

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTADA DE CIENCIAS JURÌDICAS Y SOCIALES.**



**ANÁLISIS LEGAL DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA  
NECESIDAD DE QUE SE MODIFIQUE LA SANCIÓN PARA LA PERSONA  
INDIVIDUAL O JURÍDICA QUE NO CUMPLA CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS  
EN PROTECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO.**

**LUIS ARMANDO CANEL MONROY**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2007.**

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

**ANÁLISIS LEGAL DE LA LEY DE PARCELAMIENTOS URBANOS Y LA  
NECESIDAD DE QUE SE MODIFIQUE LA SANCIÓN PARA LA PERSONA  
INDIVIDUAL O JURÍDICA QUE NO CUMPLA CON LOS REQUISITOS MÍNIMOS  
EN PROTECCIÓN DEL DESARROLLO URBANO.**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**LUIS ARMANDO CANEL MONROY**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Y LOS TÍTULOS PROFESIONALES DE**

**ABOGADO Y NOTARIO.**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2007.**

**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. Cesar Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Lic. José Domingo Rodríguez Marroquín  
VOCAL V: Lic. Edgar Alfredo Valdez López  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:  
Presidente: Lic. Gerardo Prado  
Vocal: Lic. Luis Efraín Guzmán  
Secretario: Lic. Emma Graciela Salazar Castillo

Segunda fase:  
Presidente: Lic. Crista Ruiz Castillo de Juarez  
Vocal: Lic. Dora Rene Cruz Navas  
Secretario: Lic. Adrian Antonio Miranda Paez

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para elaboración de Tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

## **DEDICATORIA:**

**A DIOS:** Por haberme dado, vida, amor, sabiduría, entendimiento y perseverancia, siendo él mi guía, mi amigo que en todo momento esta a mi lado.

**A MIS PADRES:** Por ser quienes me enseñaron el camino del bien, dándome su amor y comprensión.

**A MIS HERMANOS:** Con cariño fraternal y agradecimiento sincero por todo el apoyo que me brindaron.

**A MIS SOBRINOS:** Josué Emmanuel, Alejandra y Angélica Azucena, para que algún día les sirva de ejemplo esta meta alcanzada.

**A MIS AMIGOS:** Lic. Joel Ajcip Cotuc, Lic. Edgar Guillermo Chuquiej Quiyuch, Josué Isaías Castillo Del Cid y José Benedicto Boror. Por la ayuda prestada, los consejos y palabras de aliento.

**A MIS AMIGOS:** Con mucho cariño, siempre prestos a dar una mano de ayuda y comprensión, con quienes la vida tiene un sabor propio.

## **AGRADECIMIENTO**

**ESPECIAL:** A Mi Patria Guatemala; A la Universidad de San Carlos de Guatemala; A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; A los profesionales que coadyuvaron en la realización del presente trabajo y al Municipio de San Pedro Sacatepéquez, Guatemala.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Análisis de la Ley de Parcelamientos Urbanos .....	1
1.1 Análisis doctrinario .....	1
1.2 Análisis legal .....	13
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Las sanciones que se imponen en la comisión de infracciones a los requisitos establecidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos .....	25
2.1 Antecedentes .....	25
2.2 Intervención del Estado a través de las sanciones administrativas .....	29
2.3 Intervención del Estado a través de las sanciones penales .....	35
<b>CAPÍTULO III</b>	
3. Necesidad de adecuar la Ley de Parcelamientos Urbanos a la realidad .....	37
3.1 Antecedentes .....	37
3.2 Implicaciones de las construcciones, lotificadoras, urbanizadoras y parceladoras.....	37
3.3 Análisis legal, real y la necesidad de su adecuación jurídica y legal .....	48
<b>CAPÍTULO IV</b>	
4. Presentación de los resultados del trabajo de campo .....	51
CONCLUSIONES .....	61
RECOMENDACIONES .....	63
BIBLIOGRAFÍA .....	65

## INTRODUCCIÓN

El presente de trabajo de tesis, en el que se analizó la Ley de Parcelamientos Urbanos, contenido en el decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, sobre el tema de las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones, por ser proyectos que en su mayoría son realizados únicamente con el afán de obtener ganancias, provocando serios problemas, lo cual ya no puede corregirse o bien no existe el procedimiento específico en la ley para reclamar su enmienda. Por lo que debe regularse una mayor sanción, de la que contiene la ley objeto de análisis y un mayor control por parte del Estado, por lo que es necesario modificar la ley en ese sentido. Es por ello, que el tema fue definido así: Será necesario adecuar la Ley de Parcelamientos Urbanos a la realidad actual, respecto al cumplimiento de los requisitos mínimos de urbanización.

De lo anteriormente expuesto se desprendió la siguiente hipótesis: En el tema de las sanciones por infracciones a los requisitos mínimos de urbanización contenidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos, se hace necesario adecuar dicha ley a la realidad actual, ya que se torna inoperante y perjudicial para los compradores de vivienda. La hipótesis fue comprobada, ya que la causa principal de los problemas que sobrevienen a los compradores de viviendas en los proyectos de construcción, lotificación, urbanización y parcelación, no se cumplen por los responsables de estos proyectos, son las sanciones que les imponen, que es de fácil cumplimiento y no representan mayor limitación en contra de estos negocios.

El presente trabajo tuvo por objeto establecer la importancia que tienen en la actualidad, el cumplimiento de los requisitos mínimos de urbanización establecidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos, a través del estudio de la legislación comparada y el

análisis de las diferentes leyes administrativas que se relacionan con este tema, logrando de esta manera establecer bases para una propuesta de reforma de la Ley de Parcelamientos Urbanos, o la emisión de una nueva ley que sea congruente con estos temas.

En la mayoría de los proyectos de construcción, lotificación, urbanización y parcelación, se pudo observar que, por no cumplir los preceptos legales, producen daños al medio ambiente y a los compradores de vivienda, que afrontan a menudo una serie de problemas urbanísticos, que no pueden exigir su cumplimiento, por la falta del procedimiento específico en la ley para ello, y recurren a la Municipalidad, para que les ayuden a resolverlos, razón por la cual la intervención del Estado en este tema es muy importante, en cuanto a exigir a las personas individuales o colectivas que se dedican a realizar estos proyectos que cumplan los requisitos mínimos de urbanización.

En vista de lo anterior el presente trabajo de tesis, se ha dividido en capítulos para una mejor comprensión. En el primero se hace referencia al análisis doctrinario y de la Ley de Parcelamientos Urbanos. En el capítulo segundo, se establecen las sanciones que se imponen en la comisión de infracciones a los requisitos establecidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos, antecedentes y la intervención del Estado. En el capítulo tercero, se hace una referencia a la necesidad de adecuar la ley a la realidad actual, los antecedentes, y se determinan las implicaciones de las construcciones, lotificaciones y urbanizaciones, de acuerdo a la realidad y el análisis legal, real y la necesidad de su adecuación jurídica y legal. En el capítulo cuarto, se presenta el trabajo de campo realizado, en el cual se entrevistaron a profesionales y a estudiantes de la carrera de derecho. Por último, se establecen las conclusiones y las recomendaciones en el presente trabajo de tesis.

Las teorías que fundamentaron esta investigación son en primer lugar: La necesidad del ordenamiento territorial frente al medio ambiente, debido a que en la mayoría de construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelamientos, se ha causado daño ambiental siendo urgente que los ilícitos penales en que se incurren en el caso del incumplimiento de las reglas mínimas que regula en la ley objeto de análisis, sean adecuadas a la realidad actual, para aplicarla con el objetivo de prevenir que estos proyectos sean realizadas con el sólo afán de obtener ganancias. En segundo lugar: las normas del Derecho Administrativo, que deben ser observadas para que realmente se cumpla con proporcionar a las personas un lugar adecuado para vivir; así mismo lo relativo a los bienes inmuebles, en cuanto a que deben ser considerada su estado ecológico, antes de ser objetos de construcciones, lotificaciones, urbanizaciones o dividirlos en parcelas, ya que con frecuencia se realizan estos proyectos, sin estudiar el daño o deterioro que causan a los recursos naturales y al medio ambiente; y en tercer lugar: lo relativo al derecho urbanístico, frente a lo que se encuentra regulada en la ley penal y en las leyes administrativas con relación a las autorizaciones para las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones, ya que este derecho debe ser aplicado adecuadamente para que se cumpla con los requisitos mínimos de urbanización.

El enfoque metodológico utilizado en el presente trabajo, fue el análisis de la legislación comparada, textos relacionados con el medio ambiente, con aspectos administrativos y penales, las leyes administrativas nacionales y la realidad actual, que proporcionaron información acerca de la mala regulación legal en este tema.

La información contenida en el presente trabajo, es el resultado de las consultas de textos, documentales, la interpretación de la legislación, así como la observación directa de proyectos de construcción, lotificación, urbanización y parcelación, las entrevistas y los cuestionarios que se realizarón a profesionales y estudiantes.

## CAPÍTULO I

### 1. Análisis de la Ley de Parcelamientos Urbanos.

#### 1.1 Análisis doctrinario.

Previo a desarrollar conceptos generales y definiciones en el tema de los parcelamientos urbanos, se hace necesario, determinar, la exposición de motivos o la razón de ser del surgimiento de esta ley y su efectividad actual en el derecho guatemalteco vigente.

De conformidad, con la parte considerativa de la Ley de Parcelamientos Urbanos, las causas por las cuales fue creada, son las siguientes:

El constante crecimiento de las poblaciones urbanas;

La escasez de viviendas en el área urbana, que constituía un problema nacional;

El interés de la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negociación de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas;

La carencia de una legislación adecuada;

El Estado y sus instituciones no habían intervenido en la primeras parcelaciones;

La falta de regulación legal, acerca de los derechos y obligaciones de vendedores y compradores de parcelas;

La falta de regulación legal, acerca de los requisitos de urbanización;

Que es deber del Estado, normar legalmente las operaciones de parcelamientos y la venta de parcelas, como consecuencia del fraccionamiento de fincas urbanas y suburbanas, así como a establecer y garantizar los requisitos legales provenientes de tales operaciones.

### 1.1.1 Definición de parcelación.

El Artículo 1º de la Ley de Parcelamientos Urbanos, contenido en el decreto número 1427 del Congreso de la República, define como parcelamiento urbano a “la división de una o varias fincas, con el fin de formar otras de áreas menores. Tal operación debe ajustarse a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad ponga en vigor de conformidad con la autonomía de su régimen”.

El diccionario de la lengua española define la parcelación como la “acción y efecto de parcelar o dividir en parcelas”<sup>1</sup>, por consiguiente, en un sentido amplio, la parcelación consiste en la partición o fraccionamiento de un terreno en dos o más por voluntad de su dueño.

De esta forma, el presente trabajo tratará sobre la parcelación voluntaria, que puede llevar a cabo el dueño de un terreno, y no a las que son consecuencia de procesos previos de reparcelación para reordenar el uso del suelo con arreglo al planeamiento urbanístico, o de concentración parcelaría para conseguir explotaciones agrarias más rentables por la mayor extensión de las parcelas resultantes.

En España, el Código Civil consideraba la posibilidad de dividir una finca en dos o más lotes como una facultad inherente del derecho de propiedad privada; derecho que la constitución española de 1978 reconoce en su Artículo 33, pero cuyo contenido vendrá delimitado por su función social.

