

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

**INCONGRUENCIA DEL ARRENDAMIENTO EN ÁREAS DE RESERVAS
DEL ESTADO Y SU NECESARIA REFORMA PARA FAVORECER
LA VIVIENDA**

ESMERALDA JUDITH OROZCO NAVARRO

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2007

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

**INCONGRUENCIA DEL ARRENDAMIENTO EN ÁREAS DE RESERVAS
DEL ESTADO Y SU NECESARIA REFORMA PARA FAVORECER
LA VIVIENDA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala.

Por:

ESMERALDA JUDITH OROZCO NAVARRO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre 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. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja
VOCAL V:	Br. Marco Vinicio Villatoro López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Héctor Manfredo Maldonado Méndez
Secretario: Héctor David España Pinetta
Vocal: Juan Carlos Godínez Rodríguez

Segunda Fase:

Presidente: Hélder Ulises Gómez
Secretario: Napoleón Gilberto Orozco Monzón
Vocal: David Sentes Luna

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

DEDICATORIA

A DIOS: Que es amor y misericordia, quien me convirtió en un testimonio vivo de su inmenso poder y de su amor tan especial hacia mi persona, al haberme dado una nueva oportunidad de vida y concederme el privilegio de gozar de este triunfo. Segura estoy que es su voluntad y una bendición mas en mi vida.

A MIS PADRES: Juan Orozco V. (Q.E.P.D.), a quien agradezco su amor eterno y ser pilar importante para poder graduarme, rogándole a Dios que le permita despertar un momento de su sueño eterno y pueda compartir conmigo este triunfo. **Marian Navarro de Orozco,** por ser mi apoyo y fortaleza, quien me enseñó que en la vida el que no lucha por sus objetivos no los logra. Mi gratitud eterna por su amor.

A MIS

HERMANAS: Por darme su cariño, amor y formar parte fundamenta en mi vida, gracias por estar siempre a mi lado.

A MIS

SOBRINOS: Karla, Rubén, Carlos, Rosángela, César, Sindy, Karen y Luis, con mucho cariño, a quienes deseo que logren el triunfo profesional y felicidad en la vida.

A MI FAMILIA: A mis abuelitos, tíos, tías, primos y primas y a mis cuñados, por sus múltiples muestras de cariño tanto en las etapas buenas como difíciles de mi vida.

**A MIS AMIGOS:
Y COMPAÑEROS**

DE TRABAJO: Con mucho aprecio y con mi sincero deseo por que los lazos que nos estrechan, nunca se rompan. Muy en especial a **Estuardo Cárdenas**, por su apoyo incesante, con mi profundo deseo que esta profesión sea un eslabón más que nos una.

A: La **Universidad de San Carlos de Guatemala**, casa de estudios que por más de trescientos años ha formado profesionales que han cambiado la vida de nuestro país con conocimiento y ciencia; especialmente a **la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**, donde forjé mis estudios y mis esperanzas.

A USTED: Por compartir conmigo este momento tan especial, que queda grabado en mi memoria.

ÍNDICE

Introducción.....	I
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. El arrendamiento.....	1
1.1. Definición.....	1
1.2. Análisis doctrinario.....	2
1.3. Características del contrato de arrendamiento.....	7
1.4. Naturaleza jurídica.....	8
1.5. El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca	9
1.5.1. Disposiciones generales.....	9
1.5.2. Obligaciones y derechos del arrendador.....	12
1.5.3. Obligaciones y derechos del arrendatario.....	14
1.5.4. Las mejoras.....	17
1.5.5. Terminación del contrato de arrendatario.....	20

CAPÍTULO II

2. Análisis de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.....	23
2.1. Parte considerativa.....	23
2.2. Definición.....	24
2.3. Disposiciones generales.....	24
2.4. Características.....	26
2.5. Trámite.....	32

CAPÍTULO III

3. La vivienda.....	37
3.1. Definición.....	37
3.2. Análisis general.....	37
3.3. Antecedentes.....	43
3.4. Políticas de vivienda.....	44
3.5.1. Antecedentes de la vivienda en Guatemala.....	50
3.5.2. Las viviendas populares marginales.....	57

CAPÍTULO IV

4. Análisis del Artículo 10, del Decreto Número 126-97, del Congreso de la República de Guatemala.....	61
4.1. Áreas de reservas del Estado y su relación con el medio ambiente..	61
4.2. Consideraciones generales sobre la vivienda y áreas de reservas...	69
4.3. Análisis.....	71
4.4. Análisis jurídico del artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas Territoriales del Estado de Guatemala.....	77
4.5. Proyecto de reforma al Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala.....	79
 CONCLUSIONES.....	 83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87

INTRODUCCIÓN

El Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, regula lo relativo a el arrendamiento de dichas áreas, destinado a personas que así o lo soliciten; siendo la presente investigación un análisis de la incongruencia y consecuentemente injusticia, que resulta del arrendamiento de las mencionadas áreas, en virtud que se le dan más prioridades o beneficios a quien explota la tierra o a quien lucra con ella, que aquellas personas de bajos recursos económicos que no tienen lugar donde vivir con su familia, arrendándoles al Estado en mayor precio mayor, que aquellas que solicitan grandes extensiones de tierra para explotarlas y extraer beneficios económicos.

Específicamente la investigación busca analizar el Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala y en forma crítica el inciso d) del referido artículo, ello en virtud que de la lectura del mismo se aprecia una total y incongruencia e injusticia para con los ciudadanos guatemaltecos que hacen uso de áreas para ser utilizadas como vivienda y en nuestra sociedad son conocidas como vivienda popular, en comparación con las áreas e inmuebles utilizadas par fines agrícolas o de explotación, por lo que dicho artículo estipula que “El monto del arrendamiento de inmuebles en áreas de reserva del Estado, sea anual y determinado por el destino del inmueble y sus dimensiones, de acuerdo a la tabla siguiente:...d) Cuando sea el arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para...., por metro cuadrado. b)....d) cuando sea arrendado para fines agrícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal (Q.0.03) por metro cuadrado; e)...”.

Por su parte el Artículo 6 de la ley citada, establece que “El arrendamiento de inmuebles en las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrá exceder las dimensiones siguientes...a) Para fines de vivienda y recreación, hasta dos mil metros cuadrados (2000 m²) con un ancho máximo sobre la costa de ochenta (80mts) metros. b).... c) Para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación de salinas e hidrobiológicos en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados (225,628.273 m²)... II.....”.

Por lo antes transcrito se deduce que existe una incongruencia y gran injusticia por parte del Estado de Guatemala, al establecer a través de una tabla de precios, que los inmuebles arrendados por los particulares en este caso personas de escasos recursos económicos, paguen un precio mayor por un inmueble destinado para vivienda, conocida como vivienda popular, que los inmuebles arrendado para fines de explotación ganadera, agrícola, avícola, etc., pues tiene un precio menor, aunado a esta injusticia la misma ley refiere que obtiene una menor proporción de terreno el que la use con fines de vivienda en comparación con la proporción de tierra que se arrienda a una persona o en su caso a persona jurídica, para fines de explotación ganadera, agrícola, avícola, etc., pues la proporción de tierra que puede obtener es mucho más grande, vedando el derecho de igualdad y la garantía constitucional de los ciudadanos, desde el punto de vista que el Estado tiene la obligación de garantizar la igualdad de los ciudadanos.

Al hacer la reducción de los metros cuadrados establecidos en el inciso d) del Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, las personas que tienen los terrenos para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales; se les puede dar una extensión de doscientas diez y ocho manzanas que es el equivalente a la extensión que les da en arrendamiento el Estado.

Por la extensión mencionada anteriormente, el Estado cobra tres centavos por metro cuadrado en forma anual, lo que equivale a seis mil setecientos sesenta y ocho quetzales anuales, o sea, quinientos sesenta y cuatro quetzales con siete centavos mensuales, por una extensión de doscientos veinticinco mil seiscientos veinte punto dos mil setecientos tres metros cuadrados, equivalentes a doscientas dieciocho manzanas de terreno, lo que equivale a pagar dos quetzales con cincuenta y nueve centavos mensuales por manzana.

Esta extensión es exclusiva para el lucro, es decir, que el Estado la da arrendamiento para la crianza de ganado, agricultura, aves de corral, salinas, etc., actividades que por simple lógica se establece que le dan un provecho y beneficio económico a las personas.

Por otra parte es necesario considerar que para fines de vivienda el Estado cobra, en concepto de arrendamiento, cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, y para fines de vivienda y recreación un quetzal por metro cuadrado, pudiendo dar un máximo de dos mil metros cuadrados, equivalente a un cuarto de manzana. En tal virtud la persona que posee esa cantidad de tierra

para vivienda pagará al año mil quetzales, y para vivienda con fines recreativos dos mil quetzales anuales.

Ahora bien, por la misma cantidad de terreno (dos mil metros cuadrados) dado para vivienda popular, el agricultor o ganadero está pagando la cantidad de sesenta quetzales anuales, equivalentes a cinco quetzales mensuales.

Existe incongruencia en virtud que la vivienda popular es más cara, por extensión de tierra más pequeña, que la que se da para fines ganaderos, agrícolas, etc., en cuanto que en la primera es para sufragar la necesidad de vivienda de familias sin recursos económicos y resulta irrisoria la cantidad de tres centavos por metro cuadrado que paga el que la explota y lucra con la misma.

El enfoque de la presente investigación busca demostrar la necesidad que existe de reformar del Artículo 10 incisos a) y d) del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, para que la vivienda popular sea arrendada por la cantidad de tres centavos de quetzal por metro cuadrado, y que cuando se de en arrendamiento para fines agrícolas, apícolas, avícolas ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantación forestales, dicho pago sea de cincuenta centavos de quetzal.

Nuestro país tiene un alto índice de pobreza, miseria y en ciertos lugares la hambruna es un problema constante que aumenta día con día, los salarios que actualmente se perciben y que son establecidos por el Estado, a través del Ministerio de Trabajo y Previsión Social, no solucionan dichos problemas, pues

el salario mínimo está por debajo de poder sufragar satisfactoriamente el precio de la canasta básica, el sueldo es insuficiente, por lo tanto al ciudadano guatemalteco podrá administrar su dinero en forma comprimida para satisfacer las necesidades de alimentación, medicinas, vestuario y escasamente educación de su familia, pero si consideramos que los gastos de vivienda constituyen en un monto oneroso actualmente, cuando se arrendan viviendas entre particulares, es necesario tener cierta solvencia económica para poder satisfacer esa necesidad, pero dentro de la propiedad privada no puede existir una tabla una tabla o una tarifa para poder ordenar el monto por el cual se deba de dar en arrendamiento un inmueble a las personas que carece de vivienda propia, pero por el contrario el Estado, es quien tiene en sus años suavizar esta problemática de nuestro país, al reformar y reestructurar el costo de la vivienda popular, con el Decreto 126-97 del Congreso de la República, pues debe tomarse en cuenta en primera instancia que los sueldos no son suficientes para cubrir el costo de la canasta básica, que el sueldo mínimo es el fiel reflejo de ello, en comparación a que el precio de la gasolina se incrementa constantemente, en consecuencia el precio de todos los demás productos se aumenta, pero como guatemaltecos que vivimos una realidad cruel, podemos establecer que los sueldos no son incrementados, por lo que la calidad de vida que le damos a nuestra familia se desmejora cada vez más, es por ello que el presente trabajo pretende hacer conciencia a las instituciones de quienes depende y está en sus manos poder hacer el cambio, con el único beneficio dirigido a las clases más pobres de nuestro país, preguntándonos: ¿Conozco a a quien que no cuenta con vivienda propia, que actualmente arrende un inmueble, utilizado para vivir él o ella con su familia, si la pregunta es sí, también debe considerarse que el costo de dicho inmueble no es módico y que éste es un problema de nuestra sociedad.

