones adecuadas de utilización y lo referente a las licitaciones y subastas públicas.

---

<sup>8</sup> **Ibid.** Pág. 2.

<sup>9</sup> **Ibid.** Pág. 2.



Lo que se refiere estrictamente al control de los bienes inmuebles estatales correspondía a la Sección Control de Bienes, que tenía entre sus atribuciones, la tramitación de los expedientes para la venta de lotes propiedad del Estado, destinados a vivienda, que se sustanciaba en aplicación del Decreto 1,096 del Congreso de la República, su Reglamento y Adiciones.”<sup>10</sup> Además, según investigación efectuada, esta Dirección continuó el proceso de legalización aplicando el Decreto número 84-2002 del Congreso de la República, del cual la vigencia terminó el 31 de diciembre del año 2010.

El 25 de junio del año 2002, mediante Acuerdo Ministerial número 1,031-2002, se crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, la que podrá abreviarse UDEVIPO, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Mediante dicho Acuerdo Ministerial, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- se le asignaron las siguientes funciones:

1. El desarrollo de programas, planes y proyectos de vivienda popular;
2. Concluir los proyectos de vivienda iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- en Liquidación;
3. Recaudar las amortizaciones para el pago de las viviendas que estuvieren pendientes, y en caso necesario iniciar y finalizar los procesos contra los adjudicatarios de vivienda, para obtener el pago de las cuotas en mora y ejecución de las garantías hipotecarias;

---

<sup>10</sup> NOGUERA ROJAS, Juan Miguel. **Legislación de los bienes de Estado, con fines de satisfacer la necesidad de vivienda de personas de escasos recursos. Análisis del decreto 1096 del Congreso de la República.** Pág. 17.





4. Lo concerniente a la legalización, adjudicación y escrituración de las tierras ocupadas, según Decreto número 30-2002 del Congreso de la República de Guatemala;
5. Encargarse de los programas de préstamos hipotecarios especiales a través de los fideicomisos que se suscriban por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para el desarrollo de vivienda popular.

Para que UDEVIPO tenga facultad de adjudicar bienes inmuebles para uso de vivienda, el Congreso de la República emitió los siguientes Decretos:

- a. Decreto Número 25-04: Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza. Este Decreto tiene su Reglamento, el cual está contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 194-2008; y
- b. Decreto Número 26-2007: Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con Fines Habitacionales para Familias Carentes de Vivienda. Para ambos Decretos Legislativos se propuso reformas, pero no fueron aprobadas por el Congreso de la República.

### **1.1. Entidades creadas para adjudicación de vivienda popular en Guatemala**

El Estado de Guatemala, desde que surgió el apoyo internacional para la implementación y dotación de vivienda popular, para la población guatemalteca, se ha visto en la necesidad de crear y extinguir varias entidades, las cuales han tenido y



tienen por objeto concretar todos los procesos legales pertinentes, para la calificación y selección de los grupos familiares a beneficiar, cumpliendo con los lineamientos basados en ley hasta la obtención de un contrato traslativo de dominio o título de propiedad inscribible ante el Registro General de la Propiedad.

A continuación aparece descripción de las distintas entidades, encargadas del tema de adjudicación de vivienda, según lo indica el Lic. Armando Emilio Morales García, en su tesis de grado:

**a) Instituto Interamericano de la Vivienda:** “Por Acuerdo Gubernativo de agosto de 1956 fue creado el Instituto Cooperativo Interamericano de la Vivienda (ICIV), esto, por convenios entre Guatemala y los Estados Unidos de Norte América. Esta entidad impulsó programas bajo el lema esfuerzo propio y ayuda mutua y que consistía en que las personas a las que se les adjudicaba un inmueble con casa, participaban en actividades relacionadas con la construcción y el instituto proporcionaba el terreno urbanizado, planos, herramientas, dirección técnica y materiales. En esta forma se concluyeron los proyectos 4-3, 4-4 y 4-10 en Cipresales zona seis. Su costo era relativamente barato (Q.17.00 mensuales) a un precio de Q.2,000.00.”<sup>11</sup>

**b) Instituto de la Vivienda Urbana:** “Por Acuerdo Gubernativo de fecha 14 de noviembre de 1958 se creó el Instituto de la Vivienda Urbana (IVU) como una dependencia adscrita a la Presidencia de la República. Esta entidad era de carácter provisional en tanto se

---

<sup>11</sup> MORALES GARCÍA, Armando Emilio. **Las normas jurídicas que regulan la solución al problema de la vivienda popular en Guatemala.** Pág. 17.



desarrollaba una entidad especializada encaminada a producir vivienda popular, dotada de recursos económicos para brindar financiamiento.”<sup>12</sup>

c) Instituto Nacional de la Vivienda: “Mediante el Decreto Ley 345 del 13 de mayo de 1965 fue creado el Instituto Nacional de la Vivienda (INVI) con carácter descentralizado, con recursos propios y cuyo objetivo era dotar de vivienda a personas de escasos recursos económicos. Proyectó su labor tanto en el interior de la República como en la capital. Entre sus proyectos ejecutados se encuentra la Colonia Primero de Julio, los Multifamiliares de la zona tres, y la colonia Justo Rufino Barrios. Posteriormente lo absorbió el Banco Nacional de la Vivienda (BANVI).”<sup>13</sup>

Cómo se puede establecer, estas entidades estaban proyectadas no a solucionar el problema habitacional de las clases populares como al sector informal en su amplia gama de sectores o trabajadores sub-asalariados o sectores de población provenientes del interior del país, ya que en ese tiempo, las migraciones a la ciudad empezaban a darse en forma masiva. Esto lo demuestra los asentamientos humanos conformados por invasores que constituían y aún constituyen las clases populares que viven en pobreza y extrema pobreza. Se tiene conocimiento de que la invasión más numerosa y masiva fue la de La Limonada, ubicada en la zona cinco de la Ciudad de Guatemala. Los actores a quienes estaban proyectadas las entidades la constituían burócratas, empleados del sector privado y comerciantes, en sí, personas o grupos familiares que tuviesen ingresos estables y comprobables, obreros calificados, maestros, etcétera.

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 8.

<sup>13</sup> **Ibid.** Pág. 8.



En un libro relacionado con tema de investigación de adjudicación de vivienda popular, cuya autora es Sandra Drummond Lewis, se describen las siguientes entidades, para hacer continuidad a las detalladas en las literales anteriores.

**d) Comité de Reconstrucción Nacional:** “Con fecha 18 de marzo de 1976, el Presidente de la República en Consejo de Ministros, emitió los Acuerdos Gubernativos por medio de los cuales se creó e integró el CRN (Comité de Reconstrucción Nacional), cuyos lineamientos generales, objetivos, prioridades y mecanismos son definidos por el Presidente de la República. Fue fundado después del terremoto en 1976, cuando aproximadamente 280,000 viviendas fueron destruidas. Debido a problemas financieros, fue absorbido posteriormente por la Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda –DAHVI-.”<sup>14</sup>

**e) Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda –DAHVI-:** “Inició su funcionamiento en 1987 como la institución responsable de la ejecución de servicios básicos –agua, drenajes y electricidad- en asentamientos precarios, principalmente en el Área Metropolitana de la Ciudad de Guatemala.”<sup>15</sup>

**f) Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA-:** “Institución descentralizada creada mediante el Decreto número 1,448 del Congreso de la República, en 1961, cuyo objetivo es fomentar la construcción de vivienda mediante la emisión del seguro de hipoteca para incentivar los capitales privados. Como facilitador de la inversión, su

---

<sup>14</sup> DRUMMOND LEWIS, Sandra. **Evaluación del programa de vivienda en Guatemala.** Pág. 1.

<sup>15</sup> **Ibid.**





especialización se ha enmarcado en la atención de la demanda de vivienda dirigida a la población de ingresos medios y medios altos, a través de recursos provenientes de la mayoría de los bancos del sistema.”<sup>16</sup>

**g) Fondo de Tierras:** Es una institución de naturaleza pública, participativa y de servicio, instituida para facilitar el acceso a la tierra y generar las condiciones para el desarrollo rural, integral y sostenible, a través de proyectos productivos, agropecuarios, forestales e hidrobiológicos. Las formas de acceso a la tierra a través del Fondo de Tierras son las siguientes: 1. Adjudicación; 2. Otorgamiento de créditos para compra de tierras; y, 3. Otorgamiento de créditos para arrendamiento de tierras con o sin opción de compra.

De conformidad con lo indicado en el Artículo 8 del Decreto número 24-99 del Congreso de la República, Ley del Fondo de Tierras, para el cumplimiento de sus fines Fontierras tiene disponibilidad sobre los siguientes bienes inmuebles y recursos: “a) Las fincas rústicas con vocación agropecuaria, forestal e hidrobiológica inscritas en el Registro General de la Propiedad a favor del Estado, que no estén destinadas a proyectos comprobados de educación, investigación, servicio u otros fines de beneficio social. Se exceptúan las áreas declaradas como áreas protegidas y las de reserva nacional. b) Las fincas que se recuperen después del proceso de regularización de expedientes y tenencia de las tierras que fueron entregadas por el Estado, en cualquier parte del territorio nacional, en aplicación de los Decretos números 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus reformas y que se inscriban en el Registro de la Propiedad a favor del Estado...”

---

<sup>16</sup> **Ibid.** Pág. 10.



Adicionado a lo anterior, el Fondo de Tierras tiene dentro de sus funciones la regularización, que para los efectos de su competencia se entiende de conformidad con lo indicado en el Artículo 42 del Decreto número 24-99 del Congreso de la República: “Regularización. La regularización es el proceso de análisis, revisión y actualización de los expedientes en los que consta la adjudicación y tenencia de tierras entregadas o en proceso de entrega por parte del Estado para determinar el cumplimiento de los Decretos números 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus reformas. Todas las operaciones de adjudicación de tierras realizadas con base en los decretos anteriormente mencionados y que no se hayan regularizado deberán hacerlo en un período de diez años, contados a partir de la vigencia de esta ley. El período de dicho proceso de regularización podrá prorrogarse por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras en casos excepcionales. El objetivo de la regularización es que cumpliendo con los requisitos legales, los beneficiarios de los programas derivados de dichas leyes puedan formalizar su adjudicación y disponer en propiedad de las tierras adquiridas y Fontierras pueda disponer de las tierras que le asigna la literal b) del Artículo 8 de la presente ley.

En el Artículo 43 del mismo cuerpo legal, se establece: “Funciones temporales del Fondo de Tierras en los procesos de regularización de tierras entregadas por el Estado. Durante un período de cinco años, contados a partir de la vigencia de la presente ley, y cuya función sólo podrá ser autorizada por el Consejo Directivo del Fondo de Tierras por períodos de cinco años, el Fondo de Tierras deberá realizar las siguientes funciones: ...b) Resolver, agilizar y dar trámite eficiente a las solicitudes de adjudicación aún no resueltas por el INTA hasta la entrada en vigencia de la presente ley...



d) Solicitar y tramitar las inscripciones registrales y emisión de títulos de propiedad pendientes de ser entregados a los adjudicatarios, de los programas derivados de los Decretos números 1551, 60-70 y 38-71, todos del Congreso de la República y sus reformas, siempre y cuando cumplan con los requisitos establecidos en los decretos referidos...” Las solicitudes de adjudicación de tierras planteadas ante el Fondo de Tierras se toman como una solicitud de acceso a la tierra, mientras que el proceso de culminar los expedientes iniciados ante el INTA, se refieren a una regularización.

El Fondo de Tierras únicamente adjudica tierras a favor de campesinos y campesinas guatemaltecas, individualmente considerados u organizados para fines agrícolas, forestales o hidrobiológicos, y siempre que éstos califiquen como beneficiarios de conformidad con los Artículos 20 y 21 del Decreto número 24-99 del Congreso de la República.

Esta institución no tiene competencia para adjudicar tierras con fines de vivienda. En los únicos casos en los cuales el Fondo de Tierras legaliza lotes para vivienda, es cuando dentro de sus funciones de regularización, culmina los expedientes referentes a lotificaciones creadas por el Instituto Nacional de Transformación Agraria –INTA-, en cumplimiento de los Artículos 42 y 43 del Decreto número 24-99 del Congreso de la República. Caso de ejemplo, es la Colonia El Solano, ubicada en el municipio de Villa Nueva, del departamento de Guatemala.

**h) Fondo Guatemalteco para la Vivienda –FOGUAVI-:** “Institución adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, cuyo objetivo básico es el otorgar el



subsidio directo y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza y extrema pobreza que carecen de una solución habitacional adecuada. Para su funcionamiento contaba con dos modalidades: 1. Ventanilla Comercial: Cuyas funciones principales eran, la administración y canalización de recursos financieros para el otorgamiento del subsidio directo y la participación del sector privado en los procesos de construcción y financiamiento habitacional; y 2. Ventanilla Social: Tenía como funciones principales, el otorgamiento de subsidios para el proceso de legalización de tierras públicas y construcción o mejoramiento de viviendas para los grupos más vulnerables; y el registro sistemático de un banco de tierras, cuyo objetivo era poner en contacto la oferta con la demanda.”<sup>17</sup> En la Memoria de Labores del Año 2006 del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, se indica que el FOGUAVI es: “El encargado de canalizar la inversión del Estado en vivienda por medio de subsidios directos para soluciones habitacionales, que también generan empleos y promueven la inversión de recursos de otras entidades como cooperativas, organizaciones no gubernamentales y entidades bancarias. De igual forma, se logra que la iniciativa privada con la industria de construcción se involucre en los proyectos habitacionales y con la participación de esas instancias, el Estado puede generar mejoras en la calidad de vida de la población. En cuanto al otorgamiento de subsidios, la dotación de éstos se da en cuatro componentes: lote con vivienda, construcción en lote propio, construcción en lote con servicios, mejoras y ampliaciones a viviendas ya construidas.”<sup>18</sup>

---

<sup>17</sup> **Ibid.** Pág. 10.

<sup>18</sup> Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. **Construyendo los sueños de los guatemaltecos, memoria de labores 2006, sector vivienda.** Pág. 34.



i) Dirección de Bienes del Estado: La Dirección de Bienes del Estado, es una institución que depende del Ministerio de Finanzas Públicas. Mediante el Decreto número 1,096 y el Decreto número 84-2002, ambos del Congreso de la República de Guatemala, esta Dirección adjudicó bienes inmuebles estatales para uso de vivienda.

En el Acuerdo Gubernativo número 394-2008, que contiene el Reglamento Orgánico Interno del Ministerio de Finanzas Públicas, en el Artículo 44, inciso 11), aparece como una función de esta Dirección, la siguiente: “Analizar, opinar y gestionar las solicitudes de adjudicación de fracciones de terreno de fincas propiedad del Estado, de personas de escasos recursos económicos de conformidad con la ley de la materia.”

Mediante Acuerdo Gubernativo número 466-2003 del Ministerio de Finanzas Públicas, se acordó, que los patrimonios fideicometidos resultantes de la extinción de los fideicomisos de segundo grado que constituyó el Banco de Guatemala en el Banco Nacional de la Vivienda, derivados del fideicomiso Fondo Extraordinario Específico de Reconstrucción –FEER-, así como, del fideicomiso denominado Programa de Lotes con Servicios, constituido por el Ministerio de Finanzas Públicas en el Banco Nacional de la Vivienda, fuesen recibidos por el Ministerio de Finanzas Públicas.

Por lo tanto, se estableció que las fincas, fracciones o áreas invadidas de éstas que no formaran parte de la cartera crediticia; así como aquellas en las que el Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación, no haya iniciado trámite de legalización alguno, se adscribirán al Ministerio de Finanzas Públicas, para que éste a través de la Dirección de Bienes del Estado, procediera a la legalización de las mismas de conformidad con la ley de la materia.



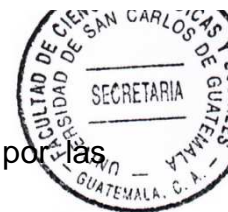
j) Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-: Entidad adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, tiene como función especial la adjudicación y venta de inmuebles ubicados en fincas provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda, y fincas del Estado o la Nación, de conformidad a los Decretos números 25-04 y 26-2007 del Congreso de la República.

Después de la descripción efectuada, se verifica que han sido varias instituciones. Actualmente, la única institución encargada del tema de adjudicación de vivienda popular es UDEVIPO, pero ésta se encuentra con algunas limitantes, tales como, en los casos de fincas provenientes del BANVI es preciso que los solicitantes tengan documentos que acrediten que iniciaron trámites de adjudicación de los inmuebles desde antes del 31 de diciembre del año 2003, en forma pacífica, pública y de buena fe, de lo contrario no procede la adjudicación. Asimismo, los inmuebles que están fundados en fincas estatales no pueden ser adjudicados hasta que sea aprobada la iniciativa de ley número 4,344 que sustituirá al decreto legislativo número 26-2007.

Según se investigó, en el Departamento de Vivienda o Área Social de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, a varias personas que aún no han sido aprobadas sus adjudicaciones, se les está dificultando demostrar que iniciaron sus trámites antes de que se liquidara el Banco Nacional de la Vivienda, es decir, antes del 31 de diciembre del año 2003, de conformidad al Decreto 25-04.

En algunas colonias, como por ejemplo, la denominada Veinticuatro de Agosto, ubicada en Tierra Nueva II, municipio de Chinautla del departamento de Guatemala, los





poseionarios tienen en su poder un Acta de Entrega de Inmueble emitida por las autoridades del Comité de Reconstrucción Nacional, otras personas tienen un recibo de caja de BANVI en concepto de pago efectuado, o copias de gestiones realizadas. En julio de 2011, se estableció este requisito para la conformación de expedientes, pero no se ha indicado la forma en que se podría subsanar el mismo.