A este respecto, la ley española, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones

---

<sup>1</sup> Larousse. S.A. **Diccionario el pequeño larousse, ilustrado**. pág. 761.

(6 –1998 de 13 de abril ) cuyo objeto, según dispone en su Artículo 1, es definir: el contenido básico del derecho de propiedad del suelo de acuerdo con su función social, regulando las condiciones que aseguren la igualdad esencial de su ejercicio en todo el territorio nacional, establece, acto seguido, en su Artículo 2 numeral 1: las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento con arreglo a la clasificación urbanística de los predios.

La primera consecuencia que de ello se deriva es que la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998, al igual que hicieron sus predecesoras, no permite que ninguna parte del territorio nacional quede fuera de su ámbito de aplicación en esta materia, con lo que, en cada caso, habrá de estarse a lo dispuesto en la misma, con carácter de legislación básica y prioritaria y, a continuación, a lo que señale la legislación de ordenación del territorio y la urbanística de cada comunidad autónoma, así como la sectorial que, en su caso, resulte aplicable y a lo que dispongan los instrumentos de planeamiento general a los que las leyes remitan la aplicación del régimen jurídico del suelo en cada caso concreto a través de la técnica de la clasificación.

Una segunda consecuencia, derivada del hecho de que la ley estatal ( Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones) sólo puede limitarse a regular las condiciones básicas del derecho de propiedad, pues la materia urbanística propiamente dicha es competencia de las comunidades autónomas, es que habrá de estarse a lo que establezca la legislación aplicable en cada una de éstas en todo lo relacionado con las parcelaciones urbanísticas y las que podemos denominar parcelaciones agrarias, que algunas legislaciones autónomas denominan rústicas, si

bien, en este último caso, sin perder de vista determinados preceptos de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, (19-1995, de 4 de julio) referidos al régimen de las unidades mínimas de cultivo, que, bien por su carácter de legislación básica o bien, de legislación plena, han de ser respetados por las leyes autónomas.

La ley estatal sobre Régimen del Suelo y Valoraciones no define lo que haya de entenderse por parcelación y sólo alude a ella en el Artículo 20 numeral 2 para señalar que: “En suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, sin que, en ningún caso, puedan efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza”.

El precepto contiene dos prohibiciones, por lo demás clásicas en el derecho urbanístico, concretamente: La prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable y la prohibición de efectuar fraccionamientos de terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, que constituyen limitaciones a las facultades dominicales.

La primera prohibición citada obliga al estudio de las divisiones o segregaciones de terrenos con fines urbanísticos, conocidas como parcelaciones urbanísticas y que en el suelo rústico o no urbanizable han estado tradicionalmente prohibidas, tanto en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, como en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, por supuesto, en la Ley sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998; prohibición que se mantiene, también, en las legislaciones autónomas, a cuya regulación habrá de estarse cuando de parcelaciones urbanísticas en suelo urbano se trate.

La segunda prohibición mencionada obliga a hacer referencia al régimen de las unidades mínimas de cultivo, concepto que sirve de base, precisamente, para establecer la prohibición de fraccionamientos o segregaciones de terrenos con fines agrícolas.

Partiendo de la definición amplia de parcelación dada al comienzo y de los fines que la misma persiga pueden establecerse dos tipos de parcelaciones: por un lado, la parcelación urbanística, y por otro, la parcelación agraria o rústica.

El texto refundido de la Ley del Suelo de 1976, definía la primera en los siguientes términos: “Se considerará parcelación urbanística la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población en la forma en que éste se defina reglamentariamente”.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 la definía, aunque sin la referencia a la definición reglamentaria del núcleo de población, de la siguiente manera: “Parcelación urbanística es la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes”.

En el ámbito autónomo, algunas legislaciones únicamente definen la parcelación urbanística, como es el caso de:

La Ley de Disciplina Urbanística en Baleares, (de 10 - 1990, de 23 de octubre) que se refiere a la parcelación urbanística como: “El fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos, cuando vaya destinado a la creación o implantación de usos edificatorios que no contradigan las normas sobre posibilidad de formación de núcleo de población o no vulneren las previsiones del planeamiento urbanístico en cuanto a

parcela mínima o destino del suelo”.

La Ley de Edificación y Usos en el Medio Rural del principado de Asturias, ( de 20 de diciembre de 1990), define la parcelación urbanística como: “La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes efectuadas con fines edificatorios”.

La Ley sobre Usos del Suelo en el Medio Rural, de Cantabria ( de 29 de septiembre de 1994), define a la parcelación urbanística como: “La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de núcleos de población”; y

La Ley de Urbanismo de Castilla y León, (de 5 - 1999, de 8 de abril) define a la parcelación como: “La división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes, o cuotas indivisas de los mismos, con el fin manifiesto o implícito de urbanizarlos o edificarlos total o parcialmente, salvo que se deriven de la aplicación de la normativa sectorial o del planeamiento urbanístico”.

De las definiciones anteriores puede extraerse la consecuencia de que los dos elementos que integran el concepto de parcelación urbanística y que han de concurrir para apreciar la existencia de ésta, son los siguientes:

Un elemento genérico, relativo a la división simultánea o sucesiva de una finca en varias independientes y un elemento específico que es, precisamente, el que cualifica la parcelación como urbanística, que es la susceptibilidad de constituir un núcleo de población.

Como contrapunto de lo señalado, la parcelación agraria o rústica es: aquella que no

puede dar lugar a la formación de un núcleo de población y que se realiza a los fines del aprovechamiento agrario o de la explotación de los recursos naturales de las fincas.

Las normas a tener en cuenta en relación con la posibilidad de fraccionamientos de terrenos rústicos o no urbanizables con fines agrícolas y el régimen de las unidades mínimas de cultivos son, por este orden de jerarquía, las siguientes:

1.º La Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias ( Artículos 24 a 27 ) que, por su carácter de legislación plena, son de aplicación en todas las comunidades autónomas, y cualquier disposición de éstas que los contradiga deviene inaplicable al quedar derogada por aquélla.

2.º Para todas las fincas resultantes de concentraciones parcelarias se tendrá en cuenta la unidad mínima de cultivo, fijada para cada zona o municipio concreto en el decreto que declare la utilidad pública de aquéllas, por tratarse de una norma especial que se antepone a la regulación general, al margen de que la comunidad autónoma correspondiente tenga o no regulación de las unidades mínimas de cultivo.

3.º Para las fincas no concentradas, situadas en comunidades autónomas que tengan fijada la extensión de la unidad mínima de cultivo, habrá de estarse a lo que establezcan sus respectivas regulaciones sobre el particular. Es el caso, como se ha señalado, de Andalucía, Asturias, Canarias, Cantabria, Castilla y León, Cataluña, Extremadura, Madrid, Murcia y Navarra.

4.º Para las fincas no concentradas en territorios de comunidades autónomas que no hayan fijado la extensión de la unidad mínima de cultivo, ha de entenderse aplicable

la orden del Ministerio de Agricultura del 27 de mayo de 1958, en la que se habían establecido las superficies mínimas para todas las provincias del Estado.

Las consecuencias derivadas de la vulneración de las dos prohibiciones antes referidas son diferentes:

- La vulneración de la prohibición de efectuar fraccionamientos y divisiones de terrenos rústicos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria tiene como consecuencia la nulidad y no producción de efectos, con relación a terceros, del acto o negocio jurídico por cuya virtud se produzca la división contraviniendo el régimen de las unidades mínimas de cultivo que resulte de aplicación en la comunidad autónoma, conforme establece el Artículo 24 numeral 2 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, de aplicación en todo el territorio nacional por su carácter de legislación plena.
- Por lo que se refiere a la vulneración de la prohibición de efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, habrá de estarse a lo que establezca la legislación urbanística de aplicación en cada comunidad autónoma en todo lo relativo a su configuración como infracción urbanística y al establecimiento de la sanción correspondiente por su ejecución, sin perjuicio de las responsabilidades de orden penal en que hubieran podido incurrir los infractores. A estos efectos, en aquellas comunidades que tengan ley propia en la materia se aplicarán sus determinaciones.

En las comunidades que asumieron como propio el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, se estará a lo que el mismo dispone y con carácter supletorio a lo establecido en el Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2. 187 - 1978, de 23 de junio.

Y, en las restantes comunidades autónomas, que no disponen de ley propia, ni han asumido el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, se estará a lo dispuesto en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el Reglamento de Disciplina Urbanística, antes mencionado.

Para controlar el cumplimiento de las normas sobre división de este tipo de suelos, algunas legislaciones autonómicas exigen licencia municipal previa para poder efectuar cualquier tipo de división o segregación de terrenos calificados como suelo rústico o no urbanizable, como el caso de:

La Ley de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo de la Comunidad de Madrid (9 -1995, de 28 de marzo);

La Ley Valenciana, del Suelo no Urbanizable (4 -1992 de 5 de junio);

Ley del Suelo Rústico de las Islas Baleares ( 1 -1997, de 8 de julio ); y

Ley de Urbanismo de Castilla y León (5 - 1999, de 8 de abril).

Estableciendo algunas de ellas la nulidad de los actos de división o segregación que se realizan sin dicha licencia (Verbigracia: Madrid y Baleares).

Otras legislaciones autonómicas, como es el caso de la aragonesa (Ley Urbanística 5 - 1999, de 25 de marzo), establece la prohibición de las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, sujetando las que denomina parcelaciones rústicas a la exigencia de la declaración previa de innecesariedad de la licencia municipal, cuya competencia atribuye al alcalde.

Existen legislaciones autonómicas que establecen la prohibición a los notarios de autorizar escrituras de división o segregación de terrenos rústicos y a

los registradores la de inscribir en el Registro de la Propiedad dichas divisiones o segregaciones de terrenos rústicos, mientras no se haya obtenido la preceptiva licencia municipal que los primeros habrán de testimoniar en la escritura (Verbigracia, Madrid y Canarias).

Otras, en cambio, no contienen la prohibición antes dicha, a notarios y registradores, exigiendo únicamente a los primeros que adviertan a los otorgantes de la escritura de división de las responsabilidades en que incurren y a los segundos que hagan constar mediante nota marginal la falta de licencia ( Verbigracia: Cataluña y Murcia).

En la comunidad valenciana la Ley de la Actividad Urbanística (Ley 6 - 1994, de 15 de noviembre) establece que: “los notarios y registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento. Así mismo, los notarios y registradores del Registro de la Propiedad harán constar en la descripción de las fincas su cualidad de indivisibles, cuando así conste”.

Contenido idéntico, aunque varíe la redacción, al que establecen los Artículos 258 numerales dos y tres (relacionados con la indivisibilidad de las parcelas) y 259 numeral tres (referido al régimen de las parcelaciones) del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 que, tras superar la prueba de la constitucionalidad (según sentencia del tribunal constitucional del 20 de marzo de 1997), han mantenido su vigencia según la disposición derogatoria única de la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (6 - 1998, de 13 de abril); preceptos éstos que, por su carácter de legislación plena (a tenor de la disposición final única 2. del propio texto refundido de

la Ley del Suelo de 1992), resultan de obligado cumplimiento para todas las comunidades autónomas.

Claro que, el supuesto de declaración municipal de innecesariedad de la licencia no será de aplicación en comunidades autónomas (Verbigracia: Castilla y León) cuya ley de urbanismo sujeta a licencia, sin distinción alguna, todos los actos de división, segregación o parcelación de terrenos.