El problema se puede definir de la siguiente manera: Existe incongruencia e injusticia en el arrendamiento dado para vivienda popular y el dado con fines de explotación ganadera, agrícola, avícola, etc, en el Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala?

La desigualdad y desproporción que existe en la ley sobre la ley sobre el arrendamiento para vivienda popular y la otorgada para fines de lucro debe desaparecer y reformarse el Artículo 10 numerales a) y d) del Decreto Número 126-97 del Congreso de República de Guatemala, para proteger a las familias de escasos recursos económicos y dar en arrendamiento áreas de las reservas del Estado a menor costo que las que dan con fines lucrativos en la actualidad.

El objetivo general de la investigación es: Demostrar la protección que el Estado, debe tener por la población que hace uso del arrendamiento para la vivienda, en las áreas de reservas del Estado, a través de favorecer un valor menor para dicho tipo de arrendamiento en relación al arrendamiento para el comercio.

Los objetivos específicos son los siguientes: Demostrar que en el arrendamiento de las áreas de reservas del Estado paga menos en que más lucran o comercia, mientras las familias de escasos recursos económicos pagan más por la tierra que les da el Estado en arrendamiento. Establecer que en las áreas de reservas del Estado, debe pagar más que el que lucra o comercia con las tierras que le da el Estado en arrendamiento. Demostrar que existe incongruencia en la ley al dar en arrendamiento tierras a mayor costo cuando son para vivienda popular.

CAPÍTULO I

1. El arrendamiento

1.1. Definición

“Arrendamiento, tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (arrendamiento de cosas) o a ejecutar una obra o a prestar un servicio por precio establecido (arrendamiento de obras o servicios)”¹.

“La acción de arrendar, contrato por el que se arrienda, también denominado locación. Precio del mismo, conocido igualmente como renta o alquiler”².

“El goce o uso que concede del arrendamiento es un uso o goce garantizados. El arrendador, efectivamente, se obliga a garantizar los derechos del arrendatario en el goce de la cosas. En esto precisamente, y en otras notas, singularmente la temporalidad, así como en la naturaleza real del derecho, se distingue el arrendamiento del usufructo, pues que el nudo propietario sólo se obliga a dejar gozar, es decir, a no poner obstáculos al ejercicio del derecho de goce por parte del usufructuario”³.

El Artículo 1880 del Código Civil, establece la definición del arrendamiento de la siguientes manera: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las

¹ Microsoft Corporation. **Diccionario encarta 2005**.

² Cabanellas Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Pág. 968.

³ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 50.

partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

1.2. Análisis doctrinario

El arrendamiento de cosas, según el tipo de bien que se arriende, puede ser de bienes corporales o de cosas incorporales o derechos, y entre los primeros, de bienes muebles (los más habituales son los de automóviles, algunos electrodomésticos y máquinas o dispositivos de alta tecnología) y de bienes inmuebles.

El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien las necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad.

El de fincas rurales o terrenos consiste en la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agropecuario o forestal a cambio de precio o renta, siendo una forma de tenencia de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarla. La relación entre finca y agricultor requiere cierta estabilidad, al tratarse de una profesión u oficio que exige conocimientos y habilidades, y a lograr ese fin suele orientarse la legislación especial de arrendamientos rurales en aquellos países donde existe.

El arrendamiento de fincas o propiedades urbanas engloba el de viviendas o inquilinato y el de locales de negocio, implicando en estos últimos el de aquellas edificaciones habitables cuyo destino primordial no sea la vivienda,

sino el de ejercerse en ellas, con establecimiento abierto, una actividad de industria, comercio o de enseñanza con fines lucrativos.

Debe recordarse que alquiler es una forma de acceso a una vivienda de muchas capas de la población por lo que en la mayoría de los Estados existen regímenes especiales para remediar las necesidades de carácter social, articulados por leyes especiales protectoras, siendo muy habitual la instauración por un sistema de rentas y una prórroga obligatoria para el arrendador y potestativa para el arrendatario durante un cierto periodo de tiempo; por ejemplo, en España se prolonga cinco años y en algunos países Latinoamericanos que implementan políticas neoliberales se ha reducido de forma notable.

La legislación intervencionista, para ser justa, debe evitar que se dilate en exceso la llamada prórroga forzosa y tener en cuenta que establecer precios bajos de una forma puede arruinar al propietario por una parte, pero también, que dejar toda la regulación a la autonomía contractual puede repercutir de un modo negativo en quienes carecen de los suficientes recursos para adquirir la propiedad.

El arrendamiento de obra tiene por objeto la ejecución de una obra, pudiendo quien la ejecuta aportar tan sólo su trabajo e industria o también los materiales, y tiene como ejemplo paradigmático la construcción de edificios.

Por su parte, el de servicios ha sido sustituido por el contrato de trabajo en multitud de casos que antes entraban en su esfera y hoy se reduce a la contratación de profesionales liberales o de trabajadores autónomos.

“El arrendamiento o locacion y en lo antiguo *llevarza* es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada; porque sus variedades ofrecen enorme divergencias, como se comprueba en las clases que luego se enumeran en las especies que se desarrollan en veces inmediatas”⁴.

No obstante, cabe expresar que se está ante un contrato en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad a cambio del pago que otra hace por ese uso. El que para el precio se llama locataria, arrendatario, inquilino, empresario o patrono. El que cede el uso o efectúa la presentación recibe los nombres de arrendador, locador, casero, dueño trabajador, contratista y algunos otros, de acuerdo con el profesional que arrienda sus servicios.

Las especies principales en el arrendamiento son:

- Por la índole de las presentaciones: el de cosas, de obra, y de servicios;
- Por la naturaleza de los bienes: rústicos y urbano. Sobre todas ellas se amplía en las voces respectivas. Cabe arrendar todas las cosas que pueden ser usadas. De una parte, como objeto, está la cosa entregada; y de la otra, el precio que se abona. Surgen, por tanto, obligaciones, recíprocas para cada estipulante. La capacidad que se exige es la general para contratar. Siendo un contrato consensual no requiere formalidad alguna; resulta posible, incluso, formalizarlo verbalmente.

⁴ **Ibid.**

Ha sido muy discutido el problema de si el arrendamiento crea a favor del arrendatario un derecho de naturaleza real o un simple derecho personal o de crédito.

“En el Derecho romano, el arrendamiento producía un mero derecho personal, que el arrendatario podía hacer valer contra el arrendador, pero no contra terceros.

En los tiempos modernos. El código francés estableció que si el arrendador vendiere la cosa arrendada, no puede el adquirente expulsar al inquilino que tenga un arrendamiento auténtico o de fecha cierta, a menos que se hubiere reservado este derecho en el contrato, esta disposición fue copiada después por el código italiano; lo que hizo suponer a los autores que puesto que los terceros estaban obligados a respetar al arrendatario, quedaba reconocido a favor de éste un derecho real sobre la cosa arrendada; los autores más modernos no aceptan este razonamiento el arrendatario no tiene acción contra un tercero cualquiera, sino únicamente contra el adquirente o comprador, y la acción contra el comprador se explica, no porque tenga el arrendatario un verdadero derecho real, sino porque el adquirente se subroga legalmente en las obligaciones y derechos del arrendador”⁵.

En España, los autores, distinguen entre arrendamiento no inscrito y arrendamiento inscrito, atribuyendo al primero la cualidad de derecho personal y al segundo la cualidad de derecho real.

El arrendamiento, derecho de carácter personal, puede, por virtud de la inscripción, producir cierto efecto real, cual es el de obligar al adquirente de la finca a respetar el arrendamiento, pero este efecto parcial no modifica la naturaleza de la relación jurídica.

⁵ Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico Espasa**. Pág. 72.

El contenido de los derechos del arrendatario no se altera por su inscripción, sino que únicamente queda garantizado frente al adquirente ulterior. Por ello no pierde el arrendamiento su naturaleza de relación meramente obligatoria.

En cuanto a la jurisprudencia se siguen las siguientes orientaciones:

- Que el derecho del arrendatario es siempre un derecho de crédito.
- Que su inscripción en el Registro de la Propiedad no altera esta naturaleza.
- Que si tal inscripción le confiere eficacia frente a terceros, ello no autoriza a decir que le otorga efectos de derecho real, porque tal eficacia frente no es exclusiva del derecho real, sino producida también por la inscripción registral.
- Que si para otorgar arrendamientos inscribibles hace falta la capacidad de disposición no es porque tal arrendamiento sea un gravamen (derecho real), sino porque, aun sin serlo, lo exige la especial trascendencia que tiene para la finca.

En la legislación especial de arrendamientos rústicos no se atribuye al arrendamiento el carácter de un ius in re, aunque se acentúa ciertos matices reales del mismo; se establece que el adquirente de la finca arrendada, aunque estuviere amparado por la ley, quedará subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendador, así mismo se establece que el comprador de una

cosa arrendada tiene derecho a que termine el arriendo vigente al verificarse la venta, salvo en cláusula en contrario, porque no existe esos matices reales que se observan en las leyes especiales, ya que el comprador no se subroga en lugar del arrendador.

1.3. Características del contrato de arrendamiento

- El arrendamiento configura un contrato consensual, aunque tienda a convertirse en real en los ordenamientos modernos.
- Es bilateral, conmutativo, de tracto sucesivo y prorrogable por la tácita reconducción.

Las diferencias con otros contratos son bien sensibles: con el de compraventa, por cuanto hay en él traslación de la propiedad; mientras en el de arrendamiento, sólo se confiere el uso y goce de la cosa. Del comodato se diferencia por la gratuidad esencial de éste. Del préstamo, en que no trasfiere la propiedad el arriendo; pues el prestatario ha de devolver no lo mismo, sino otro tanto de igual especie y calidad. Del depósito. Por la razón de que el depositario no adquiere la propiedad ni dispone del uso; y lejos, de pagar, a veces es remunerado. De la sociedad, por la oposición de intereses en el arrendamiento, frente a la armonía entre los socios; por no dividirse entre éstos tampoco la propiedad y el disfrute de los bienes., con la aparcería si, presenta puntos de contrato; y hasta puede ser ésta una variedad del arrendamiento.