En cuanto a los casos en que se aplicó el Decreto 26-2007, se está a espera de que se apruebe la iniciativa de ley número 4,344, para continuar la adjudicación de los procesos inconclusos. A los solicitantes de adjudicación se les está requiriendo que presenten acta notarial de declaración jurada, en la que indiquen que habitan el inmueble desde antes del 31 de diciembre del año 2003, en forma pacífica, pública y de buena fe, según el presupuesto jurídico que se estableció en dicho decreto, y que está propuesto en la iniciativa de ley mencionada.

En resumen, para los casos que se adjudican con el Decreto 25-04, los solicitantes de adjudicación deben haber iniciado trámites antes del 31 de diciembre de 2003, pero para los casos que se adjudican con el Decreto 26-2007, sólo es necesario que demuestren que habitan desde antes de esa fecha, no es necesario que hayan iniciado trámites.





## CAPÍTULO II

### 2. Proceso de adjudicación de vivienda popular en Guatemala

El proceso de adjudicación se realiza con la finalidad de que las personas que han sido beneficiadas con un inmueble para uso de vivienda, previo el cumplimiento de varias etapas administrativas y la integración de expedientes con documentación completa, así como también, la calificación de que el inmueble tiene vocación para construcción de vivienda, derivado de un Dictamen de Habitabilidad, ya sea por haber obtenido autorización para tomar posesión, por autoridades de entidades tales como el Comité de Reconstrucción Nacional, la Dirección de Asentamientos Humanos y Vivienda, el Banco Nacional de la Vivienda, la Dirección de Bienes del Estado, o por medio de invasión del mismo, adquieran un título de propiedad o escritura traslativa de dominio, y con dichos documentos obtener la calidad de legítimos propietarios, al quedar inscrito el inmueble a su favor, ante el Registro General de la Propiedad, previo el cumplimiento de varias etapas administrativas y la integración de expedientes con documentación completa. Así como también, la calificación de que el inmueble tiene vocación para construcción de vivienda, derivado de un Dictamen de Habitabilidad.

El proceso de adjudicación de bienes inmuebles para uso de vivienda, se ha venido regulando en distintos normativos jurídicos decretados por el Congreso de la República de Guatemala, pero no se ha logrado concluir por completo la autorización de escrituras, para todas las comunidades que son atendidas con esos Decretos legislativos. Es lamentable, que se haya terminado la vigencia de algunas, se han



extinguido facultades para ciertas entidades y también la falta de interés en muchas ocasiones de los beneficiados, por no cumplir con todos los requisitos que deben presentar.

A continuación se realiza un análisis jurídico de varios Decretos legislativos, que enmarcan el contenido de los procesos de adjudicación relacionados con vivienda popular:

- Decreto legislativo número 2-73;
- Decreto legislativo número 30-2002;
- Decreto legislativo número 84-2002;
- Decreto legislativo número 25-04 y su Reglamento; y
- Decreto legislativo número 26-2007.

## **2.1. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 2-73**

Este Decreto legislativo se denomina Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda, entró en vigencia el nueve de marzo del año 1973, y se integraba de 72 Artículos. Está derogado porque este Banco fue liquidado con fecha 31 de diciembre de 2003.

En el Primer Considerando se establecía que: “es deber del Estado realizar los mayores esfuerzos y sacrificios para dotar de vivienda a los guatemaltecos, ya que la dignidad del hombre, así como su superación moral e intelectual están íntimamente vinculadas con la satisfacción que éste logre de sus necesidades habitacionales.”



En opinión personal, ese considerando denota cuánta razón tenía el mismo, en virtud de que una familia se desarrolla en su vivienda. He tenido la oportunidad de conocer varios proyectos de vivienda que ejecutó el extinto BANVI, y he observado que eran bien planificados, tanto así que sobraron áreas verdes y áreas de barranco en las cuales se formaron asentamientos humanos, cuyas viviendas gozan de los servicios básicos, gracias al sistema que se trabajó en los proyectos.

En el Quinto Considerando se establecía que: “la Institución del Estado que coadyuve al cumplimiento del mandato constitucional anterior debe estar facultada básica, técnica y legalmente para efectuar operaciones de corto, mediano y largo plazo, fomentar el ahorro, construir vivienda para el mayor número de guatemaltecos, y prestar una amplia gama de servicios.”

Me permito comentar que en el BANVI se ayudó a muchas familias a obtener su vivienda y pagarla al crédito, lo cual constituyó una forma de ahorro y de inversión, pues cuando se verifica en algún expediente, cuánto costó una vivienda hace 20 años por ejemplo, ahora cualquier persona piensa que es un costo sumamente bajo, a como podría costar en el presente.

El objeto y organización del Banco Nacional de la Vivienda, en el Decreto número 2-73 del Congreso de la República de Guatemala, estaba regulado en los Artículos 1º. al 4º. El Artículo 1º. establecía la creación de un Banco Nacional para dotar de vivienda a la población guatemalteca, lo cual sin duda alguna, considero que fue una buena idea,



mediante la cual se logró que muchas familias obtuvieran un lugar para vivir especialmente la población de menores ingresos.

En el Artículo 2º. se estableció el objeto, indicando que el BANVI fue creado como un órgano financiero del Estado que efectuó programas de desarrollo urbano y de construcción de vivienda, que satisficieron a mucha población, según la cartera de proyectos que he podido conocer en el Departamento de Vivienda de UDEVIPO. Pero, según he podido observar en las comisiones de trabajo de campo, designadas como Auxiliar del Departamento de Vivienda de UDEVIPO, que derivado del crecimiento de las familias beneficiadas, fueron los mismos hijos de éstas, quienes pasaron a formar los asentamientos humanos de los alrededores de dichos proyectos de vivienda, datos que se han podido tomar cuando se les elabora un estudio socioeconómico a los solicitantes de adjudicación.

En el Artículo 3º. se estipulaba la duración, domicilio y sucursales. Sólo me permito comentar que sería muy beneficioso que su duración hubiese sido indefinida, pues lamentablemente esta institución debió liquidarse. La institución creada posteriormente, para subrogar al BANVI, denominada Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, tiene como función especial concluir los procesos de adjudicación inconclusos por BANVI, pero no ejecuta proyectos habitacionales para beneficiar a familias de escasos recursos.





En el Artículo 4º. se denota que para que las autoridades del BANVI tuviesen comunicación con el Organismo Ejecutivo, su conducto era el Ministerio de Economía. Actualmente, las instituciones encargadas del tema de vivienda, están adscritas al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Considero que sería muy importante que se creara un Ministerio de Vivienda.

El funcionamiento del Banco Nacional de la Vivienda, en el Decreto número 2-73 del Congreso de la República de Guatemala, estaba regulado en el Artículo 5º. y se caracterizaba por ser una institución bancaria, el BANVI se regía por leyes tales como, Ley de Bancos, Ley de Sociedades Financieras Privadas, Ley Orgánica del Banco de Guatemala, Ley Monetaria y demás leyes bancarias y comunes que estaban vigentes en ese entonces. Por tal motivo, considero que el BANVI era una institución fiscalizada y era un tipo de sociedad mercantil especial, pero que atendía necesidades públicas.

Entre sus funciones, el BANVI debía realizar las siguientes: **a.** Coadyuvar a la solución del déficit habitacional existente en el país. A mi criterio, considero que el BANVI sí cumplió con este cometido, pero en la actualidad es necesario que exista una institución de esta misma categoría, pues el déficit habitacional va en aumento y ni siquiera se pueden formar asentamientos humanos, porque existe limitación para la fundación de éstos, es decir, deben haberse fundado desde antes del 31 de diciembre del año 2003, como lo establecen las leyes que rigen en el presente. **b.** Crear los mecanismos e incentivos necesarios que permita la legislación bancaria y financiera del país, para fomentar y captar el ahorro destinado, preferentemente, a la construcción de viviendas. Asimismo, podrá crear los instrumentos y mecanismos que proporcionen mayor



movilidad a los recursos financieros, a través de la emisión, cotización y negociación de títulos de crédito. Como Auxiliar del Departamento de Vivienda de UDEVIPO, he podido verificar que en algunos expedientes de adjudicación, el BANVI creó Cédulas Hipotecarias en conjunto con el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas –FHA-.

**c.** Coordinar y participar con las autoridades respectivas en la elaboración de planes de desarrollo urbano y habitacional que no sean de su iniciativa, velando conjuntamente con dichas autoridades, porque los resultados satisfagan adecuadamente las necesidades del desarrollo económico nacional. También pude determinar en varios expedientes, que el BANVI promovió y efectuó préstamos hipotecarios para que los beneficiados pudiesen obtener una vivienda con una entidad privada. Se nota además, el incumplimiento de muchos beneficiados y ahora se están iniciando recuperaciones judiciales y administrativas de los inmuebles, a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-, y se clasifican los casos administrativos, para cuentas en mora e inmuebles aún no inscritos en el Registro General de la Propiedad, y los casos judiciales, mediante juicios de ejecución en la vía de apremio, para casos de cuentas en mora e inmuebles inscritos con garantía hipotecaria en el Registro General de la Propiedad.

**d.** Promover y realizar por su cuenta proyectos de renovación urbana. Como un comentario personal dentro de este trabajo, considero que en el extinto BANVI se promovió y realizó proyectos de vivienda en zonas urbanas, los cuales siguen gustando a las personas, pues ofrecen todos los servicios básicos necesarios para una vivienda adecuada, por lo que los asentamientos humanos que se han formado en los alrededores, gozan de algunos servicios, pero las viviendas no son cómodas como las de los proyectos de vivienda planificados.

**e.** Invertir en la adquisición de bienes muebles e inmuebles para la realización de sus programas de corto, mediano y largo



plazo, con el objeto de atender la demanda de los diferentes estratos de la población y evitar asentamientos en áreas que no reúnan los requisitos de salubridad y habitabilidad. Me permito comentar que en el extinto BANVI se compraron muebles necesarios para incorporar en los proyectos de vivienda efectuados, asimismo, se compraron fincas para realizar proyectos, los cuales fueron bien planificados, lamentablemente éstos no fueron suficientes para atender la gran demanda que actualmente existe en Guatemala, por lo que se denota la creciente proliferación de asentamientos humanos, los que también necesitan atención especial por parte de las autoridades respectivas, porque en algunos aún hay viviendas precarias. **f.** Efectuar trabajos de construcción directamente o a través de los servicios contratados con empresas constructoras privadas, a fin de proveer de viviendas adecuadas a la población del país, y ejecutar aquellas obras que provean el suministro de los servicios públicos indispensables. Como he podido observar en los inmuebles que he visitado como Auxiliar del Departamento de Vivienda de UDEVIPO, los trabajos de construcción efectuados en los proyectos de vivienda del extinto BANVI fueron elaborados con estándares muy bien calificados, lo que da como resultado una calificación buena, ya que las familias que residen en los mismos, se notan satisfechas, quizá lo que cada adjudicatario debe hacer es darle mantenimiento a las instalaciones, principalmente a las de uso comunal. **g.** Velar, con las autoridades respectivas, porque el costo de la ejecución de los planes y programas de desarrollo habitacional y urbano, guarde relación con los niveles de ingreso de los usuarios de dichos programas. Me permito comentar que según he determinado en expedientes que he revisado, para que el extinto BANVI beneficiara a un núcleo familiar, era preciso efectuar un estudio socioeconómico a los titulares de la adjudicación, en el cual se reflejaba si sus ingresos



eran acordes para la obtención de una vivienda. **h.** Promover y participar en la investigación científica tendiente a lograr una mayor productividad en el uso de técnicas y materiales de construcción. De acuerdo a mi criterio, los proyectos de vivienda que ejecutó el extinto BANVI fueron elaborados con distintas formas de materiales, pues algunos eran de paredes de block, otros de ladrillo; algunos inmuebles tenían techo de terraza y otros de lámina y madera; el piso en algunos era de torta de cemento y en otros era cerámico; se adjudicaron viviendas independientes así como apartamentos constituidos en propiedad horizontal, y como trabajadora en UDEVIPO, he podido conocer varios. **i.** Promover y, cuando sea necesario, participar en la creación o ampliación de empresas que presten servicios técnicos o suministren materiales de construcción. Revisando expedientes en el Departamento de Vivienda de UDEVIPO, pude observar que en el extinto BANVI también se otorgó préstamos para que las personas pudiesen comprar material de construcción, en algunos casos adjudicaba tanto el lote de terreno y a la vez otorgaba crédito para la construcción del mismo. **j.** Celebrar contratos de compraventa, arrendamiento, con o sin opción de compra, permuta y traspaso de bienes muebles e inmuebles relacionados con sus programas de desarrollo urbano y de vivienda, y cualesquiera otros para los que esté facultado. También revisando expedientes, verifiqué que en el extinto BANVI se otorgó contratos de compraventa de bienes inmuebles, en algunos proyectos otorgaba un documento inscribible en el Registro General de la Propiedad, denominado Contrato de Constitución de Patrimonio Familiar, el cual era inscrito en el Libro de Vivienda Popular, así también otorgó títulos de propiedad, también inscribibles en el Registro General de la Propiedad. **k.** Colaborar con el sector privado en la realización de proyectos específicos de vivienda rural. Considero que al mencionar rural, muchas personas



confunden con el hecho de estar localizado el inmueble en algún departamento o municipio del interior de la república, que no sea la Ciudad Capital, revisando expedientes de varias solicitudes de adjudicación, pude verificar que en el extinto BANVI se contó con programas de vivienda en pocos departamentos del interior, pudiendo mencionar, Zacapa, Petén, Retalhuleu, Quetzaltenango, Escuintla, Izabal.

**I.** Participar con el sector privado, en la elaboración y ejecución de programas de desarrollo urbano y construcción de viviendas, y realizar por su cuenta todo género de programas y operaciones para desarrollar sus funciones. Como trabajadora de UDEVIPO, pude verificar que el extinto BANVI colaboró con varias lotificadoras, promoviendo el otorgamiento de créditos fiduciarios e hipotecarios para la adquisición de un lote de terreno, en colonias privadas, entre las que se pueden mencionar Ciudad Peronia, Ciudad del Sol, ambas colonias ubicadas en el municipio de Villa Nueva, del departamento de Guatemala. **II.** Colaborar con las municipalidades de la República en la formulación de proyectos de desarrollo urbano, y cuando su disponibilidad de recursos lo permita, prestarles asistencia técnica y financiera en forma individual o colectiva, para la ejecución de los mismos. Considero que quizá las municipalidades no construyeron ningún proyecto en las colonias de vivienda ejecutadas, pero en el extinto BANVI se cumplía con las obligaciones respectivas enmarcadas con las leyes vigentes en ese entonces, referentes a parcelamientos urbanos y a urbanismo. **m.** Realizar las otras funciones para las cuales está facultado, de conformidad con la Ley. Como comentario personal, considero que las funciones del extinto BANVI fueron muchas, para lograr el objeto de su creación, por lo que su Junta Directiva decidía como resolver diferentes problemas o situaciones específicas para dar cumplimiento al fin de esta digna institución.



La colaboración gubernamental que el extinto Banco Nacional de la Vivienda recibía se regulaba en el Artículo 6º. en el que se indica que la relación con Organismos Específicos, entre los que figuraban las dependencias gubernamentales y las instituciones descentralizadas, autónomas y semiautónomas, estaban obligadas a colaborar con el BANVI para el logro de su objetivo. Dichas dependencias eran: Las Municipalidades de la República; el Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas; el Ministerio de Finanzas; el Banco de Guatemala; la Secretaría General del Consejo Nacional de Planificación Económica; el Instituto Nacional de Electrificación (INDE); el Instituto de Fomento Municipal (INFOM); y, el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA). Considero que con el apoyo institucional recibido, fue posible que se ejecutaran tantos proyectos habitacionales, pero lamentablemente en la actualidad ya no se han desarrollado.

Los recursos del Banco Nacional de la Vivienda, en el Decreto número 2-73 del Congreso de la República de Guatemala, se regulaban de los Artículos 7º. al 14º. en similar forma a como opera una sociedad mercantil.

El Artículo 7º. establecía el capital autorizado del BANVI, el cual estaba constituido inicialmente con la suma de los recursos siguientes: **a.** El capital neto del Instituto Nacional de la Vivienda resultante de la depuración de sus activos y pasivos; **b.** El valor de los bonos del Tesoro que por la suma de seis millones (Q.6.000,000.00) deberá emitir el Gobierno de la República para tal efecto, los cuales serán redimidos alícuotamente en el plazo de seis años, a partir de 1973; **c.** Las recuperaciones en efectivo de la cartera de préstamos del Instituto Nacional de la Vivienda que el BANVI





recibe en administración; **d.** Los aportes en efectivo que, para aumentos de capital haga el Gobierno. Me permito comentar que una de las principales causas por las que esta institución fue liquidada fue por la falta de recursos financieros, es lamentable que se haya descuidado este aspecto por las autoridades del Gobierno de turno de ese entonces, porque no se ha logrado ejecutar otros proyectos habitacionales, y tampoco dar mantenimiento a los creados.

El Artículo 9º. regulaba los Recursos Adicionales, entre los que contaban: **a.** Los fideicomisos que constituya el sector público para promover el desarrollo de programas de vivienda y desarrollo urbano; **b.** Los fideicomisos que constituya el sector privado, para financiar programas de desarrollo urbano y de vivienda y otras actividades; **c.** La obtención de empréstitos en el país o en el extranjero, éstos últimos con opinión de la Junta Monetaria; y **d.** Otros recursos que reciba de fundaciones públicas o privadas, nacionales o extranjeras. A mi criterio considero, que no debió liquidarse el BANVI, sino que, se hubiese tenido que buscar fondos, ya que se les permitía hacer préstamos e incluso recibir donaciones al estar regulados otros recursos.

De conformidad al Artículo 15, el BANVI era una entidad con autonomía, cuya palabra según el Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales de Manuel Osorio, significa: “Potestad de que, dentro del Estado, pueden gozar municipios, provincias, regiones u otras entidades de él para regir intereses peculiares de su vida interior, mediante normas y órganos de gobierno propios.” Por lo tanto, estimo que con esta definición se da a entender que el extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- se regía por sus propias normas y no dependía de autoridad superior.