Mención especial ha de hacerse del Real Decreto (1.093 - 1997, de 4 de julio), por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en el que se establecen una serie de preceptos que guardan relación, precisamente, con la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de parcelación (Artículos 78 a 82).

De dicha regulación merece la pena resaltar la imposición a los registradores de la propiedad de la obligación de exigir la acreditación del otorgamiento de la licencia que estuviere prevista en la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, como requisito previo para poder inscribir la división o segregación de los terrenos.

Además, y ya con relación al suelo no urbanizable, el Artículo 79 (Real Decreto) establece que cuando, con ocasión de división o segregación de fincas en este tipo de suelo, resulten parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo o, en todo caso, cuando, aún siendo superiores, por las circunstancias de descripción, dimensiones, localización o número de fincas resultantes, el registrador del Registro de la Propiedad tenga duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de

población, en los términos en que éste es conceptuado por la legislación urbanística aplicable, habrá de proceder, si no se ha aportado la licencia correspondiente, a remitir copia del título presentado para practicar la inscripción al ayuntamiento que corresponda, acompañado de escrito en el que solicitará que por este último se adopte el acuerdo que, en cada caso, proceda y con la advertencia expresa de que, de no recibir contestación, actuará conforme a lo previsto en el mencionado artículo.

En resumen se prevé que si el ayuntamiento no contesta en el plazo de cuatro meses desde el envío de la petición y no presenta documento acreditativo de la iniciación de expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, el registrador del Registro de la Propiedad, practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. De igual forma procederá si el ayuntamiento contesta indicando que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal.

En cambio, si el ayuntamiento remite al registrador del Registro de la Propiedad, certificación del acuerdo adoptado por el órgano competente, previa audiencia de los interesados, en el que se afirme la existencia de peligro de formación de núcleo de población o de posible parcelación ilegal, éste procederá a denegar la inscripción solicitada, reflejando el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz.

Señalar, que el Artículo 80 del Real Decreto mencionado prevé que, cuando se trate de actos de división o segregación de fincas inferiores a la unidad mínima de cultivo, el registrador de la propiedad remitirá copia de los documentos presentados por los interesados a la administración agraria (Consejería de Agricultura) para que adopte el acuerdo correspondiente:

- Si la resolución de la administración agraria competente determina la nulidad del acto de la división, por vulneración del Artículo 24 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias (19 - 1995, de 4 de julio) y no concurrencia de ninguno de los supuestos de excepción a la indivisión previstos en el Artículo 25, entonces el registrador del Registro de la Propiedad, denegará la inscripción;
- En el caso de que transcurran cuatro meses desde la remisión de la documentación a la administración agraria sin que ésta comunique nada al registrador, o cuando aquélla aprecie la existencia de alguna de las excepciones a la indivisión previstas en el artículo 25 de la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrarias, antes mencionada, a las que se ha hecho referencia al hablar de las unidades mínimas de cultivo, el registrador del Registro de la Propiedad, procederá a practicar los asientos solicitados.

En el caso que establece el Artículo 80 del Real Decreto, lógicamente, lo hará a la vista de la certificación de la resolución adoptada por la administración agraria, definiéndose entonces, la parcelación de esa manera.<sup>2</sup>

## 1.2 Análisis legal.

Dentro de la exposición de motivos de creación del Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala (Ley de Parcelamiento Urbano), se encuentran:

El constante crecimiento de las poblaciones urbanas;

La escasez de viviendas en el área urbana, que constituía un problema nacional;

El interés de la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negociación de parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas;

---

<sup>2</sup>Carlos Fernández, **Régimen jurídico del suelo no utilizable**. pág. 222

La carencia de una legislación adecuada;

El Estado y sus instituciones no habían intervenido en las primeras parcelaciones;

La falta de regulación legal, acerca de los derechos y obligaciones de vendedores y compradores de parcelas;

La falta de regulación legal, acerca de los requisitos de urbanización;

Que es deber del Estado, normar legalmente las operaciones de parcelamientos y la venta de parcelas, como consecuencia del fraccionamiento de fincas urbanas y suburbanas, así como a establecer y garantizar los requisitos legales provenientes de tales operaciones.

El objeto de esta ley, que data del año de 1961, era y que así lo es hoy en día, de regular los derechos y obligaciones entre los vendedores y los compradores de parcelas, denominadas así, a lo que hoy conocemos como lotes, que se refieran a la construcción de viviendas, tomando en consideración el incremento que en ese entonces, es decir, en los años sesenta, se sentía de carencia de vivienda y el volumen de pobladores que habitaban la ciudad capital, es por ello, que se había denominado a la ley de parcelamientos de carácter urbano. Del articulado de la Ley de Parcelamientos Urbanos, transcribimos y analizaremos los artículos siguientes:

El Artículo 2º de la Ley de Parcelamientos Urbanos indica: “Toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con ánimo de lucro a efectuar operaciones de las conceptuadas en el artículo anterior (es decir Artículo 1), queda obligada a registrarse en la municipalidad a cuya jurisdicción corresponda el inmueble que se va a parcelar.”

“Artículo 3º: Las disposiciones de la presente ley son de orden público y de interés social, siendo nulos ipso jure los contratos que en todo o en parte las disminuyan,

restrinjan o tergiversen.”

#### De los parcelamientos urbanos.

“Artículo 4º : Las personas comprendidas en el artículo 2º de esta ley, deberán solicitar autorización a la municipalidad jurisdiccional, donde se encuentren el o los inmuebles destinados a ser parcelados. a toda solicitud de autorización deberán acompañar lo siguiente:

- a) Certificación de fecha reciente expedida por el Registro General de la Propiedad inmueble correspondiente, haciendo constar la primera y última inscripción de dominio, desmembraciones, gravámenes, anotaciones o limitaciones del inmueble o inmuebles que se pretenda parcelar;
- b) Testimonio de la escritura pública que establezca la personería con que actúa el solicitante, en su caso;
- c) Promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva; y
- d) Planos del parcelamiento urbano que contengan la distribución de los lotes, vías públicas o áreas de uso común y de servicios públicos, debidamente acotadas y en curvas a nivel, así como localización del parcelamiento en relación con la cabecera municipal de que se trate, marcando las vías de acceso y su ajuste a los planos reguladores. Los planos que se presenten deberán ceñirse a las condiciones y requisitos que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad

autorizante. Los planos deberán ser certificados por un ingeniero colegiado. Una vez cumplidos los requisitos anteriores, la municipalidad correspondiente, acordará la autorización para llevar a cabo el parcelamiento, pero la venta de las fracciones de terreno se sujetarán a nueva autorización.”

“Artículo 5º: Las ventas o fracciones de terreno solo podrán efectuarse con la previa autorización municipal y para ello, comprobará antes de entregarla:

a) Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable y drenajes para cada lote y pavimento de las calles. En su defecto, deberán prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos.

b) Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables.

c) Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales.

d) Que han sido satisfechos todos los demás requisitos que establezcan los reglamentos municipales respectivos.

Todos los trabajos a que alude el inciso a) deberán realizarse de conformidad con las

exigencias municipales para la zona en que esté ubicado y el tipo de parcelamiento de que se trate.”

“Artículo 6º: La municipalidad que corresponda procederá de oficio a solicitar la inscripción en los registros correspondientes de las áreas que se hayan traspasado a la misma para uso común y servicios públicos, de conformidad con los reglamentos de la materia y a solicitar en igual forma la cancelación de los registros de impuestos y contribuciones fiscales, y a cancelar de oficio los registros que se refieran al pago de tributos municipales.”

#### Contratación.

“Artículo 7º: Todo contrato que tienda a realizar cualesquiera de las operaciones a que se refiere la presente ley, debe constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, pero en todo caso, puede acreditarse la existencia del contrato, si fuere otorgado en distinta forma, por confesión judicial o documento privado reconocido, para exigir su cumplimiento del obligado, la indemnización de daños y perjuicios y las demás responsabilidades que procedan según las circunstancias.”

“Artículo 8º: Para que pueda operarse en los registros respectivos la negociación realizada sobre una fracción de terreno, la escritura además de los requisitos comunes a toda escritura, deberá contener:

a) Identificación de la parcela y estipulación de la extensión, precio total y precio por metro cuadrado de la fracción de terreno y que han sido satisfechos los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del artículo 5 de esta ley.

b) Determinación de tipo de venta. En caso de tratarse de compraventa con saldo deudor, podrá exigir el acreedor la constitución de gravamen hipotecario sobre el inmueble como garantía del cumplimiento de las obligaciones del comprador. Si se trata de compraventa a plazos, deberá fijarse claramente la cuantía y el plazo de los abonos. El plazo que se fije para que pueda darse por rescindido el contrato o ejercitarse la acción judicial en contra del comprador de la parcela por incurrir en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, no podrá ser menor de seis meses de retraso en el pago de los abonos convenidos.

c) La clase de las obligaciones de restitución que adquieren las partes en caso de rescisión del contrato por incumplimiento en el pago de acuerdo con los Artículos 15 y 16 de esta ley (Ley de Parcelamientos Urbanos).

d) Constancia de haber tenido a la vista la autorización de la municipalidad respectiva para el parcelamiento de que se trate.

El contrato de promesa de venta sobre parcelas urbanas, queda sujeto a las mismas formalidades y requisitos estipulados en este capítulo y deberá forzosamente inscribirse en los registros respectivos.”

“Artículo 9º: En el caso de compraventa de parcelas a plazos, el interés anual que se pacte sobre cualquier clase de saldo no podrá exceder del ocho por ciento.”

“Artículo 10: La persona a cuyo cargo corre el parcelamiento podrá hipotecar, con autorización del propietario del terreno en su caso, el total o parte del parcelamiento, con el propósito de adquirir fondos para utilizarlos en urbanización o de presentar la garantía exigida por la municipalidad. Para garantizar los derechos de los

compradores de parcelas, se presentará a la municipalidad copia simple legalizada de la escritura pública, en la cual se hará constar expresamente la anuencia del acreedor hipotecario para recibir los pagos parciales de parte del parcelador para la amortización de la hipoteca, así como la autorización para que éste pueda otorgar escrituras de compraventa a plazos libres de la hipoteca original. Se exceptúa de estas disposiciones el caso de cédulas hipotecarias emitidas de conformidad con la ley, siempre que el comprador de la parcela sea facilitado para cubrir el valor de esta, mediante la adquisición de cédulas hipotecarias, por precio no mayor del valor nominal de las mismas.”

“Artículo 11: En caso de adjudicación originada de ejecución de una hipoteca que grave un parcelamiento urbano, el acreedor o adjudicatario adquirirá con respecto al Estado, la municipalidad o terceros todas las obligaciones y derechos del parcelador.”

“Artículo 12 : Las áreas que de acuerdo con los planos autorizados se hayan destinado para uso común y servicios públicos, no podrán ser hipotecadas en ningún caso.”

"Artículo 13: La persona que por cualquier título adquiera los derechos y obligaciones del parcelador deberá llenar asimismo los requisitos que esta ley exige.”

#### Rescisión de contratos y desahucio.

“Artículo 14: Vencido el término establecido en el inciso b) del artículo 8º de esta ley, o el plazo mayor que contractualmente se fije, el parcelador podrá dar por rescindido el contrato haciéndolo saber al comprador por la vía voluntaria.