1.4. Naturaleza jurídica

“No hay duda respecto a que se trata de un contrato de matiz consensual y rigurosamente bilateral. Tampoco hay problema sobre su carácter oneroso, elemento esencial de la figura”⁶.

Se ha discutido mucho, si del arrendamiento de inmuebles surge o no un propio derecho real. Esta ha sido una de las cuestiones más empeñadas en la doctrina, y sobre la que los tratadistas han teorizado con gran lujo de argumentos. Han sido tres los criterios que se ha suscitado el primero, que representa el punto de vista romano y es defendido en la actualidad por la mayoría de los tratadistas italianos (Fubini, Venzi, Pacifici, Ruggiero), algunos franceses (Planiol, Baudry, Colin y Capitant) y algunos alemanes, como Enneccerus; sostienen que el arrendamiento sólo produce un derecho de carácter personal, puesto que faltan en el mismo los elementos típicos que configuran los derechos reales.

Un segundo punto de vista, representado por Gabga, Fadda y Bensa, sostienen por el contrario, que en este contrato surge un verdadero derecho real a favor del arrendatario, Y, finalmente una tercera opinión, de matiz intermedio, muy favorecida en España que distingue entre el arrendamiento no escrito y el inscrito, estimando que el primero sólo produce un derecho de carácter personal y, en cambio, el segundo, un propio derecho real. Este matiz intermedio se sostiene también por la jurisprudencia.

⁶ Puig Peña, Federico. **Ob. Cit.** Pág. 51.

1.5. El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca

El arrendamiento en la legislación civil guatemalteca se encuentra regulado en el Capítulo I, Título VII, Segunda Parte, del Libro Quinto, ocupando los Artículos del 1880 al 1941.

1.5.1. Disposiciones generales

“El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada” (Artículo 1880 del Código Civil).

Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

El Artículo 1882 del mismo cuerpo legal, estipula “El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año”.

El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

Las prohibiciones para tomar en arrendamiento, se estipulan en el Artículo 1884 del Código Civil:

1. Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;
2. El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
3. Los funcionarios y empleos públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.

“Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, el que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho” (Artículo 1885 del Código Civil).

El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo a favor del arrendador.

Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente

sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado.

La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.

El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador.

El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.

El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.

Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.

Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente.

“Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de entidades autónomas o semiautónomas, estarán sujetos a sus leyes respectivas y, subsidiariamente a lo dispuesto en este Código” (Artículo 1897 del Código Civil).

1.5.2. Obligaciones y derechos del arrendador

“El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento.

La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o presentar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa” (Artículo 1897 del Código Civil).

El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte.

Si el arrendatario sabía que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privatización de la cosa.

Si la cosa se destruye antes de la entrega, en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

El arrendador está obligado (Artículo 1901 del Código Civil):

1. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo;
2. A mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
3. A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso la cosa arrendada, a no ser causa de reparaciones urgentes e indispensables.
4. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones.

5. A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
6. A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El juez, con conocimiento de causa, fijará la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago.

1.5.3. Obligaciones y derechos del arrendatario

El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos.

A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.

Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta. No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

El Artículo 1906 del Código Civil, estipula “Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez.

En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato”.

El arrendatario está obligado (Artículo 1907 del Código Civil):

1. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino;
2. A responder de todo daño o deterioro que le bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y
3. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria

peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere.

Será de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.

El Artículo 1910 del Código Civil, establece “Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes”.

El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.

El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito fuerza o vicio de construcción.

Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable.

Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, sin la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de éste.

1.5.4. Las mejoras

El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento.

El Artículo 1916 del Código Civil, establece “Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa.

Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen.

Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad”.

“Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla.

Quedan exceptuadas de esta disposición las reparaciones necesarias o las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero, privada o judicialmente, la necesidad de la reparación” (Artículo 1917 del Código Civil).

“Es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifica, al menos aproximadamente, cuáles deben ser ésta y cuánta será la mayor

cantidad que con tal objeto pueda gastar el arrendatario” (Artículo 1918 del Código Civil).

Puede el arrendador autorizar al arrendatario para que invierta en mejor la cosa arrendada, una o más de sus rentas.

También puede autorizarse al arrendatario, para que de sus fondos gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que se estipule.

“Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidades de éste; si antes de concluirse ente tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá o bien de todo el valor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o solo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas (Artículo 1921 del Código Civil).

“La tasación de mejoras se arreglará (Artículo 1922 del Código Civil):

1. Al convenio de las partes; y

2. A lo gastado en ponerlas y conservarlas” (Artículo 1922 del Código Civil):

“Siempre que se haga tasación de mejoras abonables al arrendatario, se incluirá en ella y se rebajará de su monto, el valor de los daños o deterioros a que se refiere el inciso 2º. del Artículo 1907.

Si son separables las mejoras que no se deben abonar, puede separarlas el arrendatario que las puso.

Si no son separables, o si no puede hacerse la separación sin destruirlas, el arrendador puede impedir que se destruyan.

Las mejoras que sean abonables por haberse puesto conforme a lo convenido legalmente entre el dueño y el arrendatario, serán pagadas en cantidad, tiempo y forma, según convenio.

Faltando acuerdo sobre el modo de certificarse el pago de estas mejoras, se hará con la cantidad que baste de la renta del último año del arrendamiento.

“Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si éste no cumple con pagar las mejoras, el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras; los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan, y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado.

Tiene los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar” (Artículo 1926 del Código Civil).

Si el arrendatario hubiese puesto sólo una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez resolverá, según las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de las cantidades que dejaron de emplearse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los perjuicios causados.

1.5.5. Terminación del contrato de arrendamiento

El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Termina también el arrendamiento (Artículo 1929 del Código Civil):

1. Por convenio expreso;
2. Por nulidad o rescisión del contrato,
3. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada: y
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Se lo preceptuado por el Artículo 930 del Código Civil, puede rescindirse el arrendamiento:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
2. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las planificaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido:
4. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamiento que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
5. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y
6. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

CAPÍTULO II

2. Análisis de la Ley Reguladora de la Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala

2.1. Parte considerativa

La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas del Territoriales del Estado de Guatemala, se encuentra enmarcada en el Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala. Esta ley a considerado varios aspectos para su vigencia, entre los cuales se encuentran:

- El Artículo 122 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las reservas territoriales de dominio del Estado, sobre las áreas terrestres a lo largo de lo océanos, en las orillas de los lagos, en las riberas de los ríos navegables y de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones, lo cual requiere de una ley específica que regule el uso de las mismas.
- Es necesario que el procedimiento a emplearse deba contener mecanismos de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del Estado y de los particulares, en cuanto a posesión, uso y aprovechamiento de las zonas, regulando la forma de contratación de las áreas de reserva, para el progreso y desarrollo de las mismas; así como la seguridad que el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable en las referidas áreas.

2.2. Definición

El Artículo 1 de la mencionada ley, da la definición y el ámbito de la mismo, al estipular que: “Son áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

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

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

Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ocasiones, cualquiera que sea su condición”.

2.3. Disposiciones generales

El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.- OCRET-. Llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas

de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas

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

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

El Artículo 4 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, estipula “Los inmuebles situados dentro de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, no otorgarse en usufructo a particulares, ni en adscripción, salvo documentación legalmente constituida, estas prohibiciones no afectarán posibles derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley. Las solicitudes provenientes de instituciones gubernamentales, deberán regirse por la presente ley.

2.4. Condiciones de los arrendamientos

El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reserva territorial del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de la última que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala.

Los límites de los arrendamientos se encuentra regulados en el Artículo 6 de la ley mencionada, los cuales fija de la siguiente manera:

1. El arrendamiento de inmuebles en las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrá exceder de las dimensiones siguientes:
 - a) Para fines de viviendas y recreación, hasta dos mil metros cuadrados (2,000m²) con un ancho máximo sobre la costa de ochenta (80 mts.) metros.
 - b) Para fines, comerciales y turísticos hasta veinte mil metros cuadrados (20,000 m²) metros; y
 - c) Para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación salinas e hidrobiológicos en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticuatro mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados (225,628.2703 m²); en este caso se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondientes.

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

- a) Hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m²), para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos arbóreos permanentes y desarrollo sostenible de el medio ambiente con un ancho máximo sobre la ribera de ciento cincuenta metros (150 mts).

No se podrá conceder en arrendamiento estas áreas cuando la finalidad sean cultivos agrícolas.

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

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

No podrá darse en arrendamiento:

- a) La franja de cincuenta metros (50mts), contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y

que a la fecha de la emisión de la presente ley se encuentren desocupadas;

- a. La franja de treinta metros (30mts) contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde a la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas;
- b. La franja de veinte metros (20 mts) a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros (10mts) contados en las adyacentes a los ríos navegables; y
- c. Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones hacia esta área no podrán vertiese aguas que contengan desechos o que en alguna mediada propicie contaminaciones y en ellas no se podrá edificar ningún tipo de construcción, salvo aquellas necesarias para su conservación. Estas son declaradas de uso público.

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

Los plazos del arrendamiento, se encuentran regulados en el Artículo 9 de dicha ley, al indicar que en las zonas de reserva territorial de Estado, la concesión mediante arrendamiento se efectuará de acuerdo a los siguientes plazos:

- a) Cuando el destino del área solicitada se aplique para vivienda, reforestación, desarrollo sostenible del medio ambiente, recreación, industria, comercio, ganaderos, avícolas, apícolas y explotación de salinas, el plazo de arrendamiento no podrá ser mayor de treinta (30) años que podrán ser prorrogables.
- b) Cuando el destino del área solicitada sea para construcción de hoteles, centros recreativos, sociales, deportivos o estudios de investigación científica, el plazo de arrendamiento podrá ser hasta de treinta años que podrán ser prorrogables.

El plazo de arrendamiento se computará a partir de la fecha de la resolución respectiva, que emitirá la Jefatura de la OCRET. Cuando se presente la prórroga, esta será similar al arrendamiento original en cada caso. Los arrendatarios que soliciten prórroga tendrán prioridad para las siguientes adjudicaciones.

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

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación, un quetzal (Q.1.00) por metro cuadrado.
- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticas o eco turísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q. 0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal (Q. 0.03) por metro cuadrado;
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

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

La OCRET llevará un registro de los contratos de arrendamiento, donde anotará los pagos de las rentas que deben hacer efectivo los arrendatarios.

Del monto percibido por el arrendamiento, se destinará el sesenta por ciento (60%) para gastos de funcionamiento de la OCRET. El cuarenta por ciento (40%) restante para las mejoras de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.

Sin embargo, si el monto proviene de las áreas protegidas, cualquiera que sea su categoría de manejo, el cuarenta por ciento citado, será destinado para el manejo y conservación de éstas áreas protegidas, por parte de la entidad encargada de su administración

Al establecer el retraso de seis meses, OCRET, requerirá el pago al interesado, fijándosele treinta días (30) para que efectúe dichos pagos; vencido este plazo sin que halla hecho efectivo el mismo o una propuesta de forma de pago, la OCRET emitirá resolución en la que se rescindirá el contrato y en consecuencia el inmueble retomará al control directo de la Oficina de Control de Áreas de Reserva del Estado.