En el Capítulo II, siempre del mismo Título, se reguló la estructura administrativa siendo los órganos superiores del BANVI, los siguientes: **a.** La Junta Directiva; **b.** La Presidencia; y, **c.** El Comité de Crédito y Fideicomiso.

La Junta Directiva, según el Artículo 18º. estaba integrada de la siguiente manera: **a.** El Ministro de Economía quien podría ser sustituido por el Viceministro del ramo; **b.** El Ministro de Finanzas, quien podría ser sustituido por el Viceministro del ramo; **c.** El Presidente del BANVI, quien debía ser sustituido en caso de ausencia o impedimento, por el Vicepresidente que él mismo designara; **d.** El Presidente del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas (FHA), quien podría ser sustituido por el Gerente; y, **f.** Un representante de la Cámara Guatemalteca de la Construcción y su respectivo suplente. Esta Junta Directiva estaba presidida por el Ministro de Economía.

Del análisis de los primeros Artículos de la ley que regulaba al Banco Nacional de la Vivienda, como comentario personal dentro de este trabajo, considero que una entidad tan bien organizada para su creación y funcionamiento, mediante la cual se benefició a miles de familias guatemaltecas, años después se dio la necesidad de que quedara liquidada. Hubiese sido conveniente no liquidarla, sino que, su duración hubiese sido perpetua para seguir creando proyectos habitacionales.

En opinión personal, estimo que de esta ley, los gobiernos actuales podrían extraer muchos Artículos importantes para crear actualmente un Banco de Vivienda para ejecutar proyectos habitacionales en toda la República de Guatemala, con los mismos



sistemas y formas de pago, logrando tener un mejor control sobre los núcleos familiares que han sido beneficiados.

Estimo que no se conoce que luego de la extinción del BANVI, por parte del Gobierno se hayan creado proyectos habitacionales con todos los requisitos de una lotificadora, lo que he conocido y he podido visitar, como Auxiliar del Departamento de Vivienda de UDEVIPO, es gran cantidad de asentamientos humanos fundados sobre fincas del extinto BANVI, que no precisamente reúnen las mejores condiciones, sino que constituyen barrancos, laderas, etcétera.

## **2.2. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 30-2002**

Este Decreto legislativo se denomina Ley para Concluir el Proceso de Disolución, Liquidación y Supresión del Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- en Liquidación, y es importante remarcar, que ante la conclusión del proceso de disolución, liquidación y supresión del Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- en Liquidación, aún habían muchos asuntos pendientes por resolver, era necesario que una institución lo subrogará.

En ese sentido, en el Artículo 7 de este Decreto, se calendarizó dicho proceso, mediante un cronograma para que fuese el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda el que concluyera estos asuntos, siendo las bases de éste el siguiente: **a.** Traslado de la cartera crediticia del BANVI en Liquidación; **b.** Traslado al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, la propiedad de todos



aquellos activos del Banco Nacional de la Vivienda en Liquidación, que estén debidamente identificados, excepto los necesarios para su funcionamiento;

**c.** Liquidación de los fideicomisos que tenía a su cargo el BANVI en Liquidación;

**d.** Traslado de bienes, derechos y obligaciones residuales del BANVI en Liquidación al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

Además, este Decreto reguló en el Artículo 8: La inscripción de inmuebles en favor del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda: Los inmuebles inscritos en favor del BANVI en los Registros de la Propiedad de la República, así como sus gravámenes hipotecarios, servidumbres, anotaciones y limitaciones, que la Comisión Liquidadora traslade al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, deberán ser inscritos en dichos registros en favor del Estado y adscritos al referido Ministerio, sin más requisito que la solicitud del mismo.

En el Artículo 9, se reguló el Destino de los Activos: El Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda deberá destinar el patrimonio proveniente del Banco Nacional de la Vivienda, en liquidación, únicamente para desarrollar proyectos de vivienda popular, y no deberá variar su destino, ni utilizar los fondos provenientes de la liquidación del BANVI, para financiar proyectos de vivienda promovidos por otra institución o sufragar pago de deudas por tal concepto.

El Decreto número 30-2002 del Congreso de la República, fue reformado por los Decretos números 71-2002, Reformas a la Ley para Concluir el Proceso de Disolución, Liquidación y Supresión del Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, en Liquidación,



Decreto Número 30-2002 del Congreso de la República y el Decreto número 28-2003 Reformas al Decreto número 30-2002, Reformado por el Decreto número 71-2002, ambos del Congreso de la República.

Para que se lograra el objetivo plasmado en el Decreto número 30-2002, se emitió el Acuerdo Ministerial número 1,031-2002 en fecha 25 de junio del año 2002, del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, mediante el cual se crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, la que podrá abreviarse UDEVIPO, adscrita a este Ministerio.

### **2.3. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 84-2002**

Este Decreto legislativo se denomina Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza, entró en vigencia el 25 de diciembre del año 2002 y concluyó el 31 de diciembre del año 2004.

Esta Ley establece en el Artículo 1, que: Se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas urbanas o rurales inscritas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado, el Gobierno, o la Nación, que estén ocupadas por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, siempre que las mismas sean destinadas exclusivamente para vivienda, y se cumpla con lo que establecen los Artículos 4 y 6 de esta ley.



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

Para que un inmueble se pudiese adjudicar para uso de vivienda, se establecía en el Artículo 4, que era necesario que el Organismo Ejecutivo emitiera un Acuerdo Gubernativo en el que se debía detallar las fincas del Estado, el Gobierno o de la Nación. Con la emisión de dicho Acuerdo Gubernativo, se autorizaba la venta de los terrenos de las comunidades que atendía la Dirección de Bienes del Estado.

En el Artículo 5, se establecía que para que un grupo familiar se beneficiara debía demostrar que cumplía con los tres presupuestos jurídicos siguientes: **1.** Que ha ocupado el inmueble en forma pacífica, pública, de buena fe, por un período no menor de tres años contados antes de la vigencia de esta ley” lo cual implica que si entró en vigencia el 25 de diciembre del año 2002, la fecha de habitar el inmueble se contaría antes del 26 de diciembre del año 1999); **2.** Ser guatemalteco por nacimiento (no se pueden incluir los naturalizados o nacionalizados), y **3.** Que no posea ni es propietario



de otro inmueble alguno, lo que demuestran con sus certificaciones de carencia de bienes.

En el Artículo 6, establecía que para la conformación de un expediente para ser beneficiado con la adjudicación de un inmueble para uso de vivienda, era necesario completar lo siguiente: **a.** Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad; **b.** Certificación reciente de la partida de nacimiento del solicitante, y de los que integran el grupo familiar; **c.** Certificación de la partida de matrimonio o de la unión de hecho declarada; **d.** Fotocopia autenticada de la cédula de vecindad de las hijas e hijos mayores de edad, incluidos para formar el núcleo familiar y que se integran con derecho al mismo patrimonio familiar; **e.** Certificación reciente de la partida de nacimiento de las hijas e hijos menores de edad, quienes deben de ser integrados con derecho al mismo patrimonio familiar; **f.** Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el número de hijos bajo su patria potestad, guarda o custodia; **g.** Constancia de carencia de bienes extendida por la Dirección General de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas, del solicitante y de los que integran el núcleo familiar; **h.** Presentar declaración jurada prestada por el interesado ante Notario, en la que conste: 1. Que no posee bienes inmuebles y que no es propietario de bienes inmuebles; 2. Número de hijos procreados, quiénes son mayores y menores de edad y si los referidos hijos son los mismos a incluirse dentro del patrimonio familiar; 3. Si es su cónyuge o su conviviente la persona que ha incluido dentro del patrimonio familiar, en caso de ser su conviviente, tiempo que llevan de vivir juntos, si las hijas e hijos procreados con éste, son los que están incluidos como su núcleo familiar en la solicitud de adjudicación; 4. Si es madre o padre soltero manifestar dicho estado, indicando el





número de hijos bajo su patria potestad, guarda y custodia. **i.** Adjuntar plano referencial de la fracción a desmembrar elaborado y firmado por el interesado o un tercero aunque no sea experto. Si el solicitante no cumplía con presentar todos esos documentos, no se le daba trámite a su expediente.

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

El Artículo 8, establecía que los lotes de terreno se regían por las siguientes disposiciones: **a)** No debían estar comprendidos entre los bienes que establece los Artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

Según el Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, sobre reservas territoriales del Estado indica: "El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. Se exceptúan de las expresadas reservas: **a.** Los inmuebles situados en zonas urbanas; y **b.** Los bienes sobre los que existen derechos inscritos en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y



seis. Los extranjeros 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.”

Según el Artículo 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala, sobre limitaciones en las fajas fronterizas, indica: “Sólo los guatemaltecos de origen, o las sociedades cuyos miembros tengan las mismas calidades, podrán ser propietarios o poseedores de inmuebles situados en la faja de quince kilómetros de ancho a lo largo de las fronteras, medidos desde la línea divisoria. Se exceptúan los bienes urbanos y los derechos inscritos con anterioridad al primero de marzo de mil novecientos cincuenta y seis.”

Merece externar el comentario que emite el Lic. Jorge Mario Castillo González, con respecto a las reservas territoriales: “Son reguladas por el Decreto número 126-97 del Congreso de la República Ley Reguladora de las Áreas de Reservas del Estado de Guatemala. La Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado, OCRET se encarga del control administrativo y registro de las áreas definidas por la Constitución. Estas áreas pueden darse en arrendamiento a personas individuales y jurídicas. OCRET, concede los arrendamientos mediante Resolución, basándose en los dictámenes del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Instituto Nacional de Bosques, Instituto Guatemalteco de Turismo y Municipalidades, dependiendo de la ubicación del inmueble y destino del área (puede ser: vivienda, recreación, industria, comercio, turismo, agrícola, ganadero, avícola,



piscícola, explotación de salinas e hidrobiológico en general, e investigación científica). La reserva no impide el uso, goce y disfrute de propiedad a los particulares, guatemaltecos y extranjeros. La finalidad de la reserva es proteger la flora y la fauna propia del lugar e impedir la indebida apropiación de los recursos acuíferos. El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, tiene a su cargo la política de utilización de las reservas de la Nación, inciso c) del Artículo 29 de la Ley del Organismo Ejecutivo. La administración de las áreas de reserva, corresponde a la Oficina de Control de Áreas de Reservas del Estado (OCRET), del citado Ministerio, según Acuerdo Gubernativo número 278-98, modificado por Acuerdo Gubernativo número 746-99.”<sup>19</sup>

Además, el Artículo 8, establecía lo siguiente, en cuanto a los lotes de terreno: **b.** Las medidas del área a adjudicar no podían exceder de 200 metros cuadrados en zona urbanas y de 800 metros cuadrados en fincas rústicas; y, **c.** La adjudicación y venta se sujetaba al Régimen de Patrimonio Familiar. Según observé en los expedientes, que tuve a bien revisar en el Departamento de Vivienda de UDEVIPO, con estas medidas para adjudica los terrenos solicitados, no hubo ningún inconveniente.

A continuación se explica en qué consiste el Régimen de Patrimonio Familiar. De conformidad al Artículo 352 del Código Civil (Decreto Ley número 106), el Patrimonio Familiar es: La institución jurídico-social por la cual se destina uno o más bienes a la protección del hogar y sostenimiento de la familia.”

---

<sup>19</sup> CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Constitución política de la república de Guatemala, comentada.** Pág. 193.



El Artículo 353 del citado cuerpo legal, establece sobre cuales bienes puede constituirse el Patrimonio Familiar: Las casas de habitación, los predios o parcelas cultivables, los establecimientos industriales y comerciales, que sean objeto de explotación familiar.

El Artículo 361 del Código Civil, establece que cuando el Estado proceda al parcelamiento y distribución de un bien nacional, podrá darle a cada parcela el carácter de patrimonio familiar; y bastará esta calificación legal, para su constitución y registro.

En el Decreto 84-2002 del Congreso de la República, se establece que la adjudicación y venta debe estar sujeta al régimen de patrimonio familiar, bajo la condición resolutoria de que el bien inmueble adjudicado no debe ser vendido, cedido o arrendado por el beneficiario sino hasta que todos los hijos menores de edad incluidos dentro del núcleo familiar alcancen la mayoría de edad, en cualesquiera otro caso, después del plazo de diez (10) años, contado a partir de la fecha de inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo.

Las personas que desean cancelar este régimen, pueden solicitarlo directamente al Registro General de la Propiedad, invocando el Artículo 363 del Código Civil (Decreto Ley número 106), pues el Patrimonio Familiar termina: **1º.** Cuando todos los beneficiarios cesen de tener derecho a percibir alimentos; **2º.** Cuando sin causa justificada y sin autorización judicial, la familia deje de habitar la casa que debe servirle de morada, o de cultivar por su cuenta la parcela o predio vinculado; **3º.** Cuando se demuestre la utilidad y necesidad para la familia, de que el patrimonio quede extinguido;



4º. Cuando se expropien los bienes que lo forman; y, 5º. Por vencerse el término por el cual fue constituido.”

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

En el Artículo 8, también se establece que para calcular el precio de venta del inmueble, cada solicitante debía presentar una constancia de ingresos del grupo familiar, lo cual se promediaba y existía una tabla, que es la siguiente:

#### CUADRO I

INGRESOS		VALOR METRO CUADRADO	
Q. 100.01	a	Q. 500.00	Q. 5.00
Q. 500.01	a	Q.1,000.00	Q.10.00
Q.1,000.01	a	Q.1,500.00	Q.15.00
Q.1,500.01	a	Q.2,000.00	Q.20.00
Q.2,000.01	a	Q.3,000.00	Q.30.00

**Fuente:** Decreto 84-2002 del Congreso de la República

**Mes:** Diciembre

**Año:** 2002



Si los ingresos eran superiores, era preciso efectuar un avalúo del inmueble ante la Dirección de Catastro y Avalúo del Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Este precio se debía pagar en un solo pago. Esta forma de pago era muy beneficiosa, en el sentido de que ya no era necesario constituir hipoteca, y por ende evitar posteriores procesos de cancelación de este gravamen, mediante la autorización de una escritura pública denominada carta de pago total.

Según el Artículo 11, para trasladar el dominio, esta Dirección podía efectuar una escritura pública traslativa de dominio o bien un título de propiedad, el cual firmaba el Presidente de la República.

De conformidad con el Artículo 19, para hacer estas adjudicaciones existía la exención de los siguientes requisitos: **a.** De la subasta pública a que se refieren los artículos 89 y 90 del Decreto número 52-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento.

El Artículo 89 de la Ley de Contrataciones del Estado (Decreto número 57-92 del Congreso de la República) establece: “Reglas generales. Para la enajenación y transferencia de bienes inmuebles, muebles o materiales, propiedad del Estado, o de sus entidades autónomas y descentralizadas, así como para la venta de bienes muebles o materiales, se seguirá el procedimiento de subasta pública, oferta pública, y otros procedimientos en los que los oferentes puedan presentar sus ofertas mediante



mecanismos transparentes, previo cumplimiento de los requisitos de publicación y bases elaboradas para el efecto y de lo que en cada caso establece la presente Ley y su Reglamento. Para dichos efectos, deberá determinarse por la autoridad competente, en cada caso, según corresponda a la naturaleza de los bienes a enajenarse, si los procedimientos a seguirse deben ser los de una subasta pública, oferta pública u otros procedimientos que garanticen la publicidad de las actuaciones y la concurrencia de los oferentes, tal como el caso de los mercados bursátiles nacionales o internacionales.”

El Artículo 90 de la Ley de Contrataciones del Estado (Decreto número 57-92 del Congreso de la República) establece: “Enajenación y transferencia de bienes inmuebles del Estado. Para la enajenación y transferencia de bienes inmuebles propiedad del Estado o de sus entidades autónomas y descentralizadas, deberá emitirse un Acuerdo Gubernativo por conducto del Ministerio o Ministerios que corresponda, si se trata de bienes del Estado, o un acuerdo de la autoridad máxima de la entidad autónoma o descentralizada y se observarán las reglas siguientes: 1. Se deberá describir en detalle los bienes cuya enajenación se llevará a cabo, incluyendo sus datos registrales con base en la certificación correspondiente y que la autoridad interesada, determine la conveniencia de la contratación e inicie el trámite del expediente acompañando las justificaciones pertinentes. 2. Que se practique el avalúo del bien por parte del Ministerio de Finanzas Públicas. 3. Que se emita acuerdo gubernativo, que autorice la contratación, por conducto del Ministerio de Finanzas Públicas y con el refrendo del titular del Ministerio que haya iniciado el trámite. 4. Se podrá acordar, si se juzga conveniente a los intereses del Estado, o de la entidad enajenante, la contratación de personas naturales o jurídicas especializadas en la intermediación con bienes



inmuebles, para que se hagan cargo de la ejecución del procedimiento de oferta y subasta pública, u otro mecanismo análogo sujeto, en todo caso, a las normas y condiciones cuyas bases se deberán determinar en el acuerdo respectivo. 5. Si se juzga conveniente a los intereses del Estado o de la entidad correspondiente, se podrá disponer de la contratación de intermediarios de prestigio internacional, de modo que la oferta y subasta pública u otro mecanismo análogo se promueva también a nivel internacional cumpliéndose, en todo caso, con las bases generales que rijan la enajenación. Las entidades descentralizadas y autónomas observarán las reglas establecidas en este artículo en lo que sea aplicable y el acuerdo será emitido por la autoridad superior de la entidad interesada.”

También en el Artículo 19, para hacer estas adjudicaciones, se establece: **b.** De la obligatoriedad de publicar el Acuerdo Gubernativo de Adjudicación en el Diario Oficial.

Además, existía exoneración ante el Registro General de la Propiedad, pues en el Artículo 21, se establecía: “Queda exento de pago de honorario, toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado, el Gobierno o la Nación, que se efectúe en los Registros de la Propiedad a requerimiento de la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, así como las certificaciones que se extiendan de las indicadas operaciones registrales.”