A partir de la notificación a que se refiere el párrafo anterior, el comprador gozará de un plazo no menor de tres meses a efecto de enajenar libremente el inmueble debiendo pagar al parcelador cualquier saldo insoluto en el momento de la enajenación. Para este efecto, el parcelador deberá concurrir también a otorgar la escritura traslativa de dominio.

Consumado el lanzamiento, el parcelador podrá pedir al Registro de la Propiedad Inmueble la inscripción a su nombre de la parcela de que se trate y la cancelación por confusión de las personas del acreedor y el deudor de la garantía hipotecaria. Para este efecto, con su solicitud, deberá acompañar certificación de las diligencias voluntarias de notificación al comprador, de la rescisión del contrato y de la sentencia firme de desahucio, y del auto que decretó el lanzamiento así como del acta de ejecución del mismo o en su defecto del informe respectivo de la Policía Nacional (actualmente Policía Nacional Civil).”

“Artículo 15: Transcurrido el plazo de tres meses estipulado en el Artículo 14 si el comprador no hubiere enajenado el inmueble, corresponderá al parcelador como indemnización un 25 % del total de los abonos comprendidos entre la fecha de otorgamiento del contrato y el de la efectiva desocupación, que se demandará en la vía sumaria. De haber saldo en favor del comprador o del parcelador, su pago será convenido libremente entre ellos, pero en ningún caso los abonos serán mayores que los ajustados en el contrato, si el obligado es el comprador.

Mientras no haya sido ejecutado el lanzamiento, el comprador con el objeto de salvar el inmueble, podrá pagar íntegramente al parcelador los abonos adeudados, sus intereses correspondientes y las costas del juicio de desahucio, novándose en esta forma automáticamente el contrato original.”

“Artículo 16: En los casos comprendidos en los artículos anteriores, el comprador podrá retirar las construcciones, obras y mejoras removibles que hubiere hecho por su cuenta en el inmueble. Las que no tuvieren tal carácter no podrán ser destruidas ni tampoco podrá retirarse los materiales en ellas empleados. En todo caso, el comprador tendrá derecho a recibir del parcelador el 80% del valor de los bienes removibles o no, que hubieren quedado en la raíz. Tal valor se fijará de común acuerdo con las partes y, en caso de que no hubiere avenimiento, se establecerá mediante peritaje judicial que se ventilará en forma de incidente. El pago del valor correspondiente se hará en la forma que convinieren el parcelador y el comprador, pero en ningún caso los abonos serán inferiores al equivalente al número de mensualidades que este último hubiere necesitado para pagar la cantidad sujeta a devolución, según el contrato.”

#### Intervención de los parcelamientos.

“Artículo 17: Los parcelamientos en que no se cumpla con las obligaciones y requisitos que esta ley, sus reglamentos y ordenanzas municipales establecen, serán intervenidos por la municipalidad jurisdiccional. La intervención se mantendrá inicialmente por un período de tres meses a contar de la resolución municipal que así lo establezca, pero si transcurridos éstos el parcelador no ha cumplido con sus obligaciones, la intervención continuará hasta terminar todos los trabajos de urbanización y demás requeridos legalmente. En ambos casos, se procederá en la siguiente forma:

a) La intervención se verificará por medio del Instituto de Fomento Municipal, el Crédito Hipotecario Nacional o cualquiera otra institución bancaria nacional, con la cual, para el efecto, hubiere celebrado convenio la municipalidad correspondiente. La institución bancaria a cuyo cargo corra la intervención, previa formulación del balance

respectivo, manejará los fondos del parcelamiento y hará los cobros por cuenta del parcelador actuando como fideicomisario. Todo pago hecho directamente a un parcelador intervenido se reputará como no efectuado, sujetándose el que lo reciba a las sanciones establecidas por esta ley, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que incurra;

b) Para los efectos de la intervención, el interventor destinará las cuotas recaudadas en la forma siguiente: 60% al pago de las obras de urbanización; 25% al pago del terreno en que se efectúe el parcelamiento y el 15% restante, al pago de comisiones y otros gastos derivados de la intervención. Si el parcelador es el propietario del terreno o éste se encuentra totalmente pagado en su valor o si en el curso de la intervención se terminará de pagar, el 25% correspondiente se agregará a la amortización de los gastos de urbanización;

c) La municipalidad jurisdiccional, por administración o por contrato, realizará todas las obras de urbanización a que estuviere obligado el parcelador, girando contra la cuenta bancaria, constituida por los fondos recaudados durante la intervención. Los trabajos de urbanización deberán iniciarse cuando la institución interventora haya recaudado el 30% del costo de los mismos;

d) Al concluir los trabajos de urbanización en el parcelamiento y si no hubiere saldo pendiente de pago, la institución interventora, con autorización de la municipalidad jurisdiccional procederá a levantar la intervención, deduciendo de la cuenta respectiva los honorarios correspondientes y devolviendo al parcelador el saldo que le correspondiere, recobrando éste sus derechos como tal;

e) En caso de que el parcelador no tenga otra clase de ingresos sino únicamente aquellos provenientes del parcelamiento, comprobará este extremo para el efecto de que se disminuyan proporcionalmente los porcentajes a que se refiere el inciso b) del presente artículo y que mensualmente le sea entregada para su subsistencia una suma que no excederá del 10% de lo recaudado, según el caso;

f) La municipalidad al intervenir un parcelamiento urbano, estimará los ingresos a percibirse, resultantes de las sumas adeudadas y de las parcelas no vendidas, para determinar si el parcelamiento puede costear los trabajos de urbanización. En caso negativo, podrá exigir al parcelador el pago correspondiente por la vía económico-coactiva.”

De las anteriores normas contenidas en la Ley de parcelamientos Urbanos, quien escribe, es del criterio que debido a la fecha en que entró en vigencia dicha ley, que fue, en el año de 1961, y por el incremento poblacional y de hacinamiento en que nos encontramos los ciudadanos guatemaltecos, esta ley resulta casi inoperante o poco efectiva, ya que como lo indica el Artículo 2, se refiere a que le es aplicable lo contenido en esta ley, a toda persona individual o colectiva que directa o indirectamente se dedique con la finalidad de lucro a efectuar operaciones referidas a parcelar terrenos con el objetivo de que existan compradores y que éstos lo constituyan con el ánimo de vivienda o habitación, comprende no solo a pequeños proyectos, sino también a proyectos habitacionales de gran magnitud, pese a que el Artículo 3 se refiere a que las disposiciones de la ley son de orden público y de interés social, en muchos casos no se cumplen.

Se refiere entonces, a los contratos de compraventas que se efectúen entre vendedores y compradores de parcelas, referidas a parcelamientos de terrenos para ubicación de viviendas.

Con respecto a la solicitud de autorización municipal, resulta limitativo este accionar, en función de los compradores, no así de los vendedores, porque no ofrece mayores formalidades la solicitud de autorización , y con respecto a los requisitos, en cuanto al contenido en el inciso c) del Artículo 4º, que dice: “que debe adjuntar

promesa formal de garantizar la construcción o el pago de las obras de urbanización y demás que establezcan los reglamentos o disposiciones de la municipalidad respectiva", es muy ambiguo y de fácil cumplimiento, porque no obliga al solicitante a dar efectivo cumplimiento a lo aquí contenido, siempre en perjuicio de los compradores de las parcelas o fracciones de terrenos.

Con la figura del gestor del parcelamiento, quien puede actuar en defecto del propietario, hace suponer de cierta informalidad en cuanto a la identificación del propietario y en determinado momento del responsable del parcelamiento y de los compromisos que se hayan contraído en el contrato que sirvió de base para la solicitud de la autorización. Con la regulación que hace la Ley de Parcelamientos Urbanos, acerca de la parcelación o división de fincas, a la municipalidad, solo le corresponde exigir lo que respecta a los asuntos formales y no de fondo, como la inspección o supervisión de lo convenido por el solicitante, efectividad de que no lesione otras leyes o cometa infracciones de las reguladas en esta ley, etc., esto ha provocado que en oportunidades, no solo no se cuente con la autorización municipal, sino al contar con ella, no se cumplan con las normas mínimas de habitabilidad, iluminación, etc., de las que regula el Código Municipal, Código de Salud y otras leyes relacionadas al tema de las construcciones, como en el caso de las leyes ambientales (Ley de Protección del Medio Ambiente), aunque si bien es cierto, existe en la ley, la figura de la intervención, ésta es letra muerta, por los requisitos que se exigen en la misma.

## CAPÍTULO II

### 2. Las sanciones que se imponen en la comisión de infracciones a los requisitos establecidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos.

#### 2.1 Antecedentes.

Previo a establecer cuales son las sanciones que se imponen en la comisión de infracciones a los requisitos establecidos en la Ley de Parcelamientos Urbanos, conviene hacer una diferenciación entre sanción administrativa y otros tipos de sanciones, empezando por definir que es la sanción.

El diccionario de la lengua española, define la sanción como: “Castigo que emana o procede de una acción mal hecha, o la recompensa que dimana del cumplimiento de una norma, o pena establecida para el que la infringe.”<sup>3</sup>

Sanción administrativa, es definida como: “La medida penal que impone el Poder ejecutivo o alguna de las autoridades de este orden, por infracción de disposiciones imperativas o abstención ante deberes positivos. Por lo general se reduce a multas, cuantiosas en ocasiones; en otros casos significan una inhabilitación, por privar de la autorización o documento que permite ejercer una actividad”.<sup>4</sup>

En materia administrativa, se puede entender la diferenciación que existe entre la sanción propiamente dicha y el aviso. “El aviso o amonestación es la advertencia, generalmente de palabra, aunque puede hacerse también por escrito, dirigida como

---

<sup>3</sup> Larousse, S. A. **Diccionario el pequeño larousse ilustrado**. pág. 902.

<sup>4</sup> Guillermo Cabanella. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo IV, pág. 32.

corrección disciplinaria a un subordinado”<sup>5</sup>

El aviso o la amonestación es la más leve de las sanciones que se pueden aplicar, en la cual debe explicarse la naturaleza de la infracción así como sus posibles consecuencias si esta se repite, siendo de mayor gravedad el aviso dado por escrito.

Ahora bien, al diferenciar el aviso o amonestación y la sanción propiamente dicha, encontramos que, la amonestación es una forma de sanción, puede decirse entonces en su primer grado, es una sanción reflejada oficialmente y su propósito es alertar al infractor o infractores involucrados de que se ha producido un problema y llevar un registro permanente de la infracción en una base de datos.

Entendiendo el concepto como tal, la sanción, dentro del derecho, puede verse reflejado en lo que el positivismo Kelseniano, dice: que debe existir sanción para que un orden normativo sea considerado como jurídico, y además, a partir de los distintos tipos de sanciones distinguen el derecho de otros conjuntos de normas, tales como la religión y la moral social.

Para Kelsen, las normas que no contienen sanción son solo parte de otras normas que sí la contienen. Para Hart, en cambio, existen normas primarias que determinan el comportamiento a seguir, y normas secundarias, que se refieren a las anteriores y que determinan cómo se crean y modifican las normas primarias.

Los argumentos a favor de la caracterización del derecho como un orden coactivo de la conducta humana, se apoyan en la necesidad de definir al derecho a partir de la sanción para remarcar la separación inicial entre derecho y moral.

---

<sup>5</sup> Ibid. pág. 277.