Una vez emitida la Resolución respectiva OCRET, procederá a requerir la entrega y desocupación del inmueble de mérito, en caso de negatividad se trasladará el expediente a la Procuraduría General de la Nación, quien en representación del Estado, tramitará las acciones correspondientes para que sea abra el proceso tendiente a la desocupación del inmueble, a efecto de que éste vuelva a poder del Estado, en cuyo favor quedarán las mejoras existentes.

Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las reservas del Estado de Guatemala, la OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres.

Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas ubicadas a la orilla de mares, lagos y ríos navegables, deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley, para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar.

2.5. Trámite

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

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

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

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

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

Si durante el trámite de un expediente se presentara oposición de parte de terceras personas, ésta deberá tramitarse y resolverse.

Se tendrá por completo el trámite de solicitud ante OCRET, si se reúne todos los requisitos estipulados, si se produce abandono del trámite o se desestima el mismo. En todo caso de ser adverada la resolución. Ésta podrá ser

impugnada por medio del recurso de revocatoria, que será conocido y resuelto por el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.

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

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

El derecho de Arrendamiento, puede adquirirse por herencia debiéndose comprobar tal calidad con la certificación del auto de declaratoria de herederos.

Las obligaciones del arrendatario se encuentran reguladas en el Artículo 14 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, el cual establece las siguientes.

- a) Pagar la renta en forma y el tiempo que conste en el contrato respectivo;
- b) Mantener el inmueble en las condiciones especificadas en el contrato de arrendamiento. Dentro del primer año de concedido el contrato de

arrendamiento, deberá cumplirse las condiciones relacionadas con el fin solicitado, el reglamento nombrará las especificaciones aplicables, pues de no hacerlo a satisfacción de lo relatado en el contrato de arrendamiento, será motivo para rescindir el contrato respectivo.

- c) Permitir facilitar la inspección de las áreas arrendadas al personal acreditado por OCRET, conforme las finalidades estipuladas en el contrato de arrendamiento éste será el propósito de la inspección; la misma no puede implicar de orden constitucional.

Seis meses antes de la fecha de vencimiento del plazo del contrato, arrendatario deberá presentar, si desea continuar arrendado el inmueble ante la OCRET, la solicitud de prórroga. A la solicitud deberá adjuntarse el recibo del último pago de la renta. La diligenciación del procedimiento quedará estipulada mediante el reglamento respectivo.

El arrendatario podrá ceder únicamente la totalidad del bien objeto de arrendamiento y vender mejoras. Para que pueda registrarse la cesión de derechos de arrendamiento se requiere que el comprador de las mejoras presentes ante OCRET la documentación consiste en:

- a) Avisos notarial de la cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras, primer testimonio de escritura pública de cesión de derechos y compraventa de mejoras:

Copia legalizada del contrato de arrendamiento y estar al día en el pago, acompañando el recibo respectivo; y

b) Dirección para recibir notificaciones.

Habiéndose calificando satisfactoriamente la documentación presentada, OCRET, efectuara el traspaso respectivo, sin más trámite. Mediante el reglamento respectivo se normarán los procedimientos contemplados en el presente artículo.

El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la presente ley, por parte del arrendatario, dará derecho a rescindir sin más trámite el contrato, por medio de resolución, sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad por parte del Estado; para cuyo efecto se aplicará lo establecido en el artículo 15 de la presente ley.

CAPÍTULO III

3. La vivienda

3.1. Definición

“Vivienda, espacio resguardado, adecuado como morada para el ser humano. Tanto si se trata de una humilde choza o de una mansión sofisticada, y al margen de su interés arquitectónico, la vivienda siempre ofrece un refugio seguro y es el centro de la vida cotidiana”⁷.

3.2. Análisis general

Las características concretas de una casa dependen del clima, del terreno, de los materiales disponibles, de las técnicas constructivas y de numerosos factores simbólicos como la clase social o los recursos económicos de sus propietarios. Hasta hace poco tiempo, en las zonas rurales, las personas han compartido su casa con los animales domésticos.

Hoy las viviendas también pueden disponer de diversas zonas no habitables, como talleres, garaje o habitaciones de invitados, aparte de los diversos servicios que se necesitan en la vida diaria.

Las casas se pueden construir por encima o por debajo del nivel de suelo, aunque la mayoría de viviendas modernas están emplazadas en un nivel superior al del terreno, en ocasiones sobre sótanos semienterrados, especialmente en los climas fríos. Los materiales más utilizados son la propia tierra, madera, ladrillos,

⁷ Microsoft Corporation. **Diccionario Encarta 2005.**

pedra, y cada vez en mayor medida hierro y hormigón armado, sobre todo en las áreas urbanas. La mayoría de las veces se combinan entre sí, aunque la elección depende del proyecto arquitectónico, de los gustos del cliente y, sobre todo, del precio del material o de la facilidad de su puesta en obra. Entre las instalaciones domésticas, cada vez están más extendidas la calefacción, cuyo diseño depende del clima y de los combustibles disponibles, el agua corriente caliente y fría y los cuartos de baño interiores.

Una de las características principales de la arquitectura vernácula es el empleo de materiales autóctonos. Entre ellos, el más difundido en las zonas templadas y cálidas ha sido la tierra, que se puede utilizar cruda para fabricar adobes y tapiales, o cocida en forma de ladrillos. El adobe se compone de barro y paja, aglutinados por bloques constructivos que se secan al sol. El tapial, más adecuado para las tierras arenosas, se trabaja apisonando el material entre dos tablas hasta edificar un muro. Otro de los materiales de la construcción vernácula es la cal, aglutinante para la composición de morteros y uno de los revestimientos impermeables más empleados por el hombre. La segunda característica de las viviendas tradicionales es su perfecta adecuación al medio físico donde se enclavan. Así, en las zonas donde el calor del verano se hace insostenible, las habitaciones se disponen en torno a un patio, flanqueado por soportales que permiten que el aire fresco circule por todas las estancias. En las zonas frías, en cambio, las casas se concentran dentro de gruesos muros para conservar el calor del sol.

En las sociedades tribales la vivienda suele constar de un único espacio, donde se desarrollan todas las actividades. A menudo se construye adosada a otra edificación vecina, y suele estar apartada del lugar de reunión de la tribu o del espacio sagrado.

La forma de estas cabañas se repite a lo largo de todo el poblado, originando en ocasiones composiciones fantásticas, como las del pueblo dogon, en Sudán, o las de los pastores de Zambia. La mayoría de las chozas se construyen a partir de formas geométricas sencillas, como por ejemplo una planta circular coronada por una cubierta cónica. Los materiales de construcción son siempre los autóctonos: si se dispone de barro, se utiliza para rellenar los huecos entre la urdimbre de ramas, o se fabrican adobes o ladrillos. También se pueden emplear juncos secos, como en las zonas pantanosas del sur de Irak. En las zonas lluviosas, la mayoría de las casas tribales disponen de un hogar interior, ventilado a través de chimeneas o mediante un sencillo hueco en el centro de la choza.

Las viviendas romanas solían responder a tres tipologías: la domus o vivienda unifamiliar, la villa o casa de campo de las clases más acomodadas y, finalmente, la insula o casa de vecinos, propia de las grandes ciudades como Roma.

Los habitantes del antiguo Egipto vivían en casas bajas construidas con adobes sobre planta rectangular. Las excavaciones realizadas muestran que las casas de los esclavos solían tener entre dos y cuatro habitaciones y se arracimaban sobre una retícula ortogonal, con callejones estrechos que discurrían entre las largas hileras que componían el barrio, mientras que las viviendas de los capataces estaban mucho más desahogadas. En el Oriente Próximo las viviendas se adaptaban a las posibilidades constructivas: donde había barro eran comunes las casas de una sola estancia en forma de colmena; donde no se encontraba madera, sino sólo piedra, hasta las cubiertas se construían mediante bandas de este material. Por lo general, estas tradiciones han sobrevivido hasta nuestros días.

Hacia el final del medioevo las casas señoriales evolucionaron hasta convertirse en palacios.

Todas estas tipologías residenciales desaparecieron en Europa durante la alta edad media, coincidiendo con la crisis demográfica del continente. Aunque mucha gente vivía bajo la protección de los feudos y los castillos, otros muchos se hacinaban en pequeños habitáculos insalubres situados dentro de las murallas de las pequeñas ciudades.

El campo era inseguro, y las cosechas descendieron a la vez que la población. Las prósperas granjas de la antigüedad desaparecieron, hasta que poco a poco las condiciones mejoraron a la sombra de los monasterios y de los núcleos urbanos en expansión. Apareció entonces una próspera clase mercantil que comenzó a construirse grandes casas señoriales en las ciudades y feudos rurales.

Esta relativa calma mejoró las condiciones de vida de los siervos de la gleba, pero los problemas urbanos, agravados por la expansión demográfica de la baja edad media, mantuvieron en condiciones de miseria a la mayoría de sus habitantes. Hacia el final del medioevo las casas señoriales evolucionaron hasta convertirse en palacios. Estas nuevas construcciones consistían en sofisticadas viviendas para la nobleza eclesiástica y mercantil, o para las familias gobernantes, que ocupaban un edificio entero y contenían estancias ceremoniales, aposentos para los señores y habitaciones para un gran número de sirvientes y cortesanos de todo tipo.

El palacio fue una de las tipologías residenciales que más evolucionó durante el renacimiento, convirtiéndose en un elemento urbano de gran escala,

que se ha repetido más tarde en numerosas ocasiones. El primer palacio renacentista se construyó en Florencia y desde allí se extendió hacia el resto de Europa. En Francia se mezcló con el castillo medieval para originar el château, una residencia rural que se convirtió en el centro de la vida aristocrática desde el siglo XVI. Entretanto, se llevaron a cabo intentos para transformar las tipologías tradicionales de viviendas urbanas por edificios más o menos uniformes, que podían estar inspirados en los modelos de la antigüedad clásica. Se trataba así de obtener una nueva ciudad barroca, caracterizada por la amplitud de sus perspectivas y por la homogeneidad de sus fachadas.

A finales del siglo XIX la vivienda se encontraba entre las preocupaciones más importantes de los arquitectos.

La Revolución Industrial generó una gran explosión demográfica, propiciada por la aparición de una nueva clase social, el proletariado, que vivía hacinada, en condiciones miserables, junto a los grandes núcleos industriales. El problema del crecimiento urbano desmesurado, asociado al creciente interés de las clases medias por poseer una vivienda en propiedad, dio lugar a muy diversas soluciones, desde los ensanches de los antiguos centros medievales hasta las soluciones suburbanas en forma de ciudad-jardín.