Si se otorgaban escrituras públicas traslativas de dominio, en cuanto al pago del Impuesto al Valor Agregado (IVA), se aplicaba la exoneración del pago de éste, de conformidad al Artículo 7, numeral 12, de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. “Están





exentos del impuesto establecido en esta ley: ... “La venta de vivienda con un máximo de sesenta (60) metros cuadrados de construcción, y la de lotes urbanizados, que incluyan los servicios básicos, con un área máxima de ciento veinte (120) metros cuadrados. En ambos casos, el valor de los inmuebles no deberá exceder del equivalente en quetzales a diecisiete mil quinientos dólares de Estados Unidos de América (\$17,500.00) al tipo de cambio vigente en el mercado bancario a la fecha de la venta. Además, el adquiriente deberá acreditar que él y su núcleo familiar, carecen de vivienda propia o de otros bienes inmuebles. Todo lo anterior deberá constar en la escritura pública respectiva.”

El Artículo 10 del Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado, establece: “De conformidad con el Artículo 7, numeral 12; y 16 de la Ley, el crédito fiscal que se genere por la adquisición de viviendas o en la urbanización de lotes, cuya venta está exenta del impuesto, formará parte del costo de adquisición de los mismos. Para los efectos de la aplicación de la exención en la compra de vivienda o lote urbanizado, se entenderá por núcleo familiar el conjunto formado por el padre, la madre y los hijos, salvo circunstancias especiales que deberán acreditarse documentalmente.”

El Decreto número 84-2002 perdió vigencia el 31 de diciembre del año 2004, quedando inconclusos muchos expedientes, los cuales ahora conoce la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. Aún se está conociendo procesos de legalización pendientes de ese Decreto, pero aún más, los que estaban desde el Decreto número 1,096 del Congreso de la República.



El Decreto número 1,096 del Congreso de la República, fue publicado el seis de julio del año 1956. En éste se autoriza al Organismo Ejecutivo para que pueda proceder a la venta en parcelas o lotes de fincas rústicas y urbanas, propiedad del Estado, que dicho Organismo declare a la construcción de vivienda, exonerando a las enajenaciones que se hagan al amparo de esta ley, de la obligación de realizar la pública subasta.

Se puede mencionar algunas de las fincas que se legalizaban con este Decreto: La Palmita, El Gallito, Colonia Reyna Barrios, Los Jocotales, Los Cipresales, Santa Luisa, San Josécito en Retalhuleu. En dichas fincas aún hay inmuebles pendientes de legalizar en UDEVIPO.

#### **2.4. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 25-04 y su reglamento**

Este Decreto legislativo se denomina Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a Favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza, su reglamento está contenido en el Acuerdo Gubernativo Número 194-2008.

Al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, mediante el Decreto número 81-97 del Congreso de la República de Guatemala, el cual fue aprobado en octubre de 1997, se le otorga autorización para la venta de terrenos urbanos o rurales propiedad del Estado, de la Nación, de las Municipalidades y las entidades autónomas y descentralizadas, que estén ocupados por familias en situación de pobreza y extrema pobreza, que no posean bienes inmuebles, para ser destinados exclusivamente para la



vivienda de estas familias. En este Decreto, se determinó que para evitar nuevas ocupaciones de tierra, los asentamientos humanos establecidos durante los últimos dos años, a partir de octubre de 1995, no serían elegibles para el programa.

El programa de legalización inició a ejecutarse a través de la Ventanilla Social de FOGUAVI. El 25 de junio del año 2002 se emite el Acuerdo Ministerial número 1031-2002 del Ministro de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, con el cual se crea la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, la que podrá abreviarse UDEVIPO, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, cuya función principal es el desarrollo de programas, planes y proyectos de vivienda popular, pero principalmente para concluir los proyectos de vivienda iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-.

Fue hasta el año 2004 que se emitió el Decreto número 25-04 del Congreso de la República, el cual entró en vigencia el 14 de septiembre del año 2004 y no tiene fecha para que termine su vigencia. Con este Decreto, según el Artículo uno, se autoriza la adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas inscritas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado y adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda, que están ocupados por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, lo cual debe determinarse a través del estudio socioeconómico respectivo, destinadas exclusivamente para vivienda.



Asimismo, según el Artículo dos, se le otorga competencia al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular creada para la administración de recursos y bienes y de la recuperación de la cartera del liquidado Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, para que pueda adjudicar, legalizar, escriturar y vender fincas o fracciones de fincas y demás derechos provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, trasladados al Estado de Guatemala, y adscritos al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, así como de aquellos bienes inmuebles y demás derechos provenientes de los fideicomisos administrados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- y trasladados al Estado de Guatemala.

Es de remarcar que en el citado Artículo, se establece que los procesos de adjudicación y legalización deben haber sido iniciados por los beneficiarios antes del 31 de diciembre de 2003. Además, se establece que están excluidas del cumplimiento de esta ley, aquellas áreas de cesión que ya fueron inscritas a favor de Municipalidades o Instituciones Gubernamentales. Las áreas verdes, forestales y de equipamiento que se encontraren disponibles al 31 de diciembre de 2003, así como aquellas declaradas de alto riesgo, no podrán ser legalizadas para uso de vivienda y deberán ser entregadas a la institución que corresponda, de conformidad con la Ley de Parcelamientos Urbanos. Con la fijación de esta fecha, se logró que ya no se proliferen más asentamientos humanos.

En este Decreto, en el Artículo tres, se regula lo referente a los ingresos que se reciban, los cuales se destinarán en el orden siguiente: **a.** Cubrir los gastos del funcionamiento



administrativo de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular; **b.** Cubrir los gastos de inversión para el fortalecimiento legal, físico, financiero y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos y proyectos habitacionales ejecutados por el Banco Nacional de la Vivienda; y, **c.** Inversión en programas de subsidio de vivienda a cargo del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda.

En el Artículo cuatro, en igual forma al Decreto número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, se establece que se beneficiará a todo grupo familiar que demuestre: **1.** Que ha ocupado el inmueble en forma pacífica, pública, de buena fe, por un período no menor a un año contado antes de la vigencia de esta ley y que hubiere iniciado trámite o solicitud antes del 31 de diciembre de 2003. Como se observa, el plazo de ocupación de las tierras, debe ser antes del año 2003, por lo que se denota una ampliación de tiempo, a como lo establecía el Decreto número 84-2002 del Congreso de la República. **2.** Ser guatemalteco. Únicamente se puede hacer adjudicaciones de lotes de terreno, a favor de guatemaltecos, no de extranjeros. En el Decreto número 84-2002 del Congreso de la República, se establecía que no se pueden incluir los naturalizados o nacionalizados. **3.** Que no posea ni sea propietario de otro inmueble. Esto lo demuestran con la certificación de la carencia de bienes, expedida en la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

En cuanto a los requisitos que los solicitantes de adjudicación deben presentar, éstos son menos a los que se establecían en el Decreto número 84-2002, y son los siguientes, según el Artículo cinco: **a)** Fotocopia de las cédulas de vecindad, con sus



modificaciones, de los mayores de edad que forman parte del Grupo Familiar;

**b)** Fotocopia de las certificaciones recientes de partida de nacimiento de los hijos e hijas menores de edad, quienes deben ser integrados con derecho al mismo patrimonio familiar; y, **c.** Certificación de ingresos firmada por el patrono, encargado del personal, representante legal o contador, de los miembros del grupo familiar que trabajen. Con este decreto no es necesario que presenten fotocopias autenticadas por Notario.

En el expediente conformado para la adjudicación de un lote de terreno, se debe incorporar un estudio socioeconómico, el cual elabora la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, así también, se califica y supervisa mediante un Dictamen de Habitabilidad, si las fincas o fracciones de fincas a adjudicar, tienen vocación de construcción de vivienda y deben garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social y pacífica, la participación comunitaria y el bienestar de las familias beneficiadas.

Las fincas para la venta y adjudicación, deben someterse a las siguientes condiciones, que también son muy similares a las del Decreto número 84-2002, únicamente se modifica las medidas de las áreas de los terrenos a adjudicar: **a.** El área a adjudicar no podrá exceder de doscientos (200) metros cuadrados en fincas urbanas, y de cuatrocientos (400) metros cuadrados en fincas rústicas. Las demás condiciones, tales como el régimen de patrimonio familiar, y el precio de venta, son iguales a las establecidas en el Decreto 84-2002.

En cuanto a la escritura traslativa de dominio, en el Artículo ocho, se establece que: “una vez el adjudicatario haya efectuado el pago inicial del precio en que hubiese sido



valorada la finca o la fracción de finca sujeta a la adjudicación, se otorgará a su favor el título de propiedad o la escritura traslativa de dominio, al contado o al crédito con garantía hipotecaria a favor del Estado de Guatemala, para lo cual el Procurador General de la Nación otorgará un mandato para actuar en representación del Estado de Guatemala a la persona que el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda designe para comparecer a otorgar la escritura traslativa de dominio.” Además, se establece en el referido Artículo, que en caso de emisión del título de propiedad, éste debe ser firmado por el Presidente de la República. En UDEVIPO existe un renglón específico para el pago de la autorización de escrituras públicas traslativas de dominio, por lo que se hace un evento de interés de participación, para que los Notarios elaboren las mismas. En la actualidad, no se elaboran títulos de propiedad, pues quizá sería un trámite muy tardado, esperar que el Presidente de la República firme tantos títulos de propiedad.

Referente al tema de facultades y exenciones, en este Decreto, al igual que en el Decreto número 84-2002, se exceptúan los requisitos de subasta pública, de publicación de Acuerdo Gubernativo de Adjudicación, y de obtener autorización municipal de conformidad a la Ley de Parcelamientos Urbanos. Asimismo, en el Artículo 10, literal d) se establece como exención: “De la obligatoriedad de acreditar e insertar notarialmente la constancia extendida por la respectiva Municipalidad o por el profesional director de la obra, que establece el Artículo 1,202 del Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Estado, para constituir el régimen de propiedad horizontal, el cual se transcribe a continuación: “Para que cada piso, departamento o habitación pueda



inscribirse independientemente de la finca matriz, es indispensable que se encuentre terminada su construcción, lo que deberá acreditarse mediante constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra, la que el Notario insertará en el instrumento público que corresponda. Cuando la construcción no estuviere concluida, la inscripción tendrá carácter provisional y se convertirá en definitiva a solicitud del interesado, acompañando la constancia a que se refiere el párrafo anterior.” Esta última exención se aplica para todos los proyectos de propiedad horizontal que ejecutó el extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, por ejemplo: Justo Rufino Barrios, Venezuela, Nimajuyú I y II, Bello Horizonte, ubicados todos en la zona 21 de la Ciudad de Guatemala; Juan Pablo II, ubicado en la zona siete de Mixco; Multifamiliares, ubicado en la zona tres de la Ciudad de Guatemala; y El Tesoro, ubicado en la zona dos de Mixco.

En el Artículo 10, también se regula lo referente a usufructos, los cuales se otorgan a iglesias, instituciones públicas y privadas que tengan fines benéficos, educativos, recreativos o de asistencia social, entidades o asociaciones no lucrativas por el plazo que se considere conveniente, así como otorgar las escrituras de carta de pago, para cancelar el gravamen hipotecario que se inscribió en las compraventas al crédito.

En el Artículo 11 del Decreto número 25-04, al igual que en el Decreto número 84-2002, se establece que queda exento de pago de honorarios toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado, que se efectúe en los Registros de la Propiedad a requerimiento de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, creada para la administración de los





recursos y bienes provenientes del Banco Nacional de la Vivienda, así como las certificaciones que se extiendan de las indicadas operaciones registrales.

En el referido Decreto, no se regula nada al respecto de cómo recuperar los inmuebles, cuyos adjudicatarios no cumplieron con los requisitos solicitados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-.

El Reglamento de este Decreto inicia vigencia hasta en el año 2008, emitido mediante Acuerdo Gubernativo número 194-2008 de fecha 23 de julio del año dos mil ocho, el cual se denomina Reglamento de la ley de adjudicación de bienes inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.

El objeto de este Reglamento, fue consignado en el Artículo uno: “El presente Reglamento contiene las normas que regulan los procedimientos para: **a.** Adjudicación y venta de fincas o fracciones de fincas, inscritas en los Registros de la Propiedad a nombre del Estado y adscritas al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-.

**b.** Adjudicación y venta de aquellos bienes inmuebles y demás derechos provenientes de los fideicomisos que administró el extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, que estén ocupadas por familias en situación de pobreza o extrema pobreza, destinadas exclusivamente para vivienda, cuyos procesos de adjudicación y legalización fueron iniciados por los beneficiarios antes del 31 de diciembre de 2003.

**c.** Otorgar en usufructo las fincas o fracciones de fincas a iglesias, instituciones públicas



y privadas que tengan fines benéficos, educativos, recreativos o de asistencia social, entidades o asociaciones no lucrativas por el plazo que se considere conveniente, así como otorgar las cartas de pago de conformidad con la ley.”

En el Artículo cinco se establece la vigencia de los documentos requeridos, siendo ésta con una anterioridad no mayor de seis meses a la fecha de ingreso de la solicitud respectiva, o en su caso, dentro del plazo de vigencia establecido en el propio documento. Asimismo, en los Artículos seis, siete y ocho, se regula como efectuar el estudio socioeconómico, la condición del inmueble solicitado y el pago.

En el Artículo nueve se establece el destino de los recursos percibidos: “Todos los recursos percibidos o los que se perciban por la adjudicación o venta de estas fincas o fracciones de fincas, se destinarán exclusivamente atendiendo al orden que para el efecto establece el Artículo 3 del Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, para lo cual dichos recursos deberán ser incorporados en el respectivo presupuesto de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, dependencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para cada ejercicio fiscal.”

Es muy importante establecer cómo llevar a cabo o cuáles requisitos deben cumplir las personas en los asuntos de cancelación de hipoteca, constitución de usufructo, etcétera. En el Artículo 10, se encuentra regulado, los requisitos para cancelación de hipotecas: Los interesados deben autorizar una escritura pública denominada carta de pago total, la cual según el Licenciado Ricardo Alvarado Sandoval y José Antonio Gracias González es: “la escritura en la cual se hace constar el pago de un crédito o



satisfacción del acreedor (que por lo general es un banco), especialmente garantizado en forma hipotecaria o prendaria, y cuyo testimonio sirve para que se cancele en el Registro General de la Propiedad el gravamen sobre el bien que sirvió de garantía en el mutuo.<sup>20</sup>

A solicitud y a costa del adjudicatario comprador, el Estado de Guatemala otorgará la carta de pago total, para la cancelación de la hipoteca, que de conformidad al Artículo 1,765 del Código Civil, Decreto Ley número 106, significa que: “El pago hecho a uno de los socios administradores por un deudor particular suyo, que lo es también de la sociedad, se imputará proporcionalmente a ambos créditos, aunque el socio lo hubiere aplicado íntegramente en la carta de pago a su crédito particular; pero si se aplicó al crédito de la sociedad, se cumplirá esta disposición.” Para tal efecto, deberá presentar a la UDEVIPO los documentos originales siguientes: **a.** Solvencia de pago; **b.** Último recibo de pago; **c.** Testimonio de la escritura en el cual conste la inscripción de la hipoteca. En caso de no contar con el mismo, certificación del duplicado y certificación del Registro de la Propiedad respectivo; y, **d.** Cédula hipotecaria, en su caso.

En cada comunidad o asentamiento humano, siempre existen inmuebles destinados para obras de beneficio común, es decir, no se utilizan para uso de vivienda, por lo que el Estado de Guatemala, los otorga en usufructo, y se regula en el Artículo 11 del Reglamento del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, lo referente a los requisitos necesarios: “**a)** Documentación legalizada que acredite la personalidad

---

<sup>20</sup> ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **El Notario ante la contratación civil y mercantil.** Pág. 438.



jurídica de la entidad. **b.** Acreditar con documentación legalizada, la personería jurídica con que actúa el representante legal. **c.** Fotocopia legalizada de la cédula de vecindad o documento de identificación del representante legal. **d.** Proyecto a desarrollar en el inmueble y todos los documentos que justifiquen el destino que se dará al inmueble. **e.** Planos originales del área de terreno que se solicita. **f.** Los estudios que se requieran conforme a las leyes aplicables.”

En cuanto al tema referente a los avisos notariales, quedó regulado en el Artículo 12 del Reglamento al Decreto número 25-04 del Congreso de la República, lo siguiente: “En caso de emisión de título de propiedad a favor del adjudicatario comprador, una vez efectuada la inscripción del mismo en el Registro General de la Propiedad correspondiente, la UDEVIPO dará los avisos a catastro municipal y a la matrícula fiscal en el plazo y con las formalidades establecidas en el Código de Notariado.” Esta obligación notarial la cumplen los Notarios a quienes se les asignó elaborar las escrituras respectivas, cuyos testimonios presenta a UDEVIPO, luego de inscritos en el Registro General de la Propiedad, y efectuados los avisos.

Todas las personas que son beneficiadas con la adjudicación de un bien inmueble para uso de vivienda, obtienen los derechos siguientes, de conformidad al Artículo 13: “**a.** A recibir el inmueble, libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones, que puedan afectar su derecho, salvo los ya inscritos, los establecidos en la Ley y en este Reglamento. Se exceptúan de lo anterior, las servidumbres voluntarias o legales constituidas previa o posteriormente a la vigencia del presente Reglamento.” Esto de conformidad a lo



establecido en el Artículo 30 del Código de Notariado (Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala): “En todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren.” **b.** Servirse del inmueble, usando, gozando y disponiendo del mismo, con las limitaciones establecidas en la Ley y el presente Reglamento.”