Lo que se estipula es un término primitivo necesario para constituir un lenguaje técnico jurídico preciso, sin la pretensión de efectuar una descripción del derecho, desde un enfoque histórico, sociológico o psicológico. En esto la teoría Kelseniana se separa del realismo jurídico, ya que no requiere la probabilidad de aplicación efectiva de una sanción ni la representación de la misma, en la misma mente del obligado, sino solo la prevención legal de la sanción con independencia de su efectiva aplicación y su efecto motivador.

Otro efecto de esta teoría es la referencia a la distinción entre los conceptos de premio y castigo. La noción de sanción connota la idea de castigo. El premio y el castigo son dos caras de una misma moneda y la diferencia entre una y otra forma de motivación sólo puede darse en función de las expectativas del sujeto a motivar. “Para la teoría Kelseniana la sanción es un acto de coacción debido”.<sup>6</sup>

El concepto sanción también, tiene relevancia con el concepto responsabilidad. “En principio, es responsable el que responde por la trasgresión. Pero como en el ámbito de la moral sólo se responde por los actos propios, y en la medida en que estos son queridos consciente y libremente, se llama responsable a quien en todo momento actúa con diligencia y corrección. En el ámbito del derecho ser responsable significa ser imputable, es decir, ser sujeto pasivo de una sanción”.<sup>7</sup>

En la ley objeto del presente análisis, es decir la Ley de Parcelamientos Urbanos, se establecen únicamente dos sanciones que pueden ser impuestas contra las personas individuales o colectivas que cometan infracciones en contra de lo preceptuado en la misma, estas sanciones no ofrecen mayor garantía, acerca de que

---

<sup>6</sup> Ramiro Rodríguez Devesa. **Fundamentos del derecho kelseniano**. pág. 22.

<sup>7</sup> Ibid. pág. 22.

las personas individuales o colectivas no infrinjan sus preceptos, ya que se ha observado que constantemente las personas individuales o colectivas que se dedican a la venta de parcelas con el objeto de urbanizarlos, no cumplen con los requisitos mínimos de urbanización, por ser sanciones de fácil cumplimiento y que en la mayoría de los casos no representan mayor limitación para los intereses de los infractores.

Al respecto en el Artículo 19 de la ley de parcelamientos Urbanos, se indica: “Las infracciones a la presente ley, sus reglamentos u ordenanzas serán sancionados:

“a) Con multa de veinticinco a cinco mil quetzales, según el valor del parcelamiento y la gravedad de la falta, a juicio de la municipalidad correspondiente, sin perjuicio de que el infractor cumpla los requisitos legales”.

“b) La reincidencia en la infracción, dará lugar, además, a que se suspenda la autorización para la venta de parcelas por un período no menor de un año ni mayor de tres, según el carácter de la infracción.”

De conformidad con la ley, pueden ser objeto de sanción los siguientes casos:

a) Al no solicitar la correspondiente autorización para las ventas de fracciones, aunque ya tenga autorización para el parcelamiento de terrenos.

b) En las obras de urbanización cuando no se haya ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable, drenajes para cada lote y el pavimento de las calles; c) Cuando las áreas destinadas para uso común y servicios públicos, se hayan destinado para la venta.

d) El hecho de proceder a una intervención, podría a través de ésta, constituir materia de sanción a infracciones cometidas, y que se hubiere dado cuenta el interventor.

## 2.2 Intervención del Estado a través de las sanciones administrativas.

Como se definió al inicio de este capítulo se entiende que la sanción administrativa es: “La medida penal que impone el Poder ejecutivo o alguna de las autoridades de este orden, por infracción de disposiciones imperativas o abstención ante deberes positivos. Por lo general se reduce a multas, cuantiosas en ocasiones; en otros casos significan una inhabilitación, por privar de la autorización o documento que permite ejercer una actividad”.<sup>8</sup>

Cuando se refiere a sanciones administrativas, debe entenderse que se refiere a las sanciones contenidas en el Código Municipal, al Código de Salud, y a algunas leyes de orden ambiental (para el presente trabajo la Ley de Protección del Medio Ambiente), que tienen relación con el tema de los parcelamientos y de las fracciones de lotes o terrenos.

Respecto al Código de Salud se refiere a las condiciones de habitabilidad que debe tener cualquier inmueble, que sea destinado para la habitación o para uso temporal de habitación, debiendo contar con los servicios de agua potable, drenajes, energía eléctrica y la debida iluminación, ventilación y áreas de acceso adecuadas así como de salida, de conformidad con el número de personas que lo habitan, o el número de personas que común o frecuentemente lo visitan.

---

<sup>8</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** pág. 32.

De conformidad con el Artículo 109 del Código de Salud, cuando se pretendan llevar a cabo proyectos de urbanización y vivienda, se deberá contar con autorización previa, para lo cual: “El Ministerio de Salud en coordinación con la Comisión Nacional del Medio Ambiente y el Concejo Municipal correspondiente, deberán aprobar de acuerdo a los reglamentos y normas urbanísticas y sanitarias las solicitudes para la formación de nuevas urbanizaciones, extensión del área de las existentes e instalaciones de lugares de recreación o concurrencia del público, en el plazo establecido en los reglamentos respectivos”.

El Artículo 110 indica: “Modificaciones o Reparaciones. La municipalidad, en coordinación con el Ministerio de Salud, podrá ordenar modificaciones o reparaciones a viviendas, edificios o construcciones deficientes, que representen riesgos para la vida y la salud, de acuerdo con las disposiciones del reglamento respectivo. Se prohíbe la construcción de viviendas y urbanizaciones en áreas declaradas de alto riesgo”.

En el tema de las leyes ambientales, en la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, estas normas tienen relación indirecta con las condiciones de habitabilidad y de cumplimiento de las obligaciones mínimas contenidas en la Ley de Parcelamientos Urbanos y que tomando en consideración que el parcelamiento constituye un desarrollo poblacional y de toda índole, esta ley regula en su Artículo 1 que: “El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio de Guatemala, propiciarán el desarrollo social, económico, científico y tecnológico que prevenga la contaminación del medio ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Por lo tanto, la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, suelo, subsuelo, y el agua deberán realizarse racionalmente”.

El Artículo 8 indica: “Para todo proyecto, obra, industria o cualquier otra actividad que por sus características puede producir deterioro a los recursos naturales renovables o no, al ambiente, o introducir modificaciones nocivas o notorias al paisaje y a los recursos culturales del patrimonio nacional, será necesario previamente a su desarrollo un estudio de evaluación del impacto ambiental, realizado por técnicos en la materia y aprobado por la Comisión del Medio Ambiente”. Ya que estos proyectos son susceptibles de producir alteraciones o deterioro cuantitativo y cualitativo al sistema edáfico (o de los suelos) y biótico (animales y plantas).

En cuanto a las infracciones, éstas se producen de conformidad con lo establecido en el Artículo 29: por “Toda acción u omisión que contravengan las disposiciones de la presente ley, afectando así de manera negativa la cantidad y calidad de los recursos naturales y los elementos que conforman el ambiente y serán sancionadas administrativamente de conformidad con los procedimientos de la presente ley, sin perjuicio de los delitos que contemplan el Código Penal”.

El órgano administrativo competente para conocer los casos de acción y omisión a las disposiciones a la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente es la Comisión Nacional del Medio Ambiente, la que aplicará los procedimientos que contempla dicha ley, sin perjuicio de los delitos que contempla el código penal, cuyo conocimiento es competencia de los Juzgados Penales y de Delitos contra el Medio Ambiente.

El Artículo 32 indica: “La aplicación de las sanciones a que se refiere el artículo anterior, será competencia de la Comisión Nacional del Medio Ambiente.

El Artículo 33: “Para la aplicación de lo regulado en este capítulo, la Comisión Nacional del Medio Ambiente, tendrá en cuenta discrecional:

- a) La mayor o menor gravedad del impacto ambiental;
- b) La trascendencia del mismo en perjuicio de la población;
- c) Las condiciones en que se produce; y
- d) La reincidencia”.

En cuanto al Código Municipal, el cual tiene por objeto como lo dice el Artículo 1 del Decreto 12 - 2002 del Congreso de la República, “desarrollar los principios constitucionales referente a la organización, gobierno, administración y funcionamiento de los municipios y demás entidades locales determinadas en este código y el contenido de las competencias que correspondan a los municipios en cuanto a las materias que estas regulen.”

En el Artículo 53 de dicho cuerpo legal, en el inciso k) indica que son atribuciones del Alcalde: “sancionar las faltas por desobediencia a su autoridad por infracción a las ordenanzas municipales, salvo en los casos en que tal facultad esté atribuida a otros órganos” (Verbigracia, sanciones que impone la Comisión Nacional del Medio Ambiente, Ley de Protección del Medio Ambiente).

Así también, se regula la actividad o atribuciones del alcalde comunitario o alcalde auxiliar que en el Artículo 58 inciso k) indica que debe: “velar por el cumplimiento de las ordenanzas, reglamentos y disposiciones de carácter general, emitidos por el Concejo Municipal o el alcalde a quien dará cuenta de las infracciones y faltas que se cometan”.

En materia de procedimientos administrativos, se regula en el Artículo 147 lo

relativo a la licencia o autorización municipal para urbanización. “La municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio, en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal.

Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requisitos que señalen otras leyes, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza;
- b) Agua Potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución;
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario;
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias;
- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros y centros de salud cuando aplique.”

Con base a lo anterior, también, el Artículo 148 del Código Municipal regula lo relativo a la garantía de cumplimiento y al respecto indica: “Previo a obtener la licencia municipal a que se refiere el artículo anterior, las personas individuales o jurídicas deberán garantizar el cumplimiento de la totalidad de las obligaciones que conlleva el proyecto hasta su terminación, a favor de la municipalidad que debe extenderla, a través de fianza otorgada por cualquiera de las compañías afianzadoras autorizadas para operar en el país, por un monto equivalente al avalúo del inmueble en que se llevará a cabo, efectuado por la municipalidad. Si transcurrido el plazo

previsto el proyecto no se termina, la compañía afianzadora hará efectivo el valor de la fianza a la municipalidad para que esta concluya los trabajos pendientes.”

Cabe señalar que lo anterior, no constituye ninguna garantía para el adquirente, toda vez, que si se sujeta el valor de la fianza como garantía al avalúo del bien, es sabido que este tipo de avalúos no cubre la totalidad efectiva del valor del bien inmueble, por otro lado, no resulta favorable para los compradores de dichas parcelas, que las han utilizado para vivienda, por no tener donde vivir, en el caso de incumplimiento con las condiciones de lo contratado, en cuanto a que instalen energía eléctrica, agua potable, como factores mínimos; y en otros casos, en cuanto a que dejen áreas disponibles para parqueos, jardines, etc. lo cual como se puede comprobar no se cumple y no existe entidad que haga cumplir tales compromisos a los empresarios.

Conforme el Artículo 150 del Código Municipal indica: “Faltas, serán sancionadas las faltas que estén expresamente consignadas en las ordenanzas, reglamentos, acuerdos y disposiciones municipales, que tengan que observar los vecinos, transeúntes y personas jurídicas en la circunscripción municipal de que se trate.”

Por faltas debe entenderse como: “Hecho ilícito sancionado con una pena leve”.<sup>9</sup>

En cuanto a las sanciones Administrativas se refieren a las contenidas en el Artículo 151 del Código Municipal:

“a) Amonestación verbal o escrita: Consistente en una advertencia dirigida como corrección disciplinaria a un subordinado, en forma verbal o escrita, siendo de mayor gravedad esta última.