A finales del siglo XIX la vivienda se encontraba entre las preocupaciones más importantes de los arquitectos, y apareció una nueva ciencia que se ocupaba del planeamiento urbanístico, alertada por la expansión descontrolada de los núcleos urbanos (véase urbanismo). Gracias a los nuevos tipos de transportes las ciudades crecieron en dos direcciones: a lo ancho, gracias a los

transportes horizontales —ferrocarril, tranvía y automóvil—, a través de suburbios alejados del centro urbano donde el terreno era más barato y se podía vivir en contacto con la naturaleza; y a lo alto, a partir de la invención del ascensor en Estados Unidos, en bloques de apartamentos cada vez más altos que favorecieron la especulación sobre el precio del suelo.

El auge de la vivienda en propiedad pequeño-burguesa trajo consigo la pervivencia de los estilos historicistas en la construcción residencial. Hasta cierto punto, se podría decir que las tipologías modernas aún no han sido aceptadas, sobre todo en las obras unifamiliares. Ya hacia finales del siglo XIX una serie de arquitectos estaban proyectando viviendas según los principios y materiales que imponía su época. Entre ellos destaca la labor de Antoni Gaudí en Cataluña (España) y Victor Horta en Bélgica, especialmente gracias a sus edificios residenciales urbanos, y la de Charles Rennie Mackintosh en Escocia (Reino Unido) y Frank Lloyd Wright en Estados Unidos, que experimentaron sobre las casas aisladas rurales o suburbanas. Todos ellos llegaron a algunos principios que más tarde se convirtieron en la semilla de la arquitectura moderna, como la planta libre para obtener un espacio fluido continuo, o la posibilidad que brindaban los nuevos materiales de romper los muros mediante amplios ventanales.

Después de la I Guerra Mundial, la vivienda se convirtió en el principal foco de atención para los arquitectos vanguardistas, y durante muchos años las mejores obras construidas del movimiento moderno fueron edificios residenciales.

3.3. Antecedentes

Desde las primeras civilizaciones se ha dedicado especial atención al tipo, ubicación y construcción de la vivienda. Los primeros tratados sobre su construcción se encuentran en el Código de Hammurabi, compilación de normas y leyes escritas para regir Babilonia que auspició el rey Hammurabi en el siglo XVIII a.C. Durante los imperios griego y romano, la planificación de las ciudades se centró casi exclusivamente en la localización de espacios adecuados para establecer viviendas, teniendo en cuenta su situación defensiva y su abastecimiento de agua. Esta misma inquietud se dio durante la edad media. En la Europa del siglo XIII, las ciudades se convirtieron en centros de intercambio comercial y sus murallas ofrecieron protección frente a los grupos de guerreros y saqueadores. Las personas podían resguardarse en las ciudades amuralladas junto a sus rebaños y cosechas, mientras el exterior era invadido por los enemigos. Esto aumentó la demanda de alojamiento.

Durante siglos se sumaron nuevas viviendas, aunque su construcción se llevó a cabo de forma caótica. En las regiones que disfrutaban de un clima propicio, la ocupación ilegal (sin título o pago de renta) era cada vez más frecuente.

En el siglo XIX, con la llegada de la Revolución Industrial, se produjo un desplazamiento de la población hacia las ciudades, que sufrieron un crecimiento sin precedentes. Los trabajadores vivían en cobertizos, estaciones ferroviarias y sótanos de fábricas, espacios carentes de instalaciones sanitarias o agua corriente.

En la sociedad postindustrial del siglo XX, la calidad de la vivienda en los países en vías de desarrollo y en las zonas más degradadas de los países avanzados sigue siendo insuficiente y no se cubre la demanda de algunos sectores de la población. Sin embargo, dentro de las ciudades coexisten alojamientos abandonados, edificios superpoblados o funcionalmente obsoletos que, en algunos casos, comienzan a ser rehabilitados. En la actualidad existe una gran demanda de vivienda y un gran número de inmuebles que se podrían rehabilitar.

Esta situación ilustra el papel complejo que desempeña la vivienda en nuestra sociedad. Su función original fue proporcionar protección, seguridad y privacidad, pero hoy debe ofrecer otras ventajas adicionales: tener una ubicación adecuada (entorno saludable y proximidad al puesto de trabajo, a zonas comerciales y a centros educativos), un ambiente digno (calidad de la zona en cuanto a seguridad pública y a estética) y representar una buena inversión.

3.4. Políticas de vivienda

Las políticas de vivienda de Estados Unidos, de los países de Europa occidental y de algunos países de América Latina presentan características análogas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de rehabilitación urbana y de creación de nuevas ciudades. Sin embargo, la intervención pública en el continente europeo es más antigua y cubre a más sectores de población.

Los países de la Unión Europea cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas que incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares en zonas marginales, a las que se les ayuda a pagar un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, Países Bajos y otros países ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

En España, el desarrollismo de la década de 1960 y los movimientos migratorios propiciaron la creación de grandes núcleos suburbanos en torno a una especulación descontrolada. La atención política al problema de la vivienda ha formado parte de los programas de los partidos políticos desde 1977.

Aunque en general se puede decir que han mejorado las condiciones urbanísticas de los nuevos entornos generados a partir de ese momento, el elevado precio del suelo sigue dificultando el acceso a la propiedad de la vivienda, un problema que afecta especialmente a los más jóvenes. Esta situación, en un marco cultural tradicionalmente orientado hacia la adquisición de viviendas en propiedad, ha favorecido el descontrol al alza de los precios de los alquileres.

La política de viviendas en la antigua URSS y Europa del Este se caracterizaba casi exclusivamente por las regulaciones y ayudas gubernamentales. Estos países fueron los primeros en construir grandes grupos de viviendas prefabricadas en áreas urbanas. Normalmente estaban contruidos con hormigón pretensado, se producían en fábricas y a continuación se transportaban al lugar de destino, donde eran ensamblados para formar grandes

unidades multifamiliares. La antigua URSS también fue pionera en la creación de nuevas ciudades, por lo general alrededor de grandes fábricas o centrales eléctricas.

La vivienda en los países en vías de desarrollo es inferior en cuanto a calidad y superficie, en comparación con la de los países más avanzados, ya que los esfuerzos de los gobiernos para mejorar las condiciones de la vivienda no son suficientes.

En la década de 1970 algunos países adoptaron una política de “autoayuda”: cada familia recibía un pequeño terreno y el material de construcción para que ella misma construyera o mejorara su vivienda. Este tipo de acción se adoptó a gran escala en la India. En América Latina, donde se encuentran algunas de las megalópolis más grandes del mundo, como la ciudad de México, Río de Janeiro, Buenos Aires o Caracas, la desmesurada construcción de viviendas ha obedecido a programas políticos en los que se ha dado, en ocasiones, la especulación y la búsqueda del beneficio a corto plazo, en detrimento de los materiales empleados y su finalidad social.

En otros casos como Brasilia, capital política de Brasil, cuya construcción comenzó en el año 1957, su finalidad fue descongestionar la superpoblada Río de Janeiro y su emplazamiento se decidió por razones de Estado y de colonización interior. Este modelo, a pesar de ciertos intentos pronto abortados, como en el caso de Argentina, no ha prosperado. Numerosas organizaciones, entre las que se encuentran el Banco Internacional para la Reconstrucción y el Desarrollo (BIRD), tienen programas de asistencia habitacional y mejora de la calidad de las viviendas.

La vivienda es un elemento fundamental del tejido social y económico de una nación. Prácticamente ningún gobierno puede encontrarse satisfecho con las soluciones dadas a los diferentes sectores de población en este aspecto.

A comienzos de la década de 1990, los países occidentales afrontaron de forma general el déficit crítico de viviendas para los sectores con ingresos económicos más bajos, así como el aumento del número de indigentes, sobre todo en las grandes ciudades.

La menor oferta de vivienda barata produjo una mayor demanda de viviendas en régimen de arrendamiento y, en consecuencia, un aumento del precio del alquiler y un descenso de la oferta. Además, hoy es preciso disponer de tipos de vivienda adaptados a las necesidades de las personas discapacitadas, de la tercera edad y de la población que vive en solitario, tres sectores que aumentarán aún más en el futuro. Se han propuesto muchas soluciones: rehabilitar edificios públicos, fundar asociaciones públicas y privadas, emitir bonos, conceder fondos públicos a organizaciones con fines no lucrativos, modificar las restricciones zonales, mejorar los programas de concesión de hipotecas y fomentar en las empresas los programas de ayuda a la vivienda para sus trabajadores.

Cada país tiene, además, su propia problemática. La mayoría de las grandes ciudades de Europa occidental tiene que hacer frente al crecimiento rápido, y a veces caótico, de los suburbios y a la descentralización de las ciudades, mientras que en la naciente Rusia y en Europa oriental la demanda de vivienda privada ha aumentado en los últimos años. La mayor parte de la población de los países en vías de desarrollo continúa emigrando a las grandes

ciudades y demanda viviendas básicas; muchos de ellos se ven obligados a vivir en asentamientos marginales, con equipamientos tan precarios que apenas cubren las necesidades humanas más primarias. La infraestructura es mínima, pues normalmente carecen de agua potable, alcantarillado, suministro eléctrico o calles asfaltadas. Las casas suelen ser construidas por los propios residentes con materiales de desecho y, en la mayoría de los casos, no disponen siquiera de derechos para construir, ya que los terrenos han sido ocupados de forma ilegal.

3.5. La vivienda popular en Guatemala

La vivienda se define como la morada o habitación, o sea el lugar donde las personas se alojan, descansan y recuperan energía para trabajar, conviven con su familia y vecinos, intercambian experiencias y sentimientos, se toman decisiones y se realizan actividades individuales y colectivas de la vida personal.

La vivienda es un derecho humano reconocido y respaldado a nivel nacional e internacional, porque este dignifica a la persona y le brinda seguridad. En Guatemala el Artículo 105, de la Constitución de la República, estipula que “El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley viviendas que llenen los requisitos anteriores”.

A pesar que constitucionalmente es un derecho reconocido en Guatemala se puede mencionar que según las condiciones no se le ha brindado la importancia y atención al problema que para los seres humanos representa el carecer de un lugar donde vivir.

Así mismo, existen tratados internacionales que han sido firmados y ratificados por Guatemala como el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, Artículo 11, numeral primero, que afirma que “Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”.

Tomando en cuenta que en materia de derechos humanos, los tratados internacionales están sobre los nacionales, definidos por Gregorio Peces Barba, mencionado por Brenda Gutiérrez Martínez como “la facultad que la norma atribuye de protección a la persona en o referente a su vida, a su libertad, a la igualdad, a su participación política o social, o a cualquier otro aspecto fundamental que afecte a su desarrollo integral como persona en una comunidad de hombres libres, exigiendo el respeto de los demás hombres, de los grupos sociales y del Estado y con posibilidad de poner en marcha el aparato coactivo del Estado en caso de infracción”⁸.