Asimismo, se regula en el Artículo 14, las obligaciones de los adjudicatarios compradores: “**a)** Pagar puntualmente la cuota nivelada mensual. Los adjudicatarios podrán en cualquier tiempo, siempre que su cuenta se encuentre al día, hacer abonos directos a capital de acuerdo con la tabla de amortización elaborada por la UDEVIPO para el control del crédito, pudiéndose reducir el plazo de la obligación, pero no la cuota nivelada mensual que se mantendrá inalterable. **b.** A no instalar establecimientos o industrias que generen contaminación ambiental. **c.** En general a mantener el inmueble en buen estado de conservación.”

Además, se regula en el Artículo 15, las limitaciones al derecho de propiedad, en donde resaltaremos el tema de áreas comunes circundantes al inmueble. En este artículo se hace énfasis en que el inmueble adjudicado quedará sujeto al régimen de patrimonio familiar de conformidad con lo establecido en el artículo 7 incisos b) y c) del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, y con las limitaciones siguientes: “**a)** El inmueble no puede ser vendido, cedido ni arrendado, salvo el caso de constitución de servidumbres, por un plazo no menor de 10 años a contar de la fecha de la



adjudicación. **b.** El inmueble no puede ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, o dominio durante el plazo antes indicado, salvo expropiación o por incumplimiento del adjudicatario comprador en el caso de compraventa al crédito. **c.** El inmueble debe ser habitado exclusivamente por los adjudicatarios compradores y su grupo familiar. Los adjudicatarios se obligan a la conservación de las áreas verdes y comunes circundantes al inmueble, estando totalmente prohibido invadirlas o efectuar construcción alguna en ellas. **d.** A no almacenar armas de uso prohibido, substancias o preparados químicos, drogas, estupefacientes, materiales salitrosos, inflamables, explosivos o materias antihigiénicas que produzcan mal olor, humo, gases, emanaciones o cualquier otra clase de molestias o que puedan atentar contra la salud. **e.** Las construcciones, mejoras, modificaciones o adiciones en los inmuebles deben ser previamente autorizadas por la UDEVIPO. Si por cualquier circunstancia establecida en la Ley o este Reglamento, en las compraventas a plazos, el adjudicatario debe devolver el inmueble, las mejoras y/o modificaciones que se hayan autorizado y efectuado en el mismo quedarán en beneficio de éste. En el caso que el adjudicatario retire las mejoras ocasionando daños al inmueble, será obligado a pagar el costo de los daños, los cuales se le deducirán al adjudicatario de la liquidación de la cuenta respectiva o por la vía judicial.”

En el inciso c) del citado Artículo 15, se hace alusión al tema de áreas circunvecinas, y se establece que está totalmente prohibido invadirlas o efectuar construcción alguna en ellas. En UDEVIPO, varios adjudicatarios de proyectos BANVI, solicitaron adjudicación de Áreas Adyacentes contiguas a sus viviendas, pues han tomado las áreas verdes, para agrandar sus inmuebles, haciendo construcciones formales, sin solicitar la debida



autorización, pero algunas personas han tenido la situación de que deben dejar a medias esas construcciones, porque en las municipalidades jurisdiccionales no les proporcionan las licencias municipales de construcción.

El tema de Cambio de Adjudicatario se regula en el Capítulo V del Reglamento, Artículo 16, en el cual se establecen tres causales para este proceso: Por fallecimiento; por abandono de hogar conyugal; y, por cesión de derechos. Este tema será ampliado en el Capítulo III de la presente tesis de grado académico, estableciendo de qué forma se perjudica a muchos solicitantes de cambio de adjudicatario por cesión de derechos de tercera persona que no tiene ningún vínculo de parentesco y no forma parte del núcleo familiar.

En el Artículo 17 del Reglamento, se regula el régimen de Patrimonio Familiar, y muy importante, la forma de cómo cancelarlo en el Artículo 18, proceso que deben conocer todas las personas que fueron beneficiadas por el extinto BANVI, que desean vender los inmuebles, libre de la limitación de este régimen. A continuación, se detallan los requisitos que los interesados deben presentar en el Departamento Jurídico de UDEVIPO, para cancelar el Régimen de Patrimonio Familiar: **a) Cancelación del Patrimonio Familiar por vencimiento del plazo por el que se constituyó: 1.** Solicitud signada por el propietario del inmueble; **2.** Fotocopia de cédula de vecindad del propietario del inmueble (de pasta a pasta); **3.** Original o fotocopia del testimonio de la Escritura Pública donde se constituyó el Patrimonio Familiar, razonado por el Registro General de la Propiedad; **3.** Certificación original del Registro General de la Propiedad, donde conste todas las inscripciones de dominio, desmembraciones, gravámenes,



anotaciones, limitaciones y todo lo que exista sobre el inmueble. **b) Cancelación del Patrimonio Familiar** (cuando no ha concluido el plazo y todos los miembros del núcleo familiar son mayores de edad): **1.** Solicitud dirigida a Udevipo, donde comparezcan todos los miembros del cuadro familiar, con firma legalizada; **2.** Acta Notarial de Declaración Jurada donde comparezcan todos los miembros del cuadro familiar donde se consigne que todos son mayores de edad, que están en el pleno goce de sus derechos, que son civilmente capaces, y que ninguno ha sido declarado en estado de interdicción; **3.** Fotocopia de cédulas de vecindad legalizadas; **4.** Testimonio de la escritura donde se constituyó el patrimonio familiar o el contrato; **5.** Carta de Pago si hubiere hipoteca; **6.** Certificación completa del Registro General de la Propiedad, donde consten todas las inscripciones y desmembraciones; Solvencia de pago y último recibo de pago -en originales-; **7.** Certificación del cuadro familiar. **c)** Si algún miembro del núcleo familiar no ha alcanzado la mayoría de edad, la cancelación de patrimonio familiar deberá llevarse a cabo en la Vía Judicial, debiendo demostrar la absoluta necesidad y evidente utilidad.

En cuanto al Archivo de Expedientes, en el Artículo 19 del Reglamento, se otorga un plazo de seis meses para archivar aquellos expedientes en que los interesados dejen de accionar por más de seis meses, siempre que UDEVIPO haya agotado la actividad que le corresponde y lo haya notificado de conformidad con la ley, pero también se indica en el Artículo 20, la forma de cómo reactivarlo.

En el Artículo 21 del Reglamento, se regula lo referente al inventario de bienes inmuebles. En el Artículo 22 del Reglamento, se regula los casos no previstos, como





por ejemplo, modificación de resoluciones, procesos de ejecución en la vía de apremio para ejecutar las hipotecas a cuyo favor UDEVIPO puede recuperar esos inmuebles, para que sean adjudicados en pago al Estado de Guatemala.

En el Artículo 25 se regula lo referente a la vigencia del Reglamento, en el que se consignó que empieza a regir el día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica, pero no se establece que tenga fecha límite para cumplir con las obligaciones designadas a UDEVIPO.

## **2.5. Análisis jurídico del Decreto legislativo número 26-2007**

Este Decreto legislativo se denomina Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala, o de sus Entidades Autónomas, Descentralizadas y de las Municipalidades, con Fines Habitacionales para Familias Carentes de Vivienda, y tiene algunas similitudes con los Decretos números 84-2002 y 25-04, ambos del Congreso de la República de Guatemala. A continuación se hace un resumen de los temas que trata el mismo.

Este Decreto tiene dos objetivos: **1.** La legalización de bienes estatales a favor de familias carentes de un lugar para habitar y desarrollarse dignamente; y **2.** Dar continuidad a los procesos de regularización para el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio de inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, que la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas no finalizó.



En esta ley, en el Artículo uno, se autoriza la adjudicación de bienes inmuebles cuyo dominio esté inscrito a favor del Estado o de las municipalidades, que estén siendo ocupados por familias en situación de pobreza económica, a título oneroso a favor de sus integrantes, siempre que los mismos los utilicen para su vivienda.

Con este Decreto Legislativo, según el Artículo dos, se otorga competencia a las siguientes entidades para poder legalizar:

- Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- (adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda);
- Municipalidades;
- Entidades Autónomas;
- Entidades Descentralizadas;

Asimismo, se regula que los estudios de habitabilidad, deben ser efectuados, en el caso de UDEVIPO, por la Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado –CONRED-, y en el caso de las demás entidades, se debe contar con un dictamen favorable del Centro de Estudios Urbanos y Rurales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Este nombre no está correcto, por lo que en las reformas propuestas, se propone modificar la palabra “Rurales” por la palabra “Regionales”, y se puede abreviar como CEUR.

Según investigación efectuada, para ampliar información sobre este Centro de Estudios, se encontró información para establecer cuáles funciones efectúa para el cumplimiento de sus objetivos, la actividad del CEUR, según página de Internet, de la Universidad de



San Carlos de Guatemala, apunta hacia: **a)** La producción permanente de conocimientos en relación a la organización social del territorio en Guatemala, desde distintos planos temporales y niveles de profundidad. Tal actividad es de carácter científica y eminentemente crítica; **b)** El estudio y profundización de las distintas vertientes teóricas que tratan de explicar los problemas de la organización del territorio, contrastando su validez en la problemática que presentan sociedades como la nuestra; **c)** La provisión de mecanismos que permitan evaluar de manera continua y permanente su labor, desarrollada a partir de un enfoque multidisciplinario; **d)** El establecimiento de áreas de estudio y líneas de investigación, fijándose estas últimas en función de prioridades de acción resultantes del avance de sus programas, la discusión interna permanente, así como las necesidades identificadas en los propios lugares de trabajo; **e)** La actualización, divulgación y difusión del avance del conocimiento teórico sobre los tópicos de sus intereses, para lo cual establecerá las vinculaciones convenientes y promoverá los medios adecuados.”<sup>21</sup>

En el Artículo tres se regula la forma de cómo debe hacerse el trámite de los expedientes de solicitud de adjudicación, el cual se lleva a cabo de la misma forma a como se establece en el Decreto número 25-04 del Congreso de la República.

En el Artículo cuatro se remarca el tema de derechos adquiridos para todos aquellos solicitantes de adjudicación que hubiesen presentado expediente ante la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, para proceder a la adjudicación y venta, en especial sobre el precio pagado por el inmueble.

---

<sup>21</sup> Página de Internet **USAC>investigación>centro de estudios urbanos y rurales**. <http://www.usac.gob.gt>. (Guatemala, 19 de septiembre de 2009).



En el Artículo cinco se regula cómo debe hacerse la adjudicación y venta de bienes inmuebles para uso de vivienda, a familias de escasos recursos. Aquí se indica cómo debe efectuarse un estudio socioeconómico a las personas solicitantes de la adjudicación para compraventa de fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala, en el cual cuyos objetivos es establecer si el solicitante y su familia habitan el lote de terreno requerido, en forma pacífica, pública, de buena fe y antes del 31 de diciembre del año 2003.

En el Artículo seis se regula lo referente a las fincas, en el cual se establece que no son adjudicables los bienes inmuebles comprendidos en los Artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala. Asimismo, se establece que estas fincas deben reunir condiciones geológicas y topográficas adecuadas para la construcción de vivienda y para el efecto UDEVIPO debe requerirle a la Coordinadora para la Reducción de Desastres de Origen Natural o Provocado –CONRED- realice una evaluación y determine el nivel de habitabilidad del inmueble.

Por el masivo número de asentamientos humanos que atiende UDEVIPO, no se exige únicamente que sea en la CONRED en donde se elaboren estos dictámenes, sino que, se están contratando los servicios profesionales de Ingenieros Civiles especializados en Geología, para efectuar los mismos. En este mismo Artículo, se marca una diferencia entre los Decretos números 84-2002 y 25-04 ambos del Congreso de la República de Guatemala, en cuanto al máximo de las medidas a adjudicar, ya que en el Decreto número 26-2007 se establece que el área máxima que se puede adjudicar será de 120 metros cuadrados en zonas urbanas y de 200 metros cuadrados en zonas rurales.



Existen comunidades en las cuales los lotes de terreno sobrepasan estas medidas, por lo que no fue posible su adjudicación.

En los Artículos siete al 13 se regulan las mismas disposiciones referidas al Decreto número 25-04, siendo estos temas:

- Contrato traslativo de dominio o del título de propiedad;
- Traslado del dominio;
- Precio de la Venta;
- Usufructo;
- Destino de los Ingresos; y
- Dispensa.

En el Artículo 14 se establece como epígrafe: “Exoneración”, y se indica que quedan exonerados con el fin del pago de honorarios y gastos de toda inscripción, anotación o cancelación a favor del Estado de Guatemala y de las entidades autónomas y descentralizadas y de municipalidades que efectúen los Registros de la Propiedad, así como, las certificaciones, consultas electrónicas y consultas a distancia que el Estado de Guatemala, el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda y la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- requiera a los Registros de la Propiedad.

En cuanto al tema del pago del Impuesto al Valor Agregado, no se aplica la exoneración que se establece en el Artículo 7, numeral 12 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado



y Artículo 10 del Reglamento de esta Ley, acá se exonera del pago del Impuesto al Valor Agregado a las compraventas que al amparo del presente Decreto sean autorizadas.

En el Artículo 15 se regula qué leyes son aplicables a los procedimientos en los cuales intervenga el Estado de Guatemala como actor o demandado. En los Decretos números 84-2002 y 25-04 no se establecía cuáles leyes eran aplicables, pero se han aplicado varias leyes supletoriamente. En este Artículo se establece que se aplicarán la Ley del Organismo Judicial y el Código Procesal Civil y Mercantil.

La adjudicación y venta de inmuebles que se efectúan al amparo de este Decreto número 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, se formalizan en escritura pública y algunas se autorizan con garantía hipotecaria, si el pago del valor del inmueble se efectúa al crédito, por lo que en el Artículo 16 se establece qué títulos ejecutivos se pueden presentar para que proceda la vía de apremio o el proceso ejecutivo especial, en las acciones promovidas por el Estado de Guatemala conforme este Decreto: **a)** Los documentos que contengan contratos de préstamo otorgados por el Estado de Guatemala; **b)** Las certificaciones de saldo de cuentas extendidas por la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren; **c)** Las certificaciones de las actas de los convenios que celebre la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular con los deudores, al respecto de prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados o que se celebren.



Asimismo, en el Artículo 17, se regula la rescisión de contratos, y se establece que se rescindirán automáticamente, en cualquier momento, cuando el adjudicatario y su familia no residen en el lote adjudicado y adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas.

En el Artículo 18 se regula el proceso ejecutivo especial, el cual procederá cuando el adjudicatario y su familia residan en el lote adjudicado y la obligación esté garantizada con hipoteca, la demanda se planteará en la vía del proceso ejecutivo especial por la falta de pago de tres o más amortizaciones periódicas, mensuales y consecutivas. En este Artículo, se establece el Recurso de Apelación en contra del auto que no admita la vía de ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación.

En el Artículo 19 se regula en cuanto tiempo debía de trasladar la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas los expedientes que se encontraban pendientes de resolver por haber finalizado la vigencia del Decreto número 84-2002. Según datos recabados ante la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, se sabe que fueron trasladados 563 expedientes cuyo proceso estaba pendiente de concluir, pero también se trasladó la cantidad de aproximadamente 2,300 expedientes, los cuales eran parte del archivo muerto o inactivo de la Dirección de Bienes del Estado por no haber procedido en su oportunidad la regularización de esos inmuebles.

En el Artículo 20, se regula que las entidades involucradas en esta ley, deberán emitir el reglamento respectivo, pero lamentablemente por parte de UDEVIPO, no fue emitido.



En el Artículo 21, se establece que la VIGENCIA será del 30 de septiembre del año 2007 al 31 de diciembre del año 2010. Esta vigencia debió solicitarse que se prorrogara, porque no se logró terminar lo que estaba pendiente de adjudicación, entre ellos, los inmuebles cuyas medidas sobrepasan al área máxima establecida, cuya reforma tampoco se decretó, así como también de algunos inmuebles que se encuentran en el proceso de adjudicación y venta.

En este capítulo II, se hace referencia a los Decretos legislativos números 2-73; 1,096; 30-2002; 84-2002; 25-04 y 26-2007.

El Decreto 2-73 se refiere al Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, entidad que no cumplió con su cometido, pues fue disuelta, liquidada y suprimida en el año 2003. El BANVI ejecutó varios proyectos habitacionales con los cuales se benefició a muchas familias guatemaltecas de menores ingresos.

Aunado a lo anterior, desde el año 1956, el Ministerio de Finanzas Públicas, a través de la Dirección de Bienes del Estado, tramitaba la adjudicación de varios inmuebles para uso de vivienda popular de fincas nacionales, también para familias de escasos recursos. Aún así, se denota que el déficit habitacional seguía incrementándose. Se verifica que paralelamente en el año 2002, a la Dirección de Bienes del Estado se le amplía la facultad de adjudicar inmuebles, de conformidad con el Decreto 84-2002, pero también al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda se le autoriza continuar con los casos inconclusos del BANVI, mediante el Decreto 30-2002 y





posteriormente, con el Decreto 25-04, y en éste último, por intermedio de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-.

En el año 2004, se termina la vigencia del Decreto 84-2002, pero aún existían expedientes para diligenciar la adjudicación, cuyos procesos estaban inconclusos, por lo que en septiembre del año 2007, cobra vigencia el Decreto 26-2007, para que UDEVIPO pueda continuar con esos casos. Este Decreto perdió vigencia el 31 de diciembre de 2010, y también existen casos sin concluir el proceso de adjudicación, venta y escrituración de inmuebles. Son procesos que se desconoce la razón del no avance de los mismos, por lo que en UDEVIPO se debe tener un control exacto de los bienes pendientes de legalizar, y requisitos que deben presentar los interesados.

En el caso de los inmuebles cuyo proceso de adjudicación inició con los Decretos 84-2002 y 26-2007, es preciso conformar los expedientes completos, para que en cuanto se apruebe la iniciativa de ley respectiva, que autoriza continuar con el proceso, se le pueda dar el trámite de rigor.