---

<sup>9</sup> Larousse, S. A. **Diccionario el pequeño larousse ilustrado**. pág.441.

- b) Multa: Consiste en una pena pecuniaria, que se impone por la comisión de una falta administrativa.
  
- c) Suspensión hasta por tres meses según sea la gravedad de la falta administrativa o infracción, de la licencia o permiso municipal, en cuyo ejercicio se hubiere cometido.
  
- d) Cancelación de la licencia o permiso.
  
- e) Cierre provisional del establecimiento
  
- f) Demolición total o parcial, cuando así procediere de la obra o construcción.”

### 2.3 Intervención del Estado a través de las sanciones penales.

Sanción penal: “La amenaza legal de un mal por la comisión u omisión de ciertos actos o por la infracción de determinados preceptos”.<sup>10</sup> Las sanciones de orden penal, se refieren a las que estipula el Código Penal. Al respecto, dicho cuerpo legal regula los siguientes:

En este tipo de transacciones, se pueden suscitar figuras delictivas, como en el caso de: Los Delitos que atentan contra el patrimonio:

- a) Lo relativo a las Usurpaciones;
- b) Lo relativo a la estafa;
- c) Lo relativo a las Apropiações indebidas;

---

<sup>10</sup> Guillermo Cabanellas. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo IV. pág. 32.

- d) De los delitos que atentan contra la salud;
- e) Del delito de falsificación de documentos;
- f) De los delitos que son cometidos por funcionarios o empleados públicos;
- g) De los delitos de cohecho;
- h) De las faltas contra la propiedad.

## CAPÍTULO III

### 3. Necesidad de adecuar la Ley de Parcelamientos Urbanos a la realidad.

#### 3.1 Antecedentes

En virtud de lo explicado anteriormente y el análisis de la Ley de Parcelamientos Urbanos, se hace necesario que dicha ley, que data del año 1961, se adecue a la realidad y a las operaciones en materia de construcciones, lotificaciones y urbanizaciones que se han experimentado recientemente, que provocan en el usuario, perjuicios, porque de acuerdo a esta ley, no se cumplen con los requisitos mínimos necesarios. Así también, el hecho de que existan leyes dispersas, como se ha analizado en el presente trabajo, provoca también ese vacío legal que tiende a provocar perjuicio para los particulares.

#### 3.2 Implicaciones de las construcciones, lotificadoras, urbanizadoras y parceladoras.

Para determinar cuales son las implicaciones de las construcciones, lotificadoras, urbanizadoras y parceladoras, en el tema de la Ley de Parcelamientos Urbanos y su cumplimiento para beneficio de los particulares, se hace necesario hacer un análisis de lo que en la legislación comparada, se conoce como derecho urbanístico, en la que se deben cumplir con las siguientes condiciones:

- Condiciones básicas estatales (Doctrina constitucional)

La integración del ordenamiento jurídico de la propiedad urbana es el fruto de la concurrencia de normas dictadas en ejercicio de competencias que afectan a ésta desde una u otra perspectiva.

En primer lugar, el Estado, al amparo de la constitución (Artículo 149.1.1.ª), ha de fijar las condiciones básicas para que el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes ligados al proceso urbanizador y edificatorio se produzcan con unos criterios igualatorios mínimos.

Con respecto a tales condiciones básicas, corresponde a la legislación autónoma, la pormenorización de las reglas relativas al ejercicio de tales derechos y al cumplimiento de tales deberes insertándolas en la normativa correspondiente al planeamiento, la gestión y la disciplina urbanística, que son materias propias de la competencia urbanística.

En segundo lugar, la definición de los concretos derechos y deberes, que recaen sobre un determinado propietario de cierta parcela en un municipio cualquiera de España, sólo será posible con la colaboración para ello del respectivo planeamiento urbanístico, el cual partirá de la clasificación del suelo, con la cual, en principio, cada propietario queda situado en el campo de actuación de uno de los tres grandes regímenes jurídicos, el del suelo no urbanizable, el del urbanizable y el del urbano, para, en una segunda fase, reglamentar mediante lo que técnicamente se suele conocer como calificación, los específicos usos y condiciones constructivas de toda índole que corresponden por su situación, a aquella parcela.

El Estado al fijar las condiciones básicas mencionadas, de conformidad con la doctrina constitucional aludida (sentencia del tribunal constitucional 61 - 1997, de 20 de marzo), debe limitarse al establecimiento de las condiciones básicas del derecho de propiedad del suelo, dejando un amplísimo margen de maniobra para que sean las comunidades autónomas las que, cada una en ejercicio de su particular opción, diseñen finalmente de modo acabado el modelo de estrategia territorial y

desarrollo urbanístico que consideren más adecuado.

Es, por lo tanto, propiamente con la ley autónoma correspondiente con la que deben colaborar de modo directo los planes urbanísticos, integrando sus determinaciones. La ley estatal, por la propia funcionalidad que el Tribunal Constitucional le ha reservado en la determinación del ordenamiento urbanístico (principios o reglas generales), es idónea por sí sola para recabar y obtener de modo operativo la colaboración reglamentaria de los planes.

Parece obligado, en este punto, cuando ya se tiene un mayor conocimiento sobre el contexto jurídico-material a que alude, hacer referencia, al recorrido argumental a través del cual se llega por el Tribunal Constitucional al resultado antes descrito.

En torno al contraste entre los títulos constitucionales utilizados por el Estado (fijación de las condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad del suelo) y por las comunidades autónomas (definición del propio modelo urbanístico) para justificar sus respectivas intervenciones en la regulación del proceso urbanizador y edificatorio.

- Delimitación positiva y negativa de la competencia estatal, expresado en el Artículo 149.1.1.<sup>a</sup> de la Constitución Española.

La sentencia del tribunal constitucional ( 61- 1997, de 20 de marzo), empieza por delimitar negativamente el alcance del título competencial referido en el Artículo 149.1.1.<sup>a</sup> de la constitución española.

Este título estatal no representa, pues, una suerte de prohibición para el legislador

autonómico de un trato divergente y desproporcionado respecto de la legislación estatal.

Inmediatamente después, se precisa que condiciones básicas no es una expresión sinónima de legislación base o normas básicas, utilizadas en otros pasajes de la constitución.

En la misma línea de acotar negativamente, el sentido de las condiciones básicas, la sentencia constitucional añade que no equivalen ni se identifican tampoco con el contenido esencial de los derechos.

¿Qué significado positivo tiene, pues, el título competencial controvertido?

En principio, su materia son los derechos constitucionales en sentido estricto, así como los deberes básicos, pero con una importante precisión, las condiciones básicas, se predicán de los derechos y deberes constitucionales en sí mismos considerados, no de los sectores materiales en los que éstos se insertan.

En cuanto a su alcance, su campo de despliegue es, precisamente, el normativo, y, por ello, a su amparo el Estado puede establecer una regulación aunque limitada a las condiciones básicas que garanticen la igualdad, y no el diseño completo y acabado de su régimen jurídico.

¿Cuál es, en fin, el contenido concreto de tales condiciones básicas?

La doctrina constitucional, apoyada en parte en pronunciamientos anteriores, señala que las condiciones básicas hacen referencia al contenido primario del derecho, a las posiciones jurídicas fundamentales (Verbigracia: facultades elementales, límites esenciales, deberes fundamentales, prestaciones básicas, ciertas

premisas o presupuestos previos...) pero sólo las necesarias para garantizar esa igualdad, que no puede consistir en una igualdad formal absoluta.

Aunque, dentro de tales condiciones, se pueden entender incluidos aquellos criterios que guardan una relación necesaria e inmediata con aquéllas, tales como el objeto o ámbito material sobre el que recaen las facultades que integran el derecho, los deberes, requisitos mínimos o condiciones básicas en que ha de ejercerse un derecho; los requisitos indispensables o el marco organizativo que posibilitan el ejercicio mismo del derecho.

Descendiendo a los distintos bloques normativos propios en toda regulación urbanística global, la sentencia constitucional vuelve a subrayar la idea de que el título constitucional del Estado para incidir en la misma debe utilizarse con la máxima consideración hacia una competencia, la urbanística, que las comunidades autónomas, todas, han asumido en exclusiva (dato éste también reiteradamente destacado).

Por ello, se afirma, en uno de los párrafos cruciales que condensan la doctrina que viene a sentar esta sentencia lo siguiente: El indicado título competencial sólo tiene por objeto garantizar la igualdad en las condiciones del ejercicio del derecho de propiedad urbana y en el cumplimiento de los deberes inherentes a la función social, pero no, en la ordenación de la ciudad, que es el urbanismo entendido en sentido objetivo.

A través de esas condiciones básicas, por tanto, no se puede configurar el modelo de urbanismo que la comunidad autónoma y la administración local, en el ejercicio de sus respectivas competencias, pretendan diseñar, ni definir o predeterminar las

técnicas o instrumentos urbanísticos al servicio de esas estrategias territoriales, aunque, como se verá, puedan condicionar indirectamente ambos extremos.

La consecuencia, para la metodología que va a seguir el tribunal en el enjuiciamiento del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, no puede ser, a partir de aquí, sino la de distinguir aquellas normas urbanísticas que guardan una directa e inmediata relación con el derecho de propiedad (ámbito al que se circunscribe el Artículo 149.1.1.<sup>a</sup> de la constitución española ) y del que se predicen las condiciones básicas, de aquellas otras que tienen por objeto o se refieren a la ordenación de la ciudad, esto es, las normas que, en sentido amplio, regulan la actividad de urbanización y edificación de los terrenos para la creación de ciudad .

Partiendo, pues, de esa distinción, el supremo intérprete de la constitución no tiene ningún inconveniente en reconocer al Estado competencia para regular los deberes básicos que sean inherentes a cada manifestación del dominio, como expresión de la función social que forma parte hoy de éste, o para definir elementos tales como la adquisición del contenido urbanístico susceptible de apropiación privada, su valoración o los presupuestos previos o delimitación negativa, para que pueda nacer el derecho de propiedad urbana.

Pese a tal manifestación, lo cierto es que, en vista del desarrollo argumental posterior de la sentencia constitucional aludida, su virtualidad en ese terreno es reducida en efectos concretos. Y, a mayor abundamiento, a renglón seguido, vuelve a insistirse en que las comunidades autónomas también podrán dictar normas atinentes al derecho de propiedad urbana (sin perjuicio de su deber de respetar aquella concepción básica estatal).

- Delimitación del título competencial urbanismo.

Frente a lo anterior, el título competencial utilizado por las comunidades autónomas, el urbanismo (Artículo 148.1.3.<sup>a</sup> constitución española ), reviste, así, una fuerza expansiva capaz de sobrepujar al título estatal en liza, pero no logra ser definido de una forma clara a tales efectos por la sentencia citada:

Sin propósito definitorio, el contenido del urbanismo se traduce en concretas facultades (en cuanto atribuidas o controladas por entes públicos), tales como las referidas al planeamiento, la gestión o ejecución de instrumentos planificadores y la intervención administrativa en las facultades dominicales sobre el uso del suelo y edificación, a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas; a lo que ha de añadirse la determinación en lo pertinente del régimen jurídico del suelo en tanto que sirva de soporte de la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación.