Este derecho es esencial para la sobrevivencia humana, es justo que todo ser humano en el planeta, posea un lugar digno donde vivir con un ambiente

⁸ Gutiérrez Martínez, Brenda. El derecho humano a la vivienda en Guatemala. Pág. 308.

sano, la persona debe tener la oportunidad de dónde y cómo vivir y el Estado deberá facilitarle la satisfacción de este derecho.

Todos los individuos en Guatemala, según lo mencionado anteriormente, tienen el derecho y el Estado se encuentra obligado a velar porque se cumpla, implementando políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo, orientadas especialmente a los grupos de menores ingresos.

3.5.1. Antecedentes de la vivienda en Guatemala

En el año de 1524, el conquistado Pedro de Alvarado fundó la primera capital llamada Santiago de Guatemala debido a algunos levantamientos de los indígenas de la región, en 1527 se traslado al Valle de Almolonga, en la faldas del Volcán de Agua, hoy Ciudad Vieja. En este lugar se realizaron las primeras construcciones de tapial, bahareque, caña y techos de paja, destruida por un incendio en 1538.

“Por este incidente, se emitió orden de que las viviendas se construyeran con materiales como piedra y ladrillo, con techos de teja, salas amplias y patios con sol. En el año de 1541, fuertes lluvias causaron que el Volcán de agua acumulara grandes cantidades de agua que bajaron arrasando con la ciudad, esta tragedia que causó muchas muertes obligó que a finales de ese mismo año, la capital guatemalteca se trasladara al Vallle de Panchoy, hoy Antigua Guatemala, rodeada de los volcanes de Agua, Fuego y Acatenango, empezando a funcionar en 1543 y en el año de 1566 recibió el nombre de “Muy Noble y Leal Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala”.

En los primeros años del traslado, las familias españolas se establecieron

alrededor de la Plaza Mayor y la numerosa población indígena se asentó en los barrios marginales. En el año de 1676, se fundó la Universidad de San Carlos, se establecieron distintas órdenes religiosas y la población de Santiago alcanzó de 1680 a 1689 un total de 26,750 habitantes para la ciudad y 37,500 para el área de influencia urbana”⁹.

Hay que resaltar que fue en la periferia de la ciudad, donde aparecieron los primeros asentamientos humanos, formados por grupos humanos indígenas, mestizos, mulatos y negros. El centro de la ciudad era la Plaza Mayor en la que se realizaba el mercado al aire libre y los barrios periféricos también tenían pequeños mercados.

En 1775, con los terremotos de Santa Marta, se decidió el traslado de la ciudad al Valle de las Vacas, o sea el Valle de la Ermita a 28 kilómetros, buscando protegerse de las catástrofes naturales y mejorar los intereses económicos de la elite de Santiago, ya que en esa región existían importantes plantaciones de caña de azúcar, trigo y pasto para ganado, esta ciudad fue llamada “Guatemala de la Asunción” que conservó el diseño y modelo de segregación social de la ciudad española establecida por Felipe II, en 1573.

La urbanización de la ciudad de Guatemala inició a finales del siglo XIX, con la política reformista de los gobiernos liberales la que reorientó la economía nacional al cultivo de café, estimuló la inmigración europea y crearon las condiciones financieras para introducir en la ciudad una infraestructura parecida a la vida urbana europea de ese siglo, el café condicionó los ferrocarriles a las regiones del país económicamente más importantes para el mercado mundial.

El área urbana empezó a desarrollarse durante la gobiernos de Justo

⁹ **Ibid.**

Rufino Barrios, Lisandro Barillas y José María Reyna Barrios (1873-1920), con excepción de una pequeña suburbanización para la clase alta en el norte de la ciudad, solamente se poblaron las nuevas urbanizaciones.

En la fase de expansión se crearon nuevos cantones (1870-1880) para la inmigrante mano de obra, necesaria para la construcción y el mantenimiento de las nuevas instalaciones, establecimientos e instituciones capitalinas. En los años de 1890, se expandieron los suburbios del sur para estratos privilegiados nacionales y extranjeros de la ciudad.

Con algunos de los terrenos que se le expropiaron a la iglesia y otros que compró el Estado se crearon nuevos cantones dentro del límite urbano, delimitados y rodeados por profundos barrancos. Los nuevos asentamientos de clase media baja, así como las incorporaciones de pueblos cercanos representaron los núcleos de las principales zonas urbanas 2, 3, 4, 5, 6 y 8 que rodearon el área central.

El transporte urbano comenzó a funcionar desde 1882 con tranvías tiradas por caballos y más tarde con motor, lo que provocó que se establecieran comercios en las cinco líneas, esto contribuyó a crear nuevos edificios para estaciones y aduanas y a urbanizar la periferia sur y éste. En 1884, se introdujo el teléfono en la ciudad y el Directorio Nacional de 1908, habían 781 líneas telefónicas, concentrándose en 93% en el sector central, para esa fecha existían 10 cantones.

El 75% de la población se encontraba viviendo en sectores tradicionales del Centro Candelaria y Jocotenango. El Presidente José María Reyna Barrios (1892-98) dio inicio a la urbanización de las zonas 9 y 10. Decretó en 1892 la creación de un jardín público, lotificando los terrenos de ambos costados del paseo.

La construcción retornó a edificios con un solo nivel, se utilizó bahareque con concreto armado, lamina de zinc que sustituyó a la teja y terraza compuesta y los estratos acomodados se mudaron al sur, levantando casas importantes de madera. Esto impulsó la urbanización hacia La Reforma, donde los menos favorecidos solucionaron su problema formando los primeros asentamientos en terrenos baldíos al éste y oeste del sector central.

Durante la dictadura de Jorge Ubico (1931-1944), se construyeron nuevos edificios administrativos, el Palacio Nacional en la manzana de la antigua Municipalidad, la Policía en sexta avenida, el Correo en la séptima avenida, la Sanidad Pública en la novena avenida, el edificio de la Aduana, que se construyó en el mismo sitio y estilo, el Congreso, la Corte Suprema de Justicia y el Aeropuerto en el terreno de la finca La Aurora.

Debido al crecimiento demográfico, la migración y la disminución de la mortalidad, se dio un aumento explosivo de la población capitalizan y se rompieron los límites urbanos definidos con la fundación de la ciudad, así como sus estructuras postcoloniales y se iniciaron corrientes sociales intraurbanas de grandes dimensiones.

En las décadas de 1950-60, la clase alta abandonó el sector central y se trasladó a las zonas 9 y 10, expandiéndose para las zonas 13 y 14. Cuando la ciudad se siguió expandiendo buscaron residir en el sudeste de la ciudad o sea la zona 15. Se ampliaron las principales salidas de la ciudad en forma de calzadas, se construyeron varios puentes para atravesar los profundos barrancos al este y oeste del sector central y un anillo periférico para la comunicación directa entre las arterias del Atlántico y Pacífico, creándose otras colonias para la clase media en las zonas 6, 7, 11, 12 y 18.

Los más pobres y los inmigrantes, a mediados de siglo, se ubicaron en los asentamientos, cuartos de alquiler, palomares donde viven varias familias en uno o dos cuartos y a partir de 1959, se realizaron varias invasiones en terrenos baldíos y barrancos de las zonas 5, 3 y 6.

Entre los años 1964 y 1978, la población de Guatemala creció con una tasa anual de 2.9%. en cantidades absolutas, el crecimiento va de 4.446,759 habitantes en 1964 a 6.620,503 en 1978, la ciudad mostraba un promedio de 691 habitantes por KM cuadrado, el fuerte crecimiento de la capital que, de contener el 13 % de la población del país en 1964, llegó a representar el 16%, en 1978 y el 17% en 1982, con cerca de 1.300.000 habitantes.

Esta forma de distribución de la población tuvo consecuencias no sólo en el acceso, uso y conservación de los recursos naturales, sino que ha producido efectos sociales entre los cuales pueden señalarse la existencia de una importante subocupación y desocupación abierta, la ciudad presenta grandes problemas de saneamiento ambiental, salud, educación, vivienda y transporte, afectando especialmente a las personas de menores ingreso.

Se presenta una tendencia a la concentración de las actividades más dinámica y de la población en el área metropolitana, así como los servicios de apoyo y la producción. En 1973, la ciudad contaba con 1,201 establecimientos industriales y los 1,922 censados en el país, generando más del 70% del valor bruto de la producción de la industria fabril, establecimientos comerciales y gran parte de la oferta de servicios y obras de infraestructura.

Aunque la tasa de natalidad rural es mayor que la urbana, por efecto de las migraciones, las tasas de crecimiento de la población en los centros urbanos

son mayores que en las áreas rurales, pudiéndose observar en el país una gran movilidad de su población. Esto se explica, entre otras causales, por los factores de atracción que ejercen las grandes ciudades sobre los jóvenes rurales por las expectativas de mejores oportunidades de empleo, educación y servicios y por la expulsión que ejercen las propias áreas rurales más densamente pobladas, debido al proceso de concentración de la propiedad y bienes de producción, la baja potencialidad agrícola de algunas zonas y/o la incorporación de nuevas técnicas de cultivo que tienden a sustituir la mano de obra.

En 1980, la incapacidad de las instituciones públicas y la falta de voluntad para atender las demandas básicas en el sector de vivienda, motivó a unas 50,000 familias a invadir terrenos periféricos, los barrancos céntricos se extendieron y densificaron hacia el fondo, donde existen mayores riesgos y contaminación cerca de aguas negras y basureros.

Históricamente el sector de la vivienda no ha contado con políticas y planes nacionales, ni con recursos necesarios y una estructura institucional congruente con esta prioridad; los niveles de producción se encuentran por debajo de los requerimientos del propio crecimiento vegetativo de la población, llegando a acumularse un déficit estimado en 560,000 unidades, considerándose que para el año 2000, será de más de un millón de unidades.

En el año de 1986, existían en la capital 130 asentamientos precarios, con unas 450,000 personas y a finales de 1991 ascendió a 230 con 750,000 habitantes, actualmente se considera que existen más de 400 asentamientos ubicados en áreas marginales y de riesgo.

Actualmente, existe un déficit supera el millón de viviendas que se deberán construir, según las autoridades gubernamentales actuales del país,

se deberían de construir 200 casas diariamente para superar el déficit, sin embargo éstos esperan que sea el sector privado esencialmente el que invierta en proyectos habitacionales y el gobierno otorgará un subsidio y el resto deberá ser proporcionado por préstamos bancarios.