## CAPÍTULO III

### 3. Irregularidades legales en la adjudicación de vivienda popular

Las leyes que fueron analizadas en el capítulo anterior, no han sido lo suficientemente exactas para que se haya concluido por completo la adjudicación y venta de varios inmuebles, a cuyos solicitantes está pendiente de que se le otorgue su título de propiedad o escritura traslativa de dominio, como por ejemplo, se pueden citar algunas irregularidades, requisitos que deben presentar los interesados, el área máxima de las medidas de los inmuebles, tiempo de posesión, así como la vigencias que han tenido las mismas.

Conformar un expediente para tramitar la adjudicación de un bien inmueble para uso de vivienda, no es complicado, sin embargo, los interesados no cumplen con presentarlos todos, como por ejemplo, fotocopias incompletas e ilegibles, no presentan certificaciones de carencias de bienes y en algunos casos aparecen nombres homónimos que deben desvanecer, se dan situaciones en que los titulares de la adjudicación están casados con persona distinta con la que conviven actualmente, o son personas extranjeras.

En cuanto al área máxima adjudicable, en casos de asentamientos de la Ciudad y algunos municipios aledaños, no ha habido problema porque los terrenos son pequeños, pero el problema se da en comunidades del interior, en donde éstos sobrepasan las medidas.



En las leyes actuales se establece que los solicitantes de adjudicación, deben demostrar que han estado en posesión del inmueble antes del 31 de diciembre del año 2003, en forma pacífica, pública y de buena fe, lo cual implica que si se funda un asentamiento, después de esa fecha, no califica para su legalización. Por tal motivo, a continuación se citan algunas irregularidades que es preciso subsanar en el proceso de adjudicación y venta de terrenos.

### **3.1. Inventario inexacto de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio**

En la entidad encargada actualmente del tema de adjudicación de vivienda popular, no existe un inventario exacto de los inmuebles que aún no están escriturados e inscritos en el Registro General de la Propiedad, de los proyectos de vivienda que ejecutó el extinto BANVI, pues muchos adjudicatarios no se han preocupado por obtener sus escrituras traslativas de dominio, sino que, únicamente cuentan con su Acta de Entrega de Inmueble, Convenio de Pago, o Resolución de Adjudicación, pues anteriormente cada adjudicatario contrataba a un Notario de su confianza para la autorización de dicha escritura.

Actualmente, tengo conocimiento que dentro del presupuesto de ingresos y egresos, autorizado en UDEVIPO, se asigna el Notario, el cual no cobra ningún honorario al adjudicatario, pues corre por cuenta del renglón presupuestario destinado a este rubro, únicamente para proyectos de Propiedad Horizontal, no se aplican para este beneficio, sino que, los adjudicatarios contratan su Notario.



Según datos del Departamento de Vivienda y del Departamento Jurídico de UDEVIPO obtenidos en el mes de enero de 2001, se establece que semanalmente en UDEVIPO ingresan casi 20 solicitudes para emisión de resolución de Propiedad Horizontal y casi 15 de Cambio de Adjudicatario, de inmuebles de proyectos que ejecutó el BANVI. Se pueden citar como ejemplo, los miles de apartamentos de proyectos de propiedad horizontal y los procesos de cambio de adjudicatario, derivados por cesión de derecho, abandono de hogar y muerte.

### **3.1.1. Proyectos de propiedad horizontal**

En cuanto a inmuebles de Proyectos de Propiedad Horizontal, se explica en qué consiste este régimen, de conformidad a lo que establece el Código Civil, Decreto Ley número 106, contemplado del Artículo 528 al 559. El Licenciado Carlos Vásquez Ortiz, en su libro Derecho Civil II, indica que se le llama propiedad horizontal: “a la división en distintos propietarios de los varios pisos, apartamentos y habitaciones de un edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio que conduzca a dicha vía.”<sup>22</sup>

Asimismo, indica que: “en cuanto a la naturaleza jurídica de la Propiedad Horizontal, debe decirse que en un tiempo se le consideró como una especie de servidumbre, más tarde como una sociedad. Durante el presente siglo, se concluyó que debería encuadrarse dentro de la copropiedad ordinaria, pero un análisis posterior evidenció la

---

<sup>22</sup> Vásquez Ortiz, Carlos (Lic.). **Derecho civil II**. Pág. 77.



incongruencia de someter esta forma de copropiedad a normas como las que regulan la copropiedad tradicional, ya que las mismas resultaban obsoletas e inadecuadas.”<sup>23</sup>

Nuestro Código Civil, en su exposición de motivos, indica que la propiedad horizontal, es una modalidad de la propiedad pero con caracteres tan especiales que ha dado lugar a numerosas teorías que explican su naturaleza. Además presenta dos aspectos:

**1.** Propiedad exclusiva del titular del piso, apartamento o habitación; y, **2.** Comunidad de los elementos indivisos que sirven a toda la construcción, para su existencia, conservación, seguridad y uso, además del terreno.

Las diversas maneras de constituir el régimen de propiedad horizontal, se encuentran establecidas en el Artículo 529 del Código Civil: “**a.** Cuando en disposición de última voluntad se instituya; **b)** Por voluntad de una sola persona sobre el edificio de su propiedad, previa inscripción en el Registro de la Propiedad como fincas independientes; **c)** Cuando una o varias personas construyan un edificio con ese propósito. Sin embargo, el inmueble debe estar libre de gravámenes y que en caso contrario deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecen inscritos esos gravámenes.” Asimismo, debe constituirse en escritura pública, de conformidad a los Artículos 530 y 531 del Código Civil.

En cuanto a la administración del edificio, se establece lo siguiente: **a.** La ley establece que debe ser administrado por la persona que designe la mayoría de los propietarios; **b.** El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que debe

---

<sup>23</sup> **Ibid.** Pág. 71.



contener el reglamento de copropiedad y administración; **c.** El administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales y extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, promovidos a nombre o en contra de ellos; **d.** En el caso de siniestro que destruya el edificio, la indemnización del seguro se entregará al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad para los pagos de gravámenes si los hubiera y la reparación o reconstrucción del edificio.

La extinción del régimen de Propiedad Horizontal procede por resolución expresa de los dueños de las unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios; para proceder a la extinción, el edificio debe encontrarse libre de gravámenes y debe hacerse constar en escritura pública que se inscribirá en el Registro General de la Propiedad.

Según listado del inventario de los proyectos de propiedad horizontal que ejecutó el extinto BANVI se encuentran:

#### CUADRO II

No.	Nombre del Proyecto	Ubicación
1	El Tesoro Banvi	Zona 2 de Mixco
2	Juan Pablo II	Zona 3 de Mixco
3	Nimajuyú I	Zona 21 de la Ciudad de Guatemala
4	Nimajuyú II	Zona 21 de la Ciudad de Guatemala
5	Venezuela	Zona 21 de la Ciudad de Guatemala
6	Bello Horizonte	Zona 21 de la Ciudad de Guatemala
7	Justo Rufino Barrios	Zona 21 de la Ciudad de Guatemala

**Fuente:** Propia de la autora de la presente tesis  
**Mes:** Agosto  
**Año:** 2009



Además, en el extinto BANVI se otorgó créditos hipotecarios en inmuebles de propiedad horizontal, promovidos a la venta por empresas privadas, entre los que se pueden mencionar: Condominio Minerva, ubicado en la zona 11 de Mixco; Condominio Pamplona, ubicado en la zona 13 de la Ciudad de Guatemala; Condominio Lomas de San Francisco, ubicado en Mixco; entre otros.

El problema que se encuentra en los inmuebles de propiedad horizontal, que el extinto BANVI adjudicó, es que cuando se entregaron a los adjudicatarios, aún no se había constituido el régimen de propiedad horizontal. Ahora, ya se efectuó esa constitución, aunque algunas direcciones cambiaron, por lo que en algunos casos fue preciso modificar las resoluciones de adjudicación. Se sabe que en UDEVIPO ingresan solicitudes para que se efectúen resoluciones de propiedad horizontal, requisito sine qua non para redactar una escritura pública de compraventa de inmueble de propiedad horizontal, pues como se indicó, anteriormente sólo se entregaba al adjudicatario un acta de entrega de inmueble, un convenio de pago o una resolución, sin datos registrales de la finca filial. No existe control, sobre cuántos apartamentos faltan de otorgamiento de escritura traslativa de dominio.

El Departamento de Inventarios y Registro de Bienes Inmuebles de UDEVIPO, debe elaborar un inventario exacto de todos los inmuebles de propiedad horizontal que aún restan para el otorgamiento de escrituras traslativas de dominio, para de esta forma, obligar a todos los adjudicatarios a que concluyan con este proceso, con lo cual se estaría finiquitando una función que le competía al extinto Banco Nacional de la



Vivienda –BANVI- y que después de tantos años de haberse liquidado no es posible que exista este tipo de asuntos pendientes.

### **3.1.2. Procesos de cambio de adjudicatario**

Con estos procesos también es preciso determinar el total de inmuebles que aún están pendientes del otorgamiento de escrituras traslativas de dominio. Los Procesos de Cambio de Adjudicatario, son desarrollados de conformidad a lo que se establece en el Capítulo V, Artículo 16 del Acuerdo Gubernativo número 194-2008, que contiene el Reglamento de la Ley de Adjudicación de Bienes Inmuebles ubicados en Proyectos Ejecutados por el Extinto Banco Nacional de la Vivienda, a favor de Familias en Situación de Pobreza y Extrema Pobreza. Las causales para solicitar Cambio de Adjudicatario, son las siguientes: **1.** Por fallecimiento; **2.** Por abandono de hogar conyugal; y, **3.** Por cesión de derechos, dentro del núcleo familiar.

El Cambio de Adjudicatario procede siempre y cuando el inmueble no esté inscrito en el Registro General de la Propiedad, a favor del adjudicatario que fue favorecido por el extinto BANVI, porque por ejemplo, en los casos de fallecimiento, será necesario que los familiares (cónyuge, conviviente de hecho debidamente reconocido ante el Registro Civil, e hijos), radiquen Proceso Sucesorio, y como este proceso lleva opinión de la Procuraduría General de la Nación, y siendo el caso de que el bien forma parte de la masa hereditaria, el mismo debe estar libre de gravámenes, anotaciones y limitaciones, por lo que se deberá cancelar el régimen de patrimonio familiar y la hipoteca si hubiese.





A continuación, se transcribe el Capítulo V, integrado del Artículo 16 del Acuerdo Gubernativo número 194-2008: “Capítulo V. Cambio de Adjudicatario Comprador. Artículo 16. Derecho a la Adjudicación. La UDEVIPO podrá autorizar los cambios de adjudicatario comprador en los siguientes casos: **A.** Por fallecimiento. En caso que el adjudicatario comprador falleciera antes de que se otorgue la escritura traslativa de dominio o título de propiedad, los familiares integrantes del grupo familiar, dentro del mes siguiente de acaecido el hecho, deberán solicitar a la UDEVIPO el cambio de adjudicatario, adjuntando la certificación del acta de defunción respectiva. Para la continuación del trámite correspondiente, el cónyuge o conviviente supérstite, deberá completar todos los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, a excepción de aquellos documentos que se encuentren contenidos en el expediente respectivo, para la adjudicación del inmueble. **B.** Por Abandono: En caso que el adjudicatario comprador abandonara el inmueble adjudicado, la UDEVIPO podrá dejar sin efecto la resolución de adjudicación y adjudicarlo nuevamente, en primer lugar a favor del cónyuge o conviviente; en segundo lugar, al hijo o hijos; y, en tercer lugar, a los parientes que se encuentren ocupando el inmueble y formen parte del grupo familiar, quienes deberán completar todos los requisitos establecidos en la Ley y en el presente Reglamento, a excepción de aquellos documentos que ya se encuentren dentro del expediente respectivo para la adjudicación del inmueble. **C.** Por Cesión de Derechos: En caso que el adjudicatario comprador ceda los derechos del inmueble adjudicado dentro del núcleo familiar, antes del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio o título de propiedad, UDEVIPO podrá dejar sin efecto la resolución de adjudicación del inmueble y hará la adjudicación que corresponda conforme la Ley.”



Con este proceso, muchas personas que compraron derechos de posesión, han sentido desfavorable la emisión de este Acuerdo Gubernativo, pues ellas no forman parte del núcleo familiar que fue beneficiado con la adjudicación del inmueble. A estas personas se les da las siguientes opciones para poder regularizar su situación de propiedad:

1. Que la persona beneficiada con el inmueble, tramite su escritura traslativa de dominio. Como es requisito que el precio del inmueble se encuentre cancelado totalmente, la escritura únicamente contendrá limitación de Patrimonio Familiar, por lo que posterior a su inscripción en el Registro General de la Propiedad, se deberá efectuar trámite de cancelación del régimen de patrimonio familiar, para lo cual tendrán que verificar cuál es el presupuesto jurídico para gestionarlo. Libre de esa limitación, las personas pueden otorgarse escritura de compraventa; y,
2. Las personas que obtuvieron cesión de derechos, con fecha antes del 31 de diciembre del año 2003, pueden solicitar Recuperación Administrativa del inmueble. Es decir, que el Estado de Guatemala pueda dejar sin efecto el documento legal mediante el cual se adjudicó ese inmueble, y que la propiedad pase a nombre del Estado de Guatemala, para que UDEVIPO pueda efectuar adjudicación.

Este trámite implica que por ser nueva adjudicación, el interesado deberá pagar el precio del inmueble, el cual se cobra de conformidad al precio de la adjudicación inicial, no a como podría estar valorado en la actualidad. Esta segunda opción, se refiere al proceso de Recuperación Administrativa de Inmuebles, tema que se amplía en el Capítulo IV del presente trabajo de investigación.



### **3.2. Adjudicaciones efectuadas en la Dirección de Bienes del Estado**

La Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, legalizó inmuebles para uso de vivienda de conformidad con el Decreto número 1,096 y el Decreto número 84-2002, ambos del Congreso de la República de Guatemala. Con éste último, únicamente se tiene un listado de fincas o fracciones de fincas descritas en los Acuerdos Gubernativos números 440-2003 y 241-2004 ambos del Ministerio de Finanzas Públicas.

En UDEVIPO se están recibiendo solicitudes de personas que indican que nunca gestionaron ante la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, la legalización del inmueble que tienen en posesión. El trámite que se les está dando, es el siguiente: **1.** Presentar solicitud, adjuntando los requisitos que establece el Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, adjuntando documentos que contengan antecedentes sobre los trámites realizados anteriormente en dicha Dirección; **2.** Los interesados solicitan su Dictamen de Habitabilidad ante la CONRED, o en UDEVIPO se efectúa una Evaluación Técnica de Riesgo, por el Departamento de Proyectos; **3.** Si tiene su plano de desmembración lo debe presentar, sino, en UDEVIPO se les manda a medir el lote de terreno y se elabora el mismo; **4.** Se realiza Estudio Socioeconómico para establecer si cumplen los presupuestos jurídicos necesarios; **5.** Se les solicita efectuar su pago, y se continúa con todas las demás etapas, hasta la obtención de la escritura traslativa de dominio.



Es importante mencionar, que con el Decreto número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, era necesario que la finca se declarará a la venta para uso de vivienda, mediante Acuerdo Gubernativo, situación que no se regula para el Decreto número 26-2007, porque existen comunidades que si presentaron expedientes a la Dirección de Bienes del Estado, pero no se legalizaron por no haberse efectuado dicho Acuerdo Gubernativo. Con UDEVIPO, sólo se necesita que se elabore una Resolución General donde se autoriza la adjudicación y venta.

Como caso ejemplo, de los procesos conocidos en esta entidad, se hace referencia a la colonia denominada indistintamente El Morlón, Santa Luisa o Blandón de Cerezo, ubicada en el municipio de Amatitlán, departamento de Guatemala. Esta colonia está conformada de cuatrocientos setenta y dos (472) lotes de terreno, la Dirección de Bienes del Estado no trasladó ninguna información al respecto, de oficio, sino que ante las solicitudes recibidas, UDEVIPO le requirió información necesaria. Esta Dirección trasladó una copia del plano general de distribución de lotes, del cual se tabularon datos de cuántos inmuebles se compone esta colonia, además mandó una consulta del Registro General de la Propiedad, en donde aparecen los nombres de las personas a cuyo favor se escrituró, pero, se dio el inconveniente de que no aparece el número de lote ni manzana, sino que, sólo el nombre del adjudicatario y el área que se desmembró. Se tiene el control de que son ciento dieciocho (118) lotes de terreno, los que hacen falta de adjudicarse, pero al mes de Septiembre del año 2009, en UDEVIPO únicamente se localizaban nueve solicitudes, y a la conclusión de la vigencia del Decreto número 26-2007, se llegó a la cantidad de 46 expedientes de solicitudes, y realmente no se sabe cuáles son los números de lotes y en qué manzanas se ubican



los demás inmuebles, como para haberles requerido la documentación necesaria para escriturarles, por el hecho de que en el Registro General de la Propiedad, no se operó en las desmembraciones el número de lote que le corresponde a cada inmueble adjudicado.

### **3.3. Comunidades pendientes de adjudicación**

En UDEVIPO se localizan solicitudes departamentales de adjudicación, cuyas fincas están inscritas en el Registro General de la Propiedad, a favor del Estado o la Nación, y que están siendo utilizadas para uso de vivienda, pero no se han tomado en cuenta para iniciar el proceso respectivo, pues las medidas de los terrenos sobrepasan a los 120 metros cuadrados ó 200 metros cuadrados, según sean urbanos o rurales, algunos llegan hasta 800; 900; 1,000; ó 1,500 metros cuadrados. Se estaba a espera de que se decretara por el Congreso de la República de Guatemala, las reformas propuestas al Decreto número 26-2007, pues una de éstas consistía en la ampliación al máximo de medidas que se pueden adjudicar.