De hecho, más que ese pasaje mismo y que su contexto próximo, será el desarrollo posterior de la sentencia el que nos facilite, dispersos y esporádicos, los heterogéneos ingredientes propios de la competencia urbanística a juicio del tribunal, siempre para alzarlos como barrera infranqueable frente al legislador estatal. Éste, por cierto, es uno de los motivos por los que la tan mentada sentencia ha sido objeto de acerbos críticas, prácticamente unánimes, desde la doctrina científica.

- Su regulación en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998.

La Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, procura ser respetuosa con este planteamiento. Ya su exposición de motivos inicial denotaba el esfuerzo por

ajustarse al estrecho margen de maniobra que esa doctrina constitucional le dejaba.

Y, lógicamente, tras la tramitación parlamentaria, se ve impelida a serlo todavía con más rigor, pues la mayoría parlamentaria para su aprobación estaba integrada por los grupos nacionalistas catalán, vasco y canario (además del grupo popular), y, obviamente, su sensibilidad al riesgo de vulneración de competencias autonómicas les movía a limar cualquier aspecto dudoso en el proyecto originario, como, por otro lado, se comprueba en extenso más adelante a propósito de la evolución que han tenido diversos preceptos claves.

En definitiva, la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, sólo atañe al estatuto jurídico de la propiedad del suelo, en su dimensión de derechos y deberes del propietario en los diversos planos de la actividad urbanizadora y edificatoria, estatuto complementado con otras dos vertientes del mismo, la de las valoraciones del suelo (congruente con la filosofía de que en el derecho de propiedad hay unas facultades connaturales, que, por tanto, deben tener traducción en ese campo) y la de los supuestos en que procede una indemnización por la restricción de aprovechamientos ya adquiridos.

#### Legislación autónoma.

En el marco así perfilado, las comunidades autónomas pueden siempre, por tanto, aprobar normas atinentes al régimen jurídico de ese derecho; más aún, será el legislador autonómico el que, respetando tales condiciones básicas, establezca su régimen jurídico.

En todo caso, les corresponde establecer aquellas normas urbanísticas que

tienen por objeto o se refieren a la ordenación de la ciudad, esto es, las normas que, en sentido amplio, regulan la actividad de urbanización y edificación de los terrenos para la creación de ciudad, sin perjuicio de que tales normas, en definitiva, son atinentes al derecho de propiedad urbana.

En realidad, aun afectando a ese derecho, incumbe a las comunidades autónomas y a su legislación, la determinación en lo que se refiere al régimen jurídico del suelo en tanto que sirva de soporte a la actividad transformadora que implica la urbanización y edificación.

Naturalmente, más allá de ese núcleo en cuya definición de esta manera acaban participando, la competencia de las comunidades autónomas en esta materia se traduce, además, amplísimamente (sin apenas condicionamiento superior alguno), en concretas facultades (planeamiento, gestión, intervención en las facultades dominicales) a cuyo servicio se arbitran técnicas jurídicas concretas.

Esta síntesis de la doctrina constitucional expuesta ha de ser tenida muy en cuenta, pues, al valorar la legislación urbanística dictada al amparo de la competencia autonómica señalada y sus eventuales contradicciones con la legislación estatal fijadora de las condiciones básicas de la propiedad del suelo.

El resultado concreto de la distribución competencial: derecho estatal y derecho autonómico vigentes. Por los avatares a los que ya se ha ido haciendo puntualmente referencia, el resultado práctico de la distribución de competencias en la regulación de la materia, fijada por la doctrina constitucional, es la concurrencia de una diversidad de fuentes tanto del derecho estatal como del derecho autonómico, que desplegarán, uno y otro, una virtualidad también de distinta intensidad según el grado de actividad

legislativa de cada comunidad autónoma.

Con pocas palabras, donde se haya ejercitado en plenitud la respectiva competencia legislativa autonómica, en un momento u otro y, consiguientemente, con un sistema estatal o con otro y se haya establecido ya un ordenamiento urbanístico propio con vocación de regular integralmente la materia, el derecho estatal sólo será aplicable en lo que concierne a sus preceptos básicos, es decir, aquellos para los cuales el tribunal constitucional ha reconocido al Estado títulos competenciales suficientes a ese efecto ( Verbigracia: Cataluña 1990, Navarra 1994, Galicia 1997, Cantabria 1997, Andalucía 1997, Extremadura 1997, Castilla, La Mancha 1998, La Rioja 1998, Aragón 1999, Castilla y León 1999 y Canarias 1999 ).

En las restantes comunidades autonómicas, el derecho estatal más allá de ese configurado como básico será tanto más aplicable supletoriamente cuando más inactiva (legislativamente hablando) haya permanecido la respectiva comunidad. Así, lo será en gran medida en Baleares, Murcia, País Vasco y Asturias donde sólo se han dictado regulaciones parciales normalmente en materia de suelo no urbanizable o rústico, disciplina urbanística o algún otro sector aislado; lo será plenamente en Celta y en Melilla, al carecer ambas ciudades autónomas de potestad legislativa en la materia, y lo será en menor medida en la comunidad valenciana y en Madrid donde se han dictado extensas regulaciones que, aun parciales, afectan ampliamente, entre otros, a sectores como el régimen de la propiedad, el suelo no urbanizable, la gestión urbanística y el planeamiento.

Sistematizándolo por bloques normativos, el esquema resultante sería el siguiente, en sus grandes líneas, sin perjuicio de los cambios que se efectuarán al abordar temas concretos:

El régimen urbanístico de la propiedad del suelo queda, en primer lugar, confiado, en lo que son sus condiciones básicas, a la legislación estatal cristalizada en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998, pero también a preceptos puntuales del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 declarados vigentes por aquella (Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998), y, en su desarrollo pormenorizado, a la legislación autonómica.

El régimen de valoraciones del suelo y los supuestos indemnizatorios básicos por actuaciones urbanísticas, sin perjuicio de supuestos adicionales en la legislación autonómica, en la medida en que son facetas muy próximas al contenido básico del derecho de propiedad, corresponden a la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones de 1998.

El régimen del planeamiento, en lo que atañe al contenido sustantivo y documental de los planes, corresponde primariamente a la legislación autonómica, sin perjuicio de que, en defecto de regulación completa al respecto o de desarrollo reglamentario propios, y en la medida en que sean compatibles con aquella legislación, puedan resultar de aplicación supletoria, respectivamente, el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 o el régimen de planeamiento. En lo que afecta al procedimiento de elaboración y aprobación de los planes, también el orden de fuentes es el precedente pero hay que tener en cuenta algunos preceptos vigentes del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 y de la propia Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones.

El régimen de la gestión urbanística, en lo que se refiere a la regulación básica de las técnicas tradicionales, especialmente de los sistemas de actuación por compensación y cooperación, corresponde regularlo primariamente a la legislación autonómica, sin perjuicio de que, para complementar eventualmente de modo

transitorio su regulación pueda ser de aplicación supletoria el contenido en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1976 y en el régimen de gestión.

En cuanto al sistema de expropiación, al margen de las referencias básicas al instituto expropiatorio en la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, y en la Ley de Expropiación Forzosa, en principio el orden de fuentes sería el mismo pero hay que tener en cuenta en todo caso algunos preceptos vigentes del texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

El régimen de la intervención en el ejercicio de las facultades dominicales de uso del suelo, tanto con carácter previo como posterior, para lograr su acomodación al orden urbanístico, corresponde regularlo primariamente a la legislación autonómica y sólo en defecto de ésta habrá de acudir supletoriamente al derecho estatal, concretamente al Real Decreto.

El régimen jurídico comprensivo éste de la regulación de los actos, acciones y recursos y de la actividad del Registro de la Propiedad ligada a actos urbanísticos- se contiene en gran medida en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 y en el Real Decreto 1.093 - 1997, de 4 de julio (éste para la actividad registral).<sup>11</sup>

### 3.3 Análisis legal, real y la necesidad de su adecuación jurídica y legal.

Dentro de los elementos que deben considerarse con el objeto de reforma de la Ley de Parcelamientos Urbanos, o bien de la creación de una Ley de Urbanismo, que regule todos los ámbitos que se necesitan para adecuarla a las realidades concretas de las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones así como de

---

<sup>11</sup> José María Casas Baamonte. **El derecho urbanístico**. pág. 222

parcelamientos, se establecen los siguientes aspectos:

- a) El cambio del nombre de la Ley de Parcelamientos Urbanos, por Ley de Urbanismo, por ser ésta la mas adecuada, porque se ha observado que las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelamientos, son llevadas a cabo en cualquier parte del país, sean estas áreas urbanos o no, así como regular un sistema urbanístico adecuado para el país.
- b) Debe contener normas que regulen aspectos sobre la protección del medio ambiente sobre todo el uso adecuado del suelo, debiendo clasificarlos en urbanos y rústicos, con características propias de cada una, así como el fin para las que deben ser destinadas.
- c) Deben regular mas delitos y faltas, así como sanciones mas severas, para que no se de lugar a que se incumplan con frecuencia los requisitos de urbanismo y los deberes que se adquieren al llevar a cabo operaciones de construcción, lotificación, urbanización y parcelación.
- d) En caso de infracción a los preceptos legales, se debe crear el procedimiento legal específico para exigir el cumplimiento de la ley, y que esta permita la pronta reparación de los daños ocasionados por las infracciones, estableciendo así mismo él o los órganos competentes para conocer y sancionar dichas infracciones.
- e) Debe de haber mayor control de parte del Estado a través de las municipalidades sobre las operaciones de construcción, lotificación, urbanización y parcelación para que estas no se lleven a cabo con el único fin de obtener ganancias por parte de personas individuales o colectivas y que no infrinjan otras leyes que regulen aspectos

que se relacionen con estas operaciones.

f) Armonizar la Ley de Urbanismo con las leyes que regulan aspectos que se relacionan con los proyectos de construcción, notificación, urbanización y parcelación, estableciendo los requisitos de urbanismo, los delitos y faltas, las sanciones y el procedimiento legal para exigir que se cumpla la ley, de manera unificada y no de forma dispersa como actualmente se regula en nuestro país.

## **CAPÍTULO IV**

### 4. Presentación de los resultados del trabajo de campo.

El trabajo de campo que se llevó a cabo para el presente trabajo de tesis, consistió en la aplicación de la técnica de la entrevistas y el cuestionario, que se realizaron a abogados, en calidad de funcionarios públicos, abogados litigantes y estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a los estudiantes del décimo semestre de la carrera de derecho, cuyo conocimiento sobre la ley objeto de análisis y la problemática que representan los proyectos de urbanización, lotificación, construcción y parcelación es amplia y después de la tabulación y análisis de los cuestionarios, a continuación se presentan los resultados:

Cuadro No. 1

Pregunta: ¿Cree usted que últimamente ha habido crecimiento poblacional en la ciudad capital?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	20	100%
No	00	00%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

La respuesta a esta interrogante, evidencia que es del conocimiento de todos los guatemaltecos, que la ciudad capital de Guatemala, cada año la población crece y desproporcionadamente con relación a los servicios públicos, debido a factores como los nuevos nacimientos o el traslado de personas de otros departamentos del república hacia la ciudad capital, ya sea por motivos de trabajo, estudio, etc., que hacen que su estancia en la ciudad capital sea permanente, generando así el mal funcionamiento de los servicios públicos.