El problema de lo anterior, es que los préstamos para vivienda tienen tasas de interés muy altas, que las personas de escasos recursos económicos no tienen capacidad de pagar debido a sus precarios ingresos que perciben, teniendo como base del presente aspecto, el sueldo mínimo que de conformidad del Decreto emitido por el Ministerio de Trabajo y Previsión Social, Número 624-2006, que entró en vigencia a partir del uno de enero del año dos mil siete el sueldo mínimo se fija para actividades agrícolas en cuarenta y cuatro quetzales con cincuenta y ocho centavos por día, o sea que el ingreso mensual es de un mil trescientos treinta y siete quetzales con cuarenta centavos más la bonificación incentivo mensual de doscientos cincuenta quetzales; y para las actividades no agrícolas es de cuarenta y cinco quetzales con ochenta y dos centavos por día, o sea, que el ingreso mensual es de un mil trescientos setenta y cuatro quetzales con sesenta centavos mensuales, más la bonificación de doscientos cincuenta quetzales mensuales. Evidenciándose de tal forma que los salarios son de sobrevivencia, que con dificultades sirven para cubrir los gastos básicos de alimentación, salud y vestuario, de su persona y su familia, entonces si analiza el aspecto de la vivienda, resulta uno de los problemas más onerosos del ciudadano guatemalteco, este salario es poco para cubrir este rubro, en la vida de una persona, sin embargo muchas familias sobreviven con este ingreso, debido al desempleo que existe actualmente en el país.

3.5.2. Las viviendas populares marginales

Los asentamientos humanos son un problema social estrechamente vinculado a la problemática de la vivienda en la ciudad de Guatemala, es una clara manifestación de la necesidad de una vivienda y la carencia de atención por parte del Estado, en estos las personas se ven obligadas a habitar lugares sin seguridad, salubridad, en alto riesgo lo que coloca a las familias en alto grado de vulnerabilidad, susceptibles a enfermarse o morir por las condiciones de vida, razón por la que no pueden dejarse de mencionar.

Entre las causas que deben mencionarse del crecimiento urbano de la ciudad, están la migración debido a la concentración de servicios y fuentes de trabajo, la pobreza, el bajo ingreso, la falta de educación y capacitación, alto costo de las viviendas y alquileres, las familias numerosas, la imposibilidad de adquirir financiamiento, entre otras.

La población que migra, al llegar a la ciudad, advierte que las oportunidades de trabajo son escasas, que por la complejidad de los trabajos disponibles se necesita cierta capacitación o especialización de la que carecen, debiendo realizar cualquier labor para sobrevivir, devengando salarios muy bajos. Esto los obliga a ocupar terrenos baldíos, generalmente barrancos o áreas de propiedad estatal, levantando viviendas provisionales, que con el tiempo se hacen estables o definitivas.

La vivienda se caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana.

Estas viviendas poseen características comunes en sus estructuras, tales como el encontrarse ubicadas en áreas que no cuentan con servicios urbanos básicos tales como aceras, asfaltos, drenajes, desagües que se encuentran a flor de tierra; el agua potable se da a través de pequeñas tomas diseminadas y contaminadas donde hay que hacer turno desde muy temprano, las calles se conforman por una línea de vivienda que deja solamente el espacio para transitar y existen varios basureros cerca de las viviendas.

El material de construcción es variado tales como adobe, madera, cartón, lámina, material de desecho, block y en algunos casos ladrillo y cemento, vivienda diseñada por el propietario o un albañil. Son viviendas muy pequeñas por lo que existe hacinamiento y promiscuidad, ya que el 85% de éstas es de aproximadamente 6 metros cuadrados.

Los habitantes se encuentran marginados de la vida urbana por la falta de atención y servicios que se les deben prestar. El crecimiento poblacional es acelerado, se calcula que es de 6.6% anual. El 61% de estas personas trabajan en el renglón de servicios de la ciudad, en actividades como tortillería, costurería, cocina, domésticas, lustradores, peones, etc. El 36% se ocupa en la construcción e industria, con ingresos mínimos igual que sus posibilidades de mejorar.

Se ha calculado que el treinta y uno por ciento de la población masculina estuvo sin trabajo más de tres meses, el cincuenta y ocho por ciento siempre tiene trabajo y del dos al tres por ciento se encuentran empleados en industrias manufactureras. Uno de los hechos más característicos y que tienen mayores implicaciones en el futuro, es el incremento demográfico de éstos grupos cuyas

tasas de crecimiento son muy altas. Si consideramos que la tasa de crecimiento de la población en el país es de 3.1% anual y la del municipio de Guatemala de 5.2%, se puede comparar la tasa de crecimiento de la población marginal que alcanza al 6.7% anual, es decir, duplica la tasa de crecimiento nacional.

Debido al estancamiento de las economías urbanas de las ciudades latinoamericanas, cuya generación de empleos está muy por debajo de la tasa de incremento demográfico, en las áreas marginales existe crisis de empleo, ya que más del 48% de la población total está desocupada en términos formales, realiza una ocupación temporal ó se encuentra laborando en el sector informal.

El movimiento migratorio de las áreas marginales puede considerarse como regular y constante; las invasiones se caracterizan por ser de dos tipos interna y externa. La mayoría de migrantes no acuden a las áreas marginales en una fase primaria de ocupación, son las necesidades como la falta de empleo o sus bajos ingresos, los que los obliga a radicarse en dichas áreas,. El 58% de la migración proviene de la propia ciudad o sea es la interna y el 19% del departamento de Guatemala..

Desde cualquier punto de vista, ya sea económico, político, legal o social, los asentamientos no pueden eliminarse. El traslado pasivo o parcial, significa la desintegración repentina de las pequeñas conquistas que como conglomerados han logrado a través de los años. Es casi imposible cambiar la estructura actual de los asentamientos, esto no quiere decir que no se implementen mejoras como la introducción de servicios básicos, tales como drenajes, luz, agua potable y otros necesarios para una vida digna.

Se pueden brindar facilidades para que los propietarios remodelen y aseguren sus viviendas brindándoles acceso a créditos o subsidios para adquirir materiales y una vivienda mínima habitable y especialmente promover políticas de empleo para que la población genere ingresos que les permita mejorar su nivel de vida.

CAPÍTULO IV

4. Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala

4.1. Áreas de reservas del Estado y su relación con el medio ambiente

El ambiente se considera como un patrimonio natural y cultural, es por eso que se debe proteger, conservar con el propósito de recuperarlo, para que la nación tenga siempre una entera primavera.

El ambiente se ha venido deteriorando poco a poco, por la falta de ética, falta de conocimiento o por la ignorancia. Todo esto ha traído como consecuencia la pobreza y otros problemas más.

La educación ambiental contribuye a orientar a las personas para desarrollar actitudes que se manifiestan a lo largo de su vida a favor de la conservación ambiental.

A esta educación se le da un enfoque global e integral, interdisciplinario, para un mejor provecho requiere de metodologías innovadoras en un proceso permanente y continuo.

Con la colaboración de varias instituciones se han tenido información de lo que es el ambiente. Ya que se han hecho investigación tanto dentro como fuera del país con el propósito de mejorar nuestro ambiente y que Guatemala en el futuro cuente con un ambiente favorable.

Entre unas de las instituciones que colaboran están:

- ASIES.
- Centro de Información y Documentación (CID).
- Centro de Estudios Conservacionistas (CECON).
- Facultad de Arquitectura de la USAC.
- Centro Agronómico de Investigación y Enseñanza (CATIE).
- Comisión Nacional del Medio Ambiente (CONAMA).

Los problemas ambientales son muchos, pero a manera de ejemplo están: la deforestación, la erosión de algunas laderas utilizadas para cultivos anuales, el ruido provocado por los medios de transporte o por las actividades industriales, principalmente en las áreas urbanas, gases tóxicos, olores fuertes, contaminación del agua, escasez de áreas verdes y una larga lista de otras quejas del público que se identifiquen con los problemas aparentes.

Otros problemas poco evidentes no son identificados por la mayoría de la población, que no los percibe como tales, por ejemplo: en envenenamiento progresivo por causas de sustancias tóxicas imperatibles, presentes en el aire y en los alimentos.

Los principales problemas ambientales son:

- Contaminación de aire, agua, suelo y alimentos
- .Deforestación

- Erosión.
- Uso desmedido de agroquímicos.
- Desarrollo y manejo inadecuado de recursos hídricos.
- Pérdida de áreas silvestres y diversidad biológica.
- Impacto ambiental negativo al ambiente.

La deforestación, es la disminución de árboles para la extracción de madera, leña, material de construcción, etc. Y es de esa forma que se destruyen los bosques.

Algunas causas de la deforestación son:

- La sobre explotación forestal con fines industriales.
- La utilización del bosque para producir energía (leña y carbón).
- Pérdida por incendios (inducidos o naturales) y por plagas.

Para que una reforestación artificial tenga éxito se necesita de los siguientes pasos:

- Responsabilidad de las personas que participan.
- Clima apropiado.
- Época lluviosa o técnica de riesgo
- Propiciar la sucesión ecológica.

Para propiciar una alternativa al uso de la tierra sin reducir erosión y aprovecharla para la subsistencia se debe consultar con la comunidad para efectuar una evolución sobre la necesidad que se presente y determinarlo con ayuda de personas especializadas cual puede ser una buena alternativa.

La contaminación es una alteración del ambiente por adición de elementos extraños a él; provocándole un desorden de efecto nocivo para la salud, el equilibrio ecológico.

Existen dos tipos de contaminación: orgánicos e inorgánicos y afectan al agua, al aire, suelo, por lo tanto, a plantas y animales, lo que llega a repercutir directamente en el hombre.

Los elementos biodegradables, es decir que pueden integrarse a la naturaleza como vegetales, animales, madera, etc.

Los elementos no biodegradables son aquellos como latas, plásticos, hierro, etc. Que no son utilizados por organismos vivos, por lo que no son reciclados rápidamente por la naturaleza.

Lo que se recomienda hace con elementos no biodegradables como latas, plásticos, hierro, etc. Es venderlos en lugares donde se encargan del reciclaje artificial o reutilizarlo en el hogar.

Todo ser humano tiene la habilidad de destruir el medio ambiente y la cadena alimenticia como ningún otro ser vivo lo hace: ha alcanzado un nivel de inteligencia para crear y facilitar los servicios que nos rodean, inconsciente provocamos graves daños a nuestra naturaleza y a nuestro ambiente, tal es el caso del combustible, las fábricas, los incendios, entre otros.

De acuerdo con el sistema de clasificación de los suelos, en el país se tienen 13 clases, el 70% de los suelos son adecuados para producción forestal y el 26% para producción agrícola intensiva.

El suelo de mayor fertilidad se utiliza, principalmente para el cultivo de agroexportación y ganadería. Una vez perdida la capa vegetal, se escapa toda posibilidad de producción. Forestal, disminuya la capacitación de agua, aumenta la temperatura del suelo y se distribuye componentes del ecosistema y de la biodiversidad, afectando la calidad de vida del hombre.

Entre las causas principales de la erosión están la deforestación, las prácticas inadecuadas de cultivos estacionales en laderas y pendientes pronunciadas, la falta de técnicas apropiadas de cultivo.

El mal manejo del recurso suelo hace que se pierda el humus, que es su parte más fértil.

La importancia que el suelo tiene para Guatemala es de máxima prioridad, en efecto, al ser un país que basa su economía en la agricultura, para tanto captar divisas como para abastecer su mercado interno, su deterioro representa un grave riesgo social y económico a corto plazo, significa el socavamiento directo del principal recurso para la subsistencia de su población.