Otro inconveniente, es la situación de comunidades que están asentadas en fincas propiedad del Estado de Guatemala, pero que están adscritas a algún Ministerio de Estado. Como por ejemplo, se puede citar el caso del Asentamiento “Las Victorias”, ubicado en la Colonia Paraíso II, Zona 18 de la Ciudad de Guatemala, cuya finca está adscrita al Ministerio de Cultura y Deportes; y el caso del Asentamiento “La Ceiba”, ubicado en el municipio de Amatitlán, del departamento de Guatemala, cuya finca está adscrita al Ministerio de Trabajo y Previsión Social. UDEVIPO presentó solicitud de



otorgamiento de anuencia a ambos Ministros, para lo cual se deberá emitir un Acuerdo Ministerial, ya que de no contar con éste, en el Registro General de la Propiedad, se rechaza cualquier escritura pública con la que se pretenda inscribir una finca nueva a desmembrar de esas fincas matrices. También se cita el ejemplo, de la Colonia Oralia, ubicada en la zona tres de la Ciudad de Guatemala, cuya finca matriz está adscrita al Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, del cual otorgaron anuencia para que se pudiese efectuar la adjudicación de los terrenos.

### **3.4. Procesos de recuperación de inmuebles**

En la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, existen dos formas de recuperar inmuebles, cuyos adjudicatarios no han cumplido con las condiciones resolutorias bajo las cuales se les adjudicó un inmueble para uso de vivienda, éstas son: **1.** Procesos de recuperación judicial; y, **2.** Procesos de recuperación administrativa.

En tiempo del extinto Banco Nacional de la Vivienda, se otorgaron préstamos con garantía hipotecaria. Resulta que muchos adjudicatarios al saber que el extinto BANVI fue liquidado, creyeron que su deuda ya no la cobraría ninguna institución, es así que sus cuotas se encuentran en mora, existen casos muy particulares, como por ejemplo, en la Colonia Ciudad Peronia, ubicada en la zona ocho del municipio de Villa Nueva, del departamento de Guatemala, en donde la Lotificadora Las Terrazas, Sociedad Anónima, era la propietaria de esos terrenos, y en el BANVI se otorgó un préstamo, para la adquisición de un lote de terreno.



En el BANVI se canceló la deuda a esa lotificadora y los beneficiados se quedaban pagando al banco. Se da el caso que en esa colonia muchas personas ni siquiera fueron a conocer sus terrenos, ni los ocuparon, tampoco hicieron pago alguno, estos inmuebles fueron inscritos en el Registro General de la Propiedad a favor de los adjudicatarios, y al transcurrir los años, estos terrenos fueron invadidos por otras familias, las cuales han hecho construcciones informales y formales.

Las autoridades del BANVI y BANVI en Liquidación diligenciaron algunos procesos de recuperación judicial, mediante un juicio de ejecución en la vía de apremio. En UDEVIPO se han recibido más de cien solicitudes de Ciudad Peronia, cuyas cuentas están morosas. Además, se cuenta con un inventario de dieciséis inmuebles que fueron adjudicados en pago al BANVI y BANVI en Liquidación, para iniciar la adjudicación de los mismos.

Los procesos de recuperación judicial se llevan a cabo de conformidad a lo establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, Artículos del 294 al 326. En el Artículo 294, se establece que “procede la ejecución en la vía de apremio cuando se pida en virtud de los siguientes títulos, siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible: ... 3º. Créditos Hipotecarios ...”

Los procesos de recuperación administrativa se tramitan cuando por el inmueble adjudicado, no se otorgó escritura traslativa de dominio, es decir, el adjudicatario únicamente recibió Resolución de Adjudicación, Acta de Entrega o Convenio de Pago. Los presupuestos jurídicos para llevar a cabo un proceso de Recuperación



Administrativa son los siguientes: Cuentas en mora (se inician de oficio por UDEVIPO) y casos de personas que tienen cesión de derechos, que no son del núcleo familiar.

Los inmuebles recuperados en vía administrativa y en vía judicial (por adjudicación en pago), no pueden ser adjudicados si el grupo familiar a beneficiar, no habita en éste desde antes del 31 de diciembre del año 2003. Hay casos en que los solicitan personas que tienen cesión de derechos del inmueble, pero lamentablemente, estos documentos fueron otorgados con fecha posterior al límite establecido en la ley.

En el presente capítulo III, se denota que para que UDEVIPO pueda concluir con todos los procesos de adjudicación, venta y escrituración de bienes inmuebles para uso de vivienda popular, deberá subsanar las limitantes que le imponen las irregularidades legales de los Decretos que rigen.

Es preciso que las autoridades de UDEVIPO, generen órdenes explícitas en cuanto a obtener la información exacta con respecto al inventario de los bienes pendientes de otorgamiento de escrituras traslativas de dominio de todas las comunidades que se atienden, en especial los casos de inmuebles que están constituidos en régimen de propiedad horizontal.

Asimismo, es importante que se establezca cuántos procesos de cambio de adjudicatario deben realizarse, derivado a que han transcurrido varios años en que se adjudicaron algunos proyectos habitacionales, por lo que el titular pudiese haber cedido





sus derechos dentro del núcleo familiar, abandonara el hogar conyugal o bien falleció, sus beneficiarios no realicen trámite al respecto.

En UDEVIPO se deben poner en contacto con las autoridades de la Dirección de Bienes del Estado para recopilar mayor información con respecto a las adjudicaciones que se efectuaron en esta dependencia, para que el personal de UDEVIPO no cometa el error de volver a adjudicar un inmueble que ya se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad, a favor de determinada persona.

En el Decreto 25-04 no se encuentra regulado el proceso de recuperación de inmuebles, pero en el Departamento Jurídico de UDEVIPO lo que indican es que se emite la revocatoria de la adjudicación, y que aunado a estar en mora, se deja sin efecto la adjudicación anterior. En el Decreto 26-2007 sí se encuentra regulado este proceso.



## CAPÍTULO IV

### 4. Reformas propuestas a leyes de adjudicación de vivienda popular

Las soluciones que pudiesen implementar los órganos rectores encargados de la adjudicación y venta de bienes inmuebles para uso de vivienda popular, se enmarcan en una serie de reformas a leyes, así como la aprobación de nuevas leyes, por parte del Pleno de Diputados del Congreso de la República, en las cuales, todos los interesados deberían aportar ideas para mejorar el actual proceso sobre este tema, con lo que se beneficiará aún más, a miles de familias guatemaltecas de escasos recursos económicos.

En edición electrónica de Prensa Libre del 13 de agosto de 2009, se publicó que el 12 de agosto, el pleno del Congreso de la República, discutiría en Tercer Debate, las reformas a la Ley de UDEVIPO, señalando lo siguiente: “La agenda de la sesión programada para hoy en el Congreso prevé la aprobación en tercer debate de la Ley de la Udevipo y dos préstamos. El orden del día, propuesto por los jefes de bloques, incluye la aprobación en tercer debate y redacción final de las reformas a la ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda.”<sup>24</sup> Lamentablemente, no fueron aprobadas.

---

<sup>24</sup> Página de Internet **Prensa Libre-Edición Electrónica**. [http:// www.prensalibre.com.gt](http://www.prensalibre.com.gt). (Guatemala, 20 de octubre de 2009).



#### 4.1. Reformas propuestas al Decreto legislativo número 25-04

En el Congreso de la República de Guatemala, se conoció la iniciativa de ley número 3920, que contiene las reformas al Decreto número 25-04, en la cual se impulsaban las siguientes adiciones y modificaciones que tratan sobre: **a.** Que en el texto de la ley no se previó la facultad que debía otorgársele al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través del Representante Legal del Estado, de adjudicar lotes de terreno que por cualquier causa sean recuperados a favor del Estado, así como el poder autorizar los cambios de adjudicatario; **b.** La forma como fijar el valor de los lotes a adjudicar, cuando tenga que efectuarse avalúo de los terrenos; **c.** Solicitar el traslado a favor del Estado de Guatemala, de las fincas o fracciones de fincas provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, de sus gravámenes y limitaciones en su caso.”

Además, reformar el destino que deben tener los fondos de la recuperación de la cartera en la consolidación de los proyectos que había iniciado el Banco Nacional de la Vivienda. Asimismo, para que UDEVIPO pueda implementar programas de préstamos hipotecarios especiales a través de los fideicomisos que se suscriban por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para el desarrollo de vivienda popular.

Las reformas propuestas se resumen a continuación: Se proponía reforma al Artículo tres del Decreto número 25-04 del Congreso de la República, en la literal b): “b) Cubrir los gastos de inversión para el fortalecimiento legal, físico, financiero y administrativo necesarios para la consolidación de los asentamientos y proyectos habitacionales



ejecutados e iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda; y para dicha consolidación la UDEVIPO deberá programar e incluir en su presupuesto las obras a realizar, así como los gastos necesarios para la compra de materiales de construcción para mejoras de las viviendas, que se distribuirán a los moradores de dichos asentamientos humanos.” En este Artículo, hubiese sido preciso indicar en qué forma operarían los préstamos hipotecarios, por ejemplo, si se podrían adquirir inmuebles con lotificadoras privadas, lo cual beneficiaría grandemente a la población necesitada de una vivienda.

Al Artículo siete se proponía modificarlo, en el sentido de establecer qué hacer en los casos en que la suma del ingreso familiar sea superior a la tabla de referencia para precios, así como en los casos que no están comprendidos dentro del mismo, en el sentido de que: “el precio se fijará por medio de avalúo realizado por valuador autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.”

Al Artículo ocho se le adicionaría un párrafo que establece: “Se autoriza al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-: **a.** La adjudicación y venta de lotes de terreno que originalmente fueron adjudicados para vivienda y que por cualquier causa de incumplimiento de sus adjudicatarios sean recuperados a favor del Estado de Guatemala, así como la adjudicación y venta de lotes de terreno para vivienda o módulos habitacionales que sean desarrollados de forma programada por el Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; **b.** Los cambios de adjudicatario por fallecimiento del titular, o por abandono del inmueble del cónyuge o conviviente a



nombre de quien se hizo la adjudicación en el cuadro familiar; y, **c.** Solicitar el traslado a favor del Estado de Guatemala, de las fincas o fracciones de fincas provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, así como sus gravámenes y limitaciones en su caso.” En esta reforma se proponía adicionar lo referente al proceso de Cambio de Adjudicatario, del cual en UDEVIPO se han resuelto varias solicitudes, sin necesidad de contar con esta reforma, así también se ha limitado los cambios de adjudicatario por cesión de derechos a personas que no forman parte del núcleo familiar beneficiado inicialmente con la adjudicación, de conformidad al Reglamento de este Decreto, contenido en el Acuerdo Gubernativo número 194-2008.

Al Artículo 10, se proponía reformarlo para que las facultades y exención, fueran establecidas de la siguiente manera: “Con el propósito de facilitar la viabilidad de esta ley, las ventas y adjudicaciones y/o usufructos de fincas o fracciones de fincas provenientes del extinto Banco Nacional de la Vivienda y de los fideicomisos que administró y que fueron trasladados al Estado de Guatemala conforme a esta ley, quedan exentas de los requisitos siguientes: **a.** Del procedimiento de subasta pública, oferta pública u otros procedimientos en que los oferentes puedan presentar ofertas a que se refieren los Artículos 89 y 90 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; **b.** De la emisión y publicación de las bases para la adjudicación de compraventas o usufructos de los inmuebles en el Diario de Centroamérica; **c.** De la emisión y publicación de las bases de la adjudicación, compraventa o usufructo de inmuebles y los Acuerdos Gubernativos que establecen los artículos 89 y 90 del Decreto número 57-92 del Congreso de la República, Ley de Contrataciones del Estado y su Reglamento; **d.** De obtener licencia o



autorización municipal para desmembrar fracciones de inmuebles; y, e. De la obtención de la constancia extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra para constituir e inscribir régimen de propiedad horizontal.” Al respecto de lo que queda establecido en la literal e) anterior, este tema si está regulado en el Decreto número 25-04 del Congreso de la República, y se establece como fundamento legal, el Artículo 1,202 del Código Civil, Decreto Ley número 106.

En la propuesta de reforma, se adicionaba el Artículo 13, el cual establece lo referente a las Adscripciones: “Las áreas de equipamiento de los proyectos habitacionales de los bienes provenientes del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda, destinadas para instalaciones de instituciones del Estado, tales como escuelas, centros de salud, centros de bienestar social o la prestación de determinado servicio público, deberán adscribirse formalmente al Ministerio o dependencia del Estado encargada de prestar el servicio público relacionado, para lo cual el Procurador General de la Nación en representación del Estado o el Mandatario Especial con Representación que él designe, deberá otorgar la Escritura Pública correspondiente ante Notario o ante el Escribano de Cámara y de Gobierno.”

Temas muy importantes, tales como: títulos ejecutivos, rescisión de contratos y el proceso ejecutivo especial, están regulados en Artículos que se adicionaban en la iniciativa de ley número 3920.

Se adicionaba el Artículo 14 al Decreto número 25-04 del Congreso de la República, que establece: “Títulos Ejecutivos. Además de los previstos en las leyes ordinarias, son



títulos ejecutivos para que proceda la vía de apremio o el proceso ejecutivo especial en las acciones promovidas por el Estado de Guatemala, conforme esta ley: **a.** Los documentos que contengan obligaciones por préstamos o compraventas al crédito, otorgados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda o el Estado de Guatemala. **b.** Las certificaciones contables en las que conste saldo pendiente de pago a favor del liquidado Banco Nacional de la Vivienda y del Estado. **c.** Las certificaciones de los documentos que contengan convenios, prórrogas, novaciones, ampliaciones y demás modificaciones a los contratos celebrados con el liquidado Banco Nacional de la Vivienda o que se celebren con la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular; y, **d.** Cualquier otro documento que lleve aparejada la obligación de pagar una cantidad líquida y exigible a favor del Estado de Guatemala, proveniente del patrimonio trasladado del liquidado Banco Nacional de la Vivienda.”

Se adicionaba el Artículo 15 al Decreto número 25-04 del Congreso de la República, el cual establece: “Rescisión de Contratos. Al igual que los contratos que fueron otorgados por el liquidado Banco Nacional de la Vivienda, los otorgados por el Estado de Guatemala, conforme el Decreto 25-04 del Congreso de la República, se rescindirán automáticamente, en cualquier momento y sin necesidad de declaración judicial alguna, cuando el adjudicatario y su familia adeuden tres o más amortizaciones periódicas mensuales y consecutivas o no residan en el lote adjudicado, lo que se establecerá y aceptará el adjudicatario en cada uno de los contratos de adjudicación; en estos casos, el Registro de la Propiedad que corresponda, cancelará la inscripción de dominio efectuada a favor del adjudicatario, así como los gravámenes hipotecarios y la limitación del patrimonio familiar que se encuentren registrados, e inscribirá en propiedad a favor



del Estado de Guatemala, adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda la finca relacionada, a solicitud del Estado, por medio de resolución emitida por el Coordinador General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular.” Como este tema no está regulado actualmente, si se desea dejar sin efecto alguna escritura otorgada, se tendría que diligenciar la nulidad del negocio jurídico a través de juicio ordinario.

Se adicionaba el Artículo 16 al Decreto número 25-04 del Congreso de la República, el cual establece: “Proceso Ejecutivo Especial. Sin perjuicio de lo establecido en el Artículo anterior, el Estado podrá a su elección, plantear la ejecución en la vía ejecutiva especial, cuando el adjudicatario y su familia residan en el lote adjudicado y la obligación esté garantizada con hipoteca y adeuden tres o más amortizaciones periódicas, mensuales y consecutivas. En este caso, el juez, previa calificación del título, resolverá concediéndole al demandado el plazo de dos meses para que se ponga al día en el pago del adeudo reclamado, intereses y costas procesales, bajo apercibimiento de que vencido dicho plazo, sin que haya cumplido con efectuar el pago reclamado, el juez a petición del Estado de Guatemala resolverá señalándole al demandado el improrrogable plazo de tres días para que otorgue a favor del Estado de Guatemala la escritura traslativa de dominio correspondiente.”

En caso de rebeldía, se propone en dicha reforma, se establezca que: “el juez, otorgará de oficio dicha escritura a favor del Estado de Guatemala, nombrando para el efecto al notario que el Estado designe. En la escritura se consignará todo lo actuado; en su caso, la liquidación del capital, interés y costas se tramitarán en incidente. Solamente el





auto que no admita la vía ejecutiva especial y el que apruebe la liquidación serán apelables.”

#### **4.2. Reformas propuestas al Decreto legislativo número 26-2007**

En el Congreso de la República de Guatemala, se conoció la iniciativa de ley número 3921, que contiene las reformas al Decreto número 26-2007, la cual contaba con dictamen favorable de la Comisión de Vivienda. Esta iniciativa de ley, fue objeto de tercer debate ante el Pleno del Congreso de la República de Guatemala, en el mes de agosto del año 2009.

La finalidad de esta iniciativa de ley, enmarcaba que se debe efectuar reformas a ciertos artículos y adicionar otros a la Ley de mérito, que se relacionan con los siguientes temas: **a.** Considerar las excepciones de los artículos 60, 61, 64, 122 y 123 de la Constitución Política y las áreas protegidas por leyes especiales; **b.** Facultar al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda a través del Representante del Estado, recuperar y adjudicar lotes, así como autorizar cambios de adjudicatarios; **c.** Fijar el valor a los lotes a los que se les realizó avalúo; **d.** Determinar la competencia para el otorgamiento de los usufructos de las fincas del Estado inscritos en el Registro de la Propiedad; **e.** Corregir el nombre de la entidad Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, que emite Dictamen previo a otorgar el título traslativo de dominio de bienes propiedad de Entidades Autónomas y Descentralizadas a beneficiarios; **f.** Otorgar facultades al ente rector para rescindir contratos; **g.** Poder adjudicar y vender, previo agotar el proceso de otorgar título



traslativo de dominio de lotes o fincas, recibidos en calidad de donación; **h. Elaborar los reglamentos necesarios para operativizar los procesos en cada entidad rectora y hacer más eficiente y efectiva las gestiones.**

Las reformas propuestas se resumen a continuación: Al Artículo uno se le implementaba un párrafo en el que se establece que podrán adjudicarse inmuebles de: “...los que sean recuperados por el Estado por el incumplimiento de las condiciones en que fueron adjudicados y los lotes de terreno para vivienda, soluciones habitacionales individuales y en módulos programados en fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado,...”