## Cuadro No. 2

Pregunta: ¿Cree usted que el crecimiento poblacional va de la mano del mejoramiento de los servicios públicos?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	00	00%
No	20	100%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

El cien por ciento de los entrevistados, en sus respuestas manifestaron que el crecimiento poblacional, ha dado origen al mal funcionamiento de los servicios públicos que presta el Estado a los habitantes de la ciudad capital y que en ocasiones se ha dejado de satisfacer las necesidades primordiales del algún sector de la ciudad, como sucede con el servicio de agua potable, llegando a la conclusión de que no existe mejoramiento de los servicios públicos estatales.

Cuadro No. 3

Pregunta: ¿Considera usted que ha habido un control estatal en el tema de las construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	10	50%
No	10	50%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

La respuesta a esta interrogante fue compartida, ya que el cincuenta por ciento de los entrevistados, manifestaron que si ha habido control, por constarles personalmente o por haberlo observado en algunos de estos proyectos; y el otro cincuenta por ciento de los entrevistados manifestaron que existen proyectos en donde no se ha ejercido control de parte de las autoridades, concluyéndose que el control estatal es de manera parcial.

Cuadro No. 4

Pregunta: ¿Considera que existen leyes acordes a los avances urbanísticos en el tema de las construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	02	10%
No	18	90%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

#### Análisis:

En Guatemala, las construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, no están reguladas adecuadamente, porque la realidad jurídica nos presenta una dispersión de leyes que las regulan y cada una en distintos aspectos, algunos no acordes a nuestra realidad y a veces sin guardar armonía entre ellas mismas, confirmándose que en Guatemala, no existen leyes en materia urbanística y que sean acordes con nuestra realidad urbana.

Cuadro No. 5

Pregunta: ¿Cree usted que la función del Estado es efectiva en el control de que se cumplan las normas mínimas de urbanización en las construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones para utilización de viviendas?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	01	05%
No	19	95%
Total:	20	100%

Fuente: investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

El control del Estado en este tema no es efectiva, porque se observa en la realidad de la ciudad capital, especialmente en las áreas marginales, que existen construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y parcelaciones, en las que sus habitantes corren peligro, porque no se han cumplido las normas mínimas de urbanización y las autoridades nada han hecho al respecto, según la respuesta del noventa y cinco por ciento de los entrevistados.

Cuadro No. 6

Pregunta: ¿Después de la lectura de la Ley de Parcelamientos Urbanos, considera que la ley se encuentra acorde a los avances urbanísticos actuales?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	01	05%
No	19	95%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

#### Análisis:

El noventa y cinco por ciento de los entrevistados, confirmaron que la Ley de Parcelamientos Urbanos, en materia de avances urbanísticos, es casi obsoleta, ya que su regulación es limitada en este tema, debido a la época en que fue puesta en vigencia que data del año de 1961, y que no ha sido objeto de revisión por parte de la autoridades correspondientes, para actualizarla conforme a nuestra realidad urbanística.

Cuadro No. 7

Pregunta: ¿Cree usted que existen leyes dispersas en el tema de las construcciones, urbanizaciones, lotificaciones y urbanizaciones?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	18	90%
No	02	10%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

Se confirma que en Guatemala para regular las construcciones, lotificaciones y parcelaciones, existen leyes dispersas, ya que se aplican disposiciones de manera directa o indirecta de la Ley de Parcelamientos Urbanos, el Código Municipal, el Código de Salud, la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente y la Ley Forestal, cada una desde la materia que regulan y que en ocasiones resultan incongruentes entre si.

## Cuadro No. 8

Pregunta: ¿Considera que debe adecuarse una Ley de Urbanismo en sustitución de la Ley de Parcelamientos Urbanos?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	20	100%
No	00	00%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.-

Análisis:

Respecto a la Ley de Parcelamientos Urbanos, su nombre denota atraso en materia urbanística, no digamos su articulado y regulación que en nuestra realidad, resulta limitativa, y que es conveniente para el Estado de Guatemala y de la población en general, que sea sustituida por una ley que en materia urbanística contenga regulación conforme a los avances en este tema, según lo manifestado por la totalidad de los entrevistados.

Cuadro No. 9

Pregunta: ¿Cree usted que debe derogarse la Ley de Parcelamientos Urbanos y adecuar una Ley en congruencia con la realidad actual en materia del derecho urbanístico?

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	20	100%
No	00	00%
Total:	20	100%

Fuente: Investigación de campo, diciembre año 2004.

Análisis:

Para la totalidad de los entrevistados, la respuesta es afirmativa y que es urgente la emisión de una nueva ley, acorde a la realidad de nuestro país en materia urbanística.

## CONCLUSIONES

1. En Guatemala las operaciones de construcción, lotificación, urbanización y parcelación, se llevan a cabo en cualquier parte del país, en muchos casos sólo con el afán de obtener ganancias, sin tomar en cuenta si se causa daño a la salud y seguridad física de las personas que compran las parcelas o al medio ambiente, esto debido a la falta de regulación legal adecuada y actualizada.
2. En el tema de las construcciones, lotificaciones y urbanizaciones, se ha avanzado considerablemente y la Ley de Parcelamientos Urbanos, que data del año de 1961, en la actualidad ya no es congruente en la regulación de estas operaciones, ya que el solo nombre de la misma, denota atraso en el concepto de parcelamiento y de urbanismo, así como la escasa regulación de faltas y sanciones, y que en algunos casos, remite al Código Municipal.
3. En materia de sanciones, la Ley de Parcelamientos Urbanos, contiene únicamente dos, que son de fácil cumplimiento y que no evitan que sus preceptos sean infringidos, ya que estas sanciones no causan mayor afectación a los negocios de los infractores, que no cumplen los requisitos mínimos de urbanización en las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones que realizan.
4. La Ley de Parcelamientos Urbanos, en materia de intervención, resulta ser letra muerta, por los requisitos que se exigen en la misma.
5. La Ley de Parcelamientos Urbanos, no contiene el procedimiento legal específico, para sancionar y exigir la reparación o indemnización de los daños y perjuicios que causan los responsables de las construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y

parcelaciones, cuando cometen infracciones en contra de la ley.

6. Las normas de la Ley de Parcelamientos Urbanos, no esta en armonía con las normas del Código de Salud, las leyes ambientales y el Código Municipal, que regulan aspectos relacionados con los requisitos de urbanización, las sanciones y la aplicación de sanciones.
7. De conformidad con la Ley de Parcelamientos Urbanos, a la Municipalidad solamente le corresponde exigir lo que respecta a los asuntos formales, y no así los asuntos de fondo, como por ejemplo, llevar inspecciones periódicas acerca del cumplimiento de las obligaciones contraídas por el o los responsables de construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones, y la efectividad de que no se infrinjan otras leyes o sus propios preceptos.
8. Las consecuencias por no cumplir los requisitos mínimos de urbanización, así como no observar requisitos tecnológicos, de lo cual no ostenta la ley objeto de análisis, pueden causar en el futuro el mal funcionamiento de los servicios públicos básicos que prestan las municipalidades a sus comunidades o causar daño irreparable al medio ambiente.
9. El derecho urbanístico, tiene por objeto regular de manera adecuada y congruente con los principios de habitabilidad, ventilación, y conexión en leyes del medio ambiente, de salud y municipal.

## RECOMENDACIONES

1. El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, en conjunto con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, deben definir la política de ordenamiento territorial del país y establecer las áreas geográficas en las cuales es susceptible la constitución de un núcleo de población, clasificando los suelos, sus características y el uso que se les pueda dar, y en coordinación con las municipalidades para evitar que se sigan realizando construcciones, lotificaciones, urbanizaciones y parcelaciones cuyo fin es constituir un núcleo poblacional en cualquier parte del país, sin tomar en cuenta los daños ambientales y el deterioro de los recursos naturales que pudieran causar.
  
2. El Estado de Guatemala, a través del Congreso de la República, debe emitir una ley general de urbanismo que incluya: a) La política de ordenamiento territorial, establecido por los Ministerios de Agricultura, Ganadería y Alimentación y el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales; b) Las bases urbanísticas y tecnológicas que propicien el efectivo desarrollo comunitario del país; c) Establecer las faltas y los delitos que se cometan en esta materia, por infracción o incumplimiento de los preceptos legales en esta materia; d) Establecer sanciones administrativas y penales, mas graves por la comisión de faltas o delitos o incumplimiento de los preceptos legales en esta materia; e) Establecer el procedimiento legal y las autoridades competentes y sus atribuciones en materia administrativa y penal, para sancionar a los responsables de la comisión de faltas o delitos e incumplimiento de los preceptos legales en esta materia, y así mismo exigir el cumplimiento de tales preceptos y la reparación e indemnización de los daños y perjuicios en su caso.

3. Las municipalidades del país, deben emitir sus respectivos reglamentos de acuerdo al modelo urbanístico que desean adoptar, coordinando su articulado con lo regulado en la ley general de urbanismo y en armonía con el Código Municipal, el Código de Salud y las leyes ambientales, así como ejercer mayor control sobre las operaciones de construcción, lotificación, urbanización y parcelación que se realicen en sus respectivas jurisdicciones.

## BIBLIOGRAFÍA

- ALFARO ARELLANO, Edgar Rolando. **La legislación sobre contaminación ambiental producida por ruido en Guatemala.** Guatemala: Ed. Universidad Rafael Landivar, Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales, 1979.
- A. IBARRA, Jorge. **El hombre ante la naturaleza.** (Colección Tikal) Guatemala: Ed. Tipografía Nacional, 1965.
- ALVIRA Martín. **Estudios penales y criminológicos de los delitos contra la propiedad.** Chile: Ed. Universidad de Santiago de Chile, 1984.
- BUSTAMANTE ALSINA, Jorge. **El derecho ambiental.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo Perrot, Sociedad Anónima, 1995.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario Enciclopédico de derecho usual.** Buenos Aires; Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1979.
- CASAS BAAMONTE, José María. **El derecho urbanístico.** Madrid, España: Ed. Civitas, Sociedad Anónima, 1981.
- CASTAÑEDA SALGUERO, César. **Integración, naturaleza y sociedad guatemalteca.** Guatemala: Ed. Universitaria, 1991.
- Comisión Nacional del Medio Ambientes. **Plan de acción ambiental.** Guatemala: (s.e), 1995.
- FERNANDEZ, Carlos. **Régimen jurídico del suelo no utilizable.** Madrid, España: Ed. Tecnos, 1988.
- Instituto de Derecho Ambiental y Desarrollo Sustentable. **Manual para la mejor aplicación de la legislación ambiental.** Guatemala: (s.e), 1996.
- Larousse, Sociedad Anónima. **Diccionario El Pequeño Larousse,** ilustrado. 2ª ed; Mexico D.F: Ed. Larousse, Sociedad Anónima de Capital Variable, 1997.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, Sociedad de Responsabilidad Limitada, 1981.

RODRIGUEZ DEVESA, Ramiro. **Fundamentos del derecho Kelseniano,** Buenos Aires, Argentina: Ed. Porrúa, Sociedad Anonima, 1990.

Universidad de Buenos Aires. **La sanción administrativa – penal.** Argentina: Ed. Universitaria, 1989.

Legislación

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

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

**Código Penal.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 17-73, 1973.

**Código Municipal.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 12 – 2002, 2002.

**Código de Salud.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 90 – 97, 1998.

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

**Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto 68 – 86, 1986.

**Ley del Organismo Ejecutivo.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto 114 - 97, 1997.