Al Artículo dos se le modificaba el nombre de la entidad que debe emitir dictamen favorable para que proceda la adjudicación, cuyo nombre correcto es: “Centro de Estudios Urbanos y Regionales de la Universidad de San Carlos de Guatemala”. En el Decreto número 26-2007, se lee la palabra “rurales” en vez de “regionales”.

Al Artículo cinco, que se refiere a la adjudicación y venta a familias de escasos recursos, se le adicionaba un párrafo que establece: “Se autoriza la adjudicación y venta a través de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO- de los lotes de terreno que originalmente fueron adjudicados para vivienda y que por cualquier causa de incumplimiento de las condiciones en que fueron adjudicados sean recuperados a favor del Estado de Guatemala, así como la adjudicación y venta de lotes de terreno para vivienda, soluciones o módulos habitacionales que sean



desarrollados de forma programada por el Ministerio de Comunicaciones e Infraestructura y Vivienda.”

En el Artículo seis del Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, se establece que no son adjudicables los bienes inmuebles que están comprendidos en los Artículos 122 y 123 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

En la reforma se proponía además, los que están en los Artículos 60, 61 y 64 también de la Constitución Política de la República de Guatemala, y ni en áreas, fincas o fracciones de fincas protegidas por leyes especiales. Se transcriben dichos Artículos, para establecer a cuales otros bienes se refiere: “Artículo 60. Patrimonio cultural. Forman el patrimonio cultural de la Nación los bienes y valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y artísticos del país y están bajo la protección del Estado. Se prohíbe su enajenación, exportación o alteración, salvo los casos que los determine la ley.”

En el Artículo 61, del mismo cuerpo legal, se regula lo referente a la protección al patrimonio cultural, de la siguiente forma: “Los sitios arqueológicos, conjuntos monumentales y el Centro Cultural de Guatemala, recibirán atención especial del Estado, con el propósito de preservar sus características y resguardar su valor histórico y bienes culturales. Estarán sometidos a régimen especial de conservación el Parque Nacional Tikal, el Parque Arqueológico de Quiriguá y la Ciudad de Antigua Guatemala, por haber sido declarados Patrimonio Mundial, así como aquellos que adquieran similar reconocimiento.”



En el Artículo 64, del cuerpo legal citado anteriormente, se regula lo referente al Patrimonio natural: “Se declara de interés nacional la conservación, protección y mejoramiento del patrimonio natural de la Nación. El Estado fomentará la creación de parques nacionales, reservas y refugios naturales, los cuales son inalienables. Una ley garantizará su protección y la de la fauna y la flora que en ellos exista.”

El Licenciado Jorge Mario Castillo González, explica lo siguiente: “Entre estas leyes especiales, es importante mencionar el Decreto número 26-97 del Congreso de la República, Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, modificado por el Decreto número 81-98 del citado Congreso. Igualmente, el Instituto de Antropología e Historia, el que tiene a su cargo el Registro de Bienes Culturales.”<sup>25</sup>

Asimismo, indica que: “La ley a que se refiere el Artículo 64 fue aprobada por el Congreso mediante Decreto 4-89, Ley de Áreas Protegidas y reformas contenidas en los Decretos 18-89 y 110-96 del Congreso de la República, y otras leyes, entre ellas, el Decreto 5-90 del Congreso que declara área protegida la reserva maya del Petén, el Decreto número 87-96 que declara de urgencia nacional la conservación, protección y restauración del área núcleo de la biosfera maya, el área de usos múltiples y la correspondiente zona de amortiguamiento, o el Decreto número 7-98 del Congreso, Ley de Creación del Área Protegida del Volcán y Laguna de Ipala. En este asunto juega un papel determinante el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, creado por el Decreto número 90-2000 del Congreso de la República, y la Administración General de la Reserva de la Biosfera de la Sierra de las Minas, lugar donde habita el Quetzal,

---

<sup>25</sup> CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Ob. Cit**; Página 38.



considerado ave nacional de Guatemala. Parte del área protegida de la Sierra de las Minas está ocupada por unas 300 familias, que desde el año 2004, están gestionando títulos de propiedad. El obstáculo para expedir estos títulos, es el Artículo 64 que declara inalienables las reservas del Estado. La autoridad que expida los títulos de propiedad, incurre en el delito de resoluciones violatorias a la Constitución, Artículo 423 del Código Penal.”<sup>26</sup>

Otra reforma propuesta al Artículo seis, consistía en que no sea la CONRED la que emita un dictamen de habitabilidad, pues se propone como reforma, que se deberá contratar a la entidad pública o privada especializada en la materia, para que realice la evaluación correspondiente y determine el nivel de habitabilidad de los inmuebles. Además, se proponía como reforma, en este mismo Artículo, la ampliación de medidas, y se proponía que el área máxima que se puede adjudicar será hasta de 400 metros cuadrados en zonas urbanas y hasta 1,000 metros cuadrados en áreas rurales. Con esta reforma de medidas, se podría dar atención a las comunidades que sobrepasan las medidas que están establecidas en el Decreto número 26-2007.

En el Decreto número 26-2007 del Congreso de la República, no se reguló lo referente al Cambio de Adjudicatario, por lo que se proponía como reforma, adicionar al Artículo siete el siguiente párrafo: “Se autoriza a UDEVIPO, los cambios de adjudicatario por fallecimiento del titular; por abandono del inmueble del cónyuge o conviviente a nombre de quien se hizo la adjudicación en el cuadro familiar; y, cuando los miembros del

---

<sup>26</sup> **Ibid.** Pág. 95.



cuadro familiar lo soliciten para que la adjudicación recaiga en uno solo de ellos, si todos son mayores de edad.”

Para calcular el precio del inmueble, en los casos en que la suma del ingreso familiar sea superior a la tabla de referencia, así como en los casos no previstos, se proponía la reforma del Artículo 10, en la literal b), indicando que “el precio se fijará por medio de avalúo realizado por valuator autorizado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.”

En el tema de usufructos, se proponía adicionar al Artículo 11 un párrafo que establece: “Corresponde a la Dirección de Bienes del Estado del Ministerio de Finanzas Públicas, tramitar los expedientes relativos a los usufructos que otorgue el Estado de Guatemala sobre las fincas o fracciones de fincas propiedad del Estado de Guatemala en general, y, a la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, corresponde tramitar únicamente los expedientes relativos a los usufructos de los bienes que provienen del patrimonio del extinto Banco Nacional de la Vivienda y de las áreas ubicadas en los proyectos legalizados por UDEVIPO en aplicación de la presente ley.” En esta reforma, se pretendía separar las funciones específicas en cuanto a este derecho real de mero goce, siendo deslindado qué le compete a la Dirección de Bienes del Estado y qué le compete a UDEVIPO.

En el tema de rescisión de contratos, en el Artículo 17 se establece cómo pueden ser rescindidos, pero no se establece como se opera tal rescisión, por lo que se planteaba en la reforma, que se hará ante el Registrador General de la Propiedad, a solicitud del



Estado de Guatemala, por medio de resolución emitida por el Coordinador General de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular –UDEVIPO-.

Por el Reglamento de este Decreto, se planteaba la reforma al Artículo 20, en donde se establece que cada una de las entidades involucradas en esta ley, para la aplicación de la misma, deberán emitir su propio reglamento, en un plazo de treinta (30) días contados a partir de la vigencia de la misma.

En esta iniciativa de ley, se adicionaba el Artículo 22 al Decreto número 26-2007, que establece: “Adjudicación de bienes recibidos en donación. Se faculta al Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, por medio de UDEVIPO, para que pueda adjudicar y legalizar los lotes de terreno de fincas que hayan sido donadas por personas individuales o jurídicas del sector privado al Estado de Guatemala, con fines de vivienda, conforme las condiciones de la donación, lo que establece la legislación del país, la presente Ley y su Reglamento.”

Asimismo, se adicionaba el Artículo 23, el cual establece: “Adscripciones. Las áreas de equipamiento de los proyectos habitacionales que legalice la UDEVIPO por la aplicación de la Ley en las fincas del Estado, que tengan por objeto albergar instalaciones de instituciones del Estado, tales como escuelas, centros de salud, centros de bienestar social o la prestación de determinado servicio público, deberán adscribirse formalmente al Ministerio o dependencia del Estado encargada de prestar el servicio público relacionado, para lo cual el Procurador General de la Nación en representación del Estado o el Mandatario Especial con Representación que él designe, deberá otorgar la



Escritura Pública correspondiente ante Notario o ante el Escribano de Cámara y de Gobierno.”

En el Decreto número 26-2007, se marcó como vigencia, del día 30 de septiembre del año 2007, al 31 de diciembre del año 2010. A UDEVIPO no le daría tiempo de concluir todos los procesos de adjudicación y venta de bienes inmuebles para uso de vivienda que se encontraban en trámite y pendientes de iniciar el respectivo proceso, por lo que se proponía la reforma del Artículo 21, en la que se establece que la vigencia de este Decreto, será por plazo indefinido.

Estas reformas propuestas no fueron decretadas, por lo que finalizó la vigencia del Decreto número 26-2007. En UDEVIPO se está a espera de la aprobación de la iniciativa de ley número 4,344, por el Pleno de Diputados del Congreso de la República.

#### **4.3. Iniciativa de Ley número 4,344**

En el mes de Febrero del año 2011, ingresó a la Secretaría del Congreso de la República, la Iniciativa de Ley número 4,344, con la que se podría continuar los procesos de adjudicación y venta que quedaron inconclusos por la terminación de la vigencia del Decreto número 26-2007.

El texto quedaría muy similar, a excepción de algunos temas que fueron agregados: La elaboración de dictamen técnico; se regula cómo poder efectuar cambio de adjudicatario; la inversión en la adjudicación de bienes inmuebles, así como el





desarrollo y construcción de módulos, apartamentos y viviendas; inversión para la compra de materiales para programas de subsidios de vivienda a cargo del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda; recuperación administrativa de inmuebles; y la vigencia no tiene fecha de terminación. Además, no se indicó nada con referencia a las reformas que se habían propuesto al Decreto número 26-2007, lo cual sería ideal que se corrigiera, ya que existen varias limitantes para poder adjudicar algunos inmuebles, como por ejemplo, las medidas máximas de los lotes de terreno.

En el presente capítulo IV de este trabajo de tesis, se hace relación a las reformas propuestas para los Decretos legislativos números 25-04 y 26-2007, las cuales se presentaron en el año 2009, sin que se aprobaran por los Diputados del Congreso de la República, a pesar de contar con dictamen favorable de la Comisión de Vivienda.

Se espera que la Iniciativa de Ley número 4,344 sea aprobada para que se cuente con la ley que sustituirá al Decreto 26-2007, para de esta forma concluir los procesos pendientes de adjudicación.



## CONCLUSIONES

1. En la entidad rectora actual de adjudicar vivienda popular, que es la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, no existe un inventario exacto de cuántas escrituras traslativas de dominio están pendientes de otorgarse a los solicitantes.
2. De los casos pendientes de inscribirse en el Registro General de la Propiedad, provenientes del Banco Nacional de la Vivienda, se desconoce cuántos procesos de cambio de adjudicatario deberán tramitarse por los motivos de fallecimiento, abandono de hogar o cesión de derechos.
3. De la Dirección de Bienes del Estado hacia la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular no se trasladó información concreta y exacta sobre los procesos de adjudicación efectuados, para que se continúe con solicitudes nuevas de adjudicación.
4. Las reformas propuestas a las leyes concernientes al tema de adjudicación de vivienda popular, no fueron aprobadas por el pleno de Diputados del Congreso de la República, a pesar de que sustentaban temas muy importantes para la continuación de procesos de adjudicación.



5. No existe actualmente, una política nacional de vivienda popular para evitar que termine la vigencia de leyes o los presupuestos jurídicos no encajen, sin que se haya finalizado la legalización de varias comunidades.



## RECOMENDACIONES

1. En la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular se debe iniciar un proceso de revisión de cada comunidad atendida, tanto proveniente del extinto Banco Nacional de la Vivienda –BANVI-, como de la Dirección de Bienes del Estado, para tabular datos de solicitudes pendientes, y de casos ya inscritos en el Registro General de la Propiedad, para agilizar y lograr concluir con la escrituración.
2. De los casos pendientes de escriturar, provenientes del extinto BANVI, en la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, determinar si el proceso de escrituración tendrá que realizarse a favor del titular beneficiado o si se dan los presupuestos jurídicos para que se realice cambio de adjudicatario, a favor de quien corresponda legalmente.
3. Que la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular requiera a la Dirección de Bienes del Estado, el inventario exacto de todo lo que esta entidad desmembró y escrituró de las comunidades atendidas, y revisar los casos que fueron trasladados como inconclusos, expedientes inactivos y solicitudes nuevas.
4. Los representantes de la Unidad para el Desarrollo de Vivienda Popular, de las entidades autónomas y descentralizadas, así como de las municipalidades, que



tengan pendientes casos de adjudicación de vivienda popular, diligencien la propuesta de las reformas planteadas, que no fueron aprobadas, argumentando las razones por las que sí es necesario que sean decretadas en consenso de todos los Diputados del Congreso de la República de Guatemala.

5. El Estado de Guatemala, con todas las entidades encargadas del tema de vivienda, propicien y emitan una política nacional de vivienda, para evitar que se dé la situación de tantos casos inconclusos de otorgamiento de escrituras o títulos de propiedad.



## BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo y José Antonio Gracias González. **El Notario ante la contratación civil y mercantil.** Editorial Estudiantil Fénix, Guatemala: 2006. 745 págs.
- CASTILLO GONZÁLEZ, Jorge Mario. **Constitución Política de la República de Guatemala, comentada.** Editorial Impresiones Gráficas de Guatemala, Guatemala: 2003. 528 págs.
- DRUMMOND LEWIS, Sandra. **Evaluación del programa de vivienda en Guatemala.** Misión de Verificación de las Naciones Unidas en Guatemala. (s.e.), Guatemala: 1999. 14 págs.
- LUCAS, Max Eduardo; José Luis Gándara Gaborit; Luis Felipe Linares López. **La situación de los asentamientos en el municipio de Guatemala.** Guatemala: Ed. Asociación de Investigación y Estudios Sociales, 2003. 94 págs.
- Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda. **Construyendo los sueños de los guatemaltecos, memoria de labores 2006, sector vivienda.** (s.e.), Guatemala: 2007. 71 págs.
- Misión de Verificación de las Naciones Unidas en Guatemala. **La política de vivienda en el marco de los Acuerdos de Paz.** (s.e.), Ciudad de Guatemala: 2001. 27 págs.
- MORALES GARCÍA, Armando Emilio. **Las normas jurídicas que regulan la solución al problema de la vivienda popular en Guatemala.** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala: 2002. 64 págs.
- NOGUERA ROJAS, Juan Miguel. **Legislación de los bienes de Estado, con fines de satisfacer la necesidad de vivienda de personas de escasos recursos. Análisis del decreto 1096 del Congreso de la República.** Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala: 1991. 75 págs.
- Oficina de las Naciones Unidas en Ginebra, Suiza. **El derecho humano a una vivienda adecuada.** Folleto Informativo número 21. (s.e.), Ginebra, Suiza: Naciones Unidas, 1996. 53 págs.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Editorial Claridad, S.A. Argentina: 1987. 797 págs.
- Página de Internet **USAC>investigación>centro de estudios urbanos y rurales.** [http:// www.usac.gob.gt](http://www.usac.gob.gt). (Guatemala, 19 de septiembre de 2009).



Página de Internet **Prensa Libre-Edición Electrónica**. [http:// www.prensalibre.com.gt](http://www.prensalibre.com.gt).  
(Guatemala, 20 de octubre de 2009).

### **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley número 106 promulgado en Gobierno de Facto de Enrique Peralta Azurdia, Guatemala, 1964.

**Decreto número 1096 del Congreso de la República de Guatemala,** 1956.

**Ley de Parcelamientos Urbanos.** Decreto número 1427 del Congreso de la República de Guatemala, 1961.

**Ley del Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas.** Decreto número 1448 del Congreso de la República de Guatemala, 1961.

**Ley Orgánica del Banco Nacional de la Vivienda.** Decreto número 2-73 del Congreso de la República de Guatemala, 1973.

**Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.** Decreto número 120-96 del Congreso de la República de Guatemala, 1996.

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

**Ley del Fondo de Tierras.** Decreto número 24-99 del Congreso de la República de Guatemala, 1999.

**Ley para concluir el proceso de disolución, liquidación y supresión del Banco Nacional de la Vivienda –BANVI- , en Liquidación.** Decreto número 30-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002.

**Ley de adjudicación de bienes inmuebles propiedad del Estado, el Gobierno o la Nación, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.** Decreto número 84-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002.

**Ley de adjudicación de bienes inmuebles ubicados en proyectos ejecutados por el extinto Banco Nacional de la Vivienda, a favor de familias en situación de pobreza y extrema pobreza.** Decreto número 25-04 del Congreso de la República de Guatemala, 2004.



**Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda.** Decreto número 26-2007 del Congreso de la República de Guatemala, 2007.

**Iniciativa de Ley número 3,920 del Congreso de la República de Guatemala, que dispone aprobar reformas al Decreto número 25-04.** Congreso de la República de Guatemala, 2008.

**Iniciativa de Ley número 3,921 del Congreso de la República de Guatemala, que dispone aprobar reformas al Decreto número 26-2007.** Congreso de la República de Guatemala, 2008.

**Iniciativa de Ley número 4,344 del Congreso de la República de Guatemala, que dispone aprobar la Ley de adjudicación, venta o usufructo de bienes inmuebles propiedad del Estado de Guatemala, o de sus entidades autónomas, descentralizadas y de las municipalidades, con fines habitacionales para familias carentes de vivienda.** Congreso de la República de Guatemala, 2011.