Su preservación se debe entender como un objetivo estratégico fundamental en términos de la supervivencia de Guatemala.

Es innegable la preocupación que existe en el mundo desde hace varias décadas por procura medios adecuados y prácticos a la protección del ambiente. Sin embargo, pareciera que hasta cierto punto, los guatemaltecos permanecemos indiferentes a la situación de deterioro en nuestro medio, al punto de que éste luce casi total abandono en todas sus esferas: Acuática, marina, aérea, atmosférica, boscosa, etc.

Mucho más alarmante resulta aun que las personas llamadas lanzar una voz de alerta en este respecto, que somos los profesionales de todas las disciplinas, pero especialmente los abogados, le damos tan poca importancia a aquello que sostiene nuestra vida. Y que es el ambiente.

Se hace alusión concreta al gremio de los abogados, por cuanto son los que cuentan con las herramientas idóneas para hacer propuesta definidas antes los organismos estatales o privados que día a día esfuerzan por mejorar o al menos por detener el constante deterioro de nuestro ambiente. Pues se piensa que existe forma más acorde dentro de un estado de derecho para proteger el ambiente, que no sea la legislación realizada con el concurso de mentes amplias, realistas y de visión futurista, ya que es imprescindible romper con la ya larga tradición legislativa de la imitación de leyes foráneas y que esforcemos por regular nuestras propias situaciones, satisfacer nuestras necesidades y proveer protección a nuestro recursos de acuerdo con nuestras capacidades.

Llena de entusiasmo al ecologista el ver cómo en otras latitudes se logra avances importantes en cuanto a la proyección del ambiente, pero ¿qué es lo que ocurre en esos países?, ¿Qué hace que sus ciudadanos, en buena parte,

busquen no solamente remedios sino soluciones definitivas a los diferentes problemas ecológicos?, ¿por qué las autoridades aúnan esfuerzos con la población a efecto de que su medio ambiente no se siga deteriorando?

Al tener la oportunidad de entrar en contacto con la temática ambiental de Guatemala y de otros países, se puede observar con claridad meridiana, que en primer lugar es vital tomar conciencia de que la política medio-ambiental puede corroborar las decisiones correctas respecto a medio ambiente o bien puede poner de manifiesto cuán inútiles o estériles resulten dichas disposiciones.

No deben descuidarse aspectos sumamente importantes como son la investigación acuciosa, el auxilio de la tecnología moderna, a utilidad de mecanismos tradicionales pero funcionales, la estimación de los costos en términos financieros y la inversión económica, así como el esfuerzo humanos que representa una buena política medio-ambiente.

Para el abogado y para el ciudadano común, nada más práctica que una adecuada codificación de las leyes existentes en materia ambiental. La dispersión de las leyes es absolutamente contraproducente, pues favorece su desconocimiento e impide la toma de decisiones efectivas, resulta además oportuno hacer hincapié en la necesidad de incluir ya en el pensum de educación primaria, secundaria y diversificada la asignatura de la Educación Ambiental. Igualmente necesaria es ya la existencia de una cátedra de Derecho Ambiental en las facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las diversas universidades del país.

Es obvio sin embargo, que la educación ambiental se vuelve una tarea casi

imposible, por cuanto no basta con señalar la problemática sino que es necesario que la ley enmarque el campo de libertad o de actividad con que cuenta el ciudadano, para poder hacer frente a tal o cual situación; y en nuestro país, es ya difícil de por sí, el tratar de reunir todas las leyes que en su totalidad o bien en breves articulados, contemplan y regulan aspectos de naturaleza ambiental.

La mayoría de las veces, inclusive, ni las mismas, con el propósito de proteger nuestro entorno, debido al desconocimiento de la ley, lo cual obedece fundamentalmente a lo que hemos venido señalando.

Si bien es cierto que la legislación de los recursos naturales es proteccionista, también se puede decir que se realiza por materias o sectores como son por ejemplo la salud, la biología, la vida silvestre, la fauna y la flora, la regulación de los asentamientos humanos, sistemas de aprovechamiento de la energía solar, reciclamiento de desechos sólidos o basura, fluidez en la condición del tráfico, etc. De manera pues, que si se descuida la peculiaridad de la legislación ambiental, puede incurrirse en lamentables equivocaciones que deriven en un manejo inadecuado y que contribuyan al deterioro del medio ambiente.

Tales serían la duplicidad de un mismo problema, la dificultad para el ciudadano común de cumplir las leyes, y el escollo aún mayor para las autoridades al exigir su cumplimiento.

El Profesor Guillermo Cano nos dice que: El derecho ambiental comprende normas legales referentes al uso y conservación de todos los bienes,

fenómenos y elementos relaciones con el hombre, el entorno natural, el entorno creado y los fenómenos naturales producidos o inducidos por el hombre, en tanto influyan en la calidad del entorno desde el punto de vista del interés humano; la doctrina conducen a su formulación e interpretación, las decisiones jurisprudenciales, y los usos y costumbres correlativos.

Todo ello, aun cuando tales normas no estén consolidadas en un solo cuerpo normativo, pues lo que constituye el derecho ambiental son los principios jurídicos comunes a todas esas situaciones, a más de las normas positivas ambientales”.

De acuerdo con el concepto, la legislación ambiental comprende la más variada gama de aspectos que van desde la obligación de hacer y de no hacer, lo relativo a la obtención y concesión de licencias y sus suspensiones bien delimitadas en cada caso, así como las vedas y prohibiciones que se ameriten, la responsabilidad civil, la acción por daños y perjuicios, y la acción de índole popular meramente protectora, la delimitación de competencia para las autoridades, hasta un régimen unificado de procedimientos administrativos y de infracciones y sanciones claro, concreto y efectivo. Sin olvidar las importantes y cada vez más frecuentes relaciones y esfuerzos conjuntos de carácter internacional.

4.2. Disposiciones generales sobre la vivienda y las áreas de reserva

“La estrategia mundial de la vivienda, define el derecho a una vivienda adecuada como el derecho a disponer de un lugar donde poder aislarse, si se

desea, espacio adecuado, seguridad adecuada, iluminación y ventilación adecuada, infraestructura básica adecuada y ubicación adecuada con relación al trabajo y los servicios básicos, todo ello a un costo razonable”¹⁰.

“Otro universo de exclusión, es la propiedad urbana y rural con fines de vivienda. Diversas estimaciones derivadas de los censos, concluyen que el déficit habitacional en Guatemala es de un millón de unidades sin incluir setecientos cuarenta mil que deben ser reemplazadas por deficientes materiales de construcción y seiscientas mil que deben mejorar los servicios básicos y dotar de ochocientos mil que carecen de ellos”¹¹.

El nivel de ingresos es el factor condicionante del acceso a la vivienda, es evidente que las personas pobres que no satisfacen sus necesidades básicas, no pueden acceder a la propiedad de vivienda, que implica la cuarta parte de los recursos de los segmentos poblacionales que todavía no tienen acceso a ella.

El hecho que el cuarenta por ciento de la población de la capital resida en asentamientos precarios urbanos ubicados en zonas de riesgo, es el mejor ejemplo de la exclusión económica en términos de facilidades habitacionales. Se estima que el cincuenta por ciento de hogares metropolitanos y cerca del sesenta por ciento de los hogares de otros centros urbanos están establecido en asentamiento en condiciones deficientes.

“La situación de vivienda es crítica pues existe baja oferta habitacional no hay recurso económicos para la clase mayoritaria guatemalteca para adquirir o

¹⁰ Sistema de las Naciones Unidas. **Guatemala: La fuerza incluyente del desarrollo humano**. Pág.49

¹¹ Universidad de San Carlos de Guatemala. **Estudio demográfico sobre las violaciones a los derechos humanos en Guatemala**. Pág. 54.

construir viviendas, actualmente existen empresas privadas que están construyendo grandes edificios pero los costos para alquiler son elevados y con fines comerciales no habitacionales, además están fuera del alcance de los recursos reales de los guatemaltecos más necesitados de una vivienda, cabe reflexionar sobre las siguientes cuestiones: ¿Que objetivo tiene construir grandes edificios, más centros comerciales, para quién?, ¿donde están las políticas sociales encaminadas a proteger y cumplir a la población en general, para que a través de éstas se satisfagan las necesidades del pueblo y puedan vivir en condiciones óptimas y responder a sus obligaciones correspondientes dentro de la sociedad?”¹².

A raíz del déficit habitacional se han proliferado asentamientos urbano-marginales, hacinamientos en las viviendas, condiciones inapropiadas para que la familia especialmente niños, crezcan y se desarrollen en un ambiente socialmente requerido.

Se considera que los ajustes presupuestales y políticas de distribución y control de precios en el mercado deben actuar en correspondencia con la clase mayoritaria privada de medios de producción para el desarrollo integra.

4.3. Análisis

En materia de vivienda, se deberá utilizar el porcentaje de dinero que se descuenta en los materiales como el cemento y utilizarlo en vivienda popular, hogares sin altos costos, con subsidios y sin intereses, accesibles a la mayoría de la población, ya que en la práctica este dinero que debería ser destinado

¹² Universidad de San Carlos de Guatemala, Escuela de Trabajo Social. **Implicaciones sociales de los niños de y en la calle de Guatemala la proyección de instituciones que los atienden.** Pág. 7.

para la creación de vivienda, se ha utilizado para otros objetivos personales, incrementando de esta forma el déficit habitacional anual de Guatemala.

Es necesario que se ponga en práctica la política de vivienda existente, la cual ya fue consensuada en el gobierno anterior, ésta deberá de modificarse según las necesidades coyunturales para que sea viable y cumpla con solucionar la problemática existente, la que con solo ver alrededor es evidente ya que la ciudad esta rodeada de asentamientos humanos que carecen de servicios y comodidades necesarias para ser habitables.

Según el Banco Mundial en Guatemala entre la población más pobre, habitan aproximadamente 4.8 personas por habitación, lo anterior es indicador del hacinamiento y promiscuidad en la que conviven las personas en el país, en un ambiente negativo, insalubre, injusto, indigno e impropio para el buen desarrollo de la niñez y la población en general.

Idealmente, deberá empezarse inmediatamente a luchar contra los problemas nacionales y lograr que los seres humanos en Guatemala, mejoren su nivel de vida lo que resultará en un mejor país, en el que la población gozará de bienestar, seguridad, libertad y sobre todo dignidad, creando políticas de Estado que contenga objetivos a corto, mediano y largo plazo, que logre de esa manera solucionar en el caso de la vivienda, la crisis, que se incrementa cada año por la formación de nuevas familias.

Es de considerar que las personas que solicitan vivienda en arrendamiento de las áreas de reservas territoriales del Estado, son familias y personas que se encuentran comprendidas en la pobreza y extrema pobreza, es decir, personas que no tienen los medios económicos suficientes para pagar el

arrendamiento de un bien inmueble que le resulte demasiado elevado su arrendamiento.

Por tal motivo es necesario comprender los términos de pobreza y extrema pobreza, en este sentido se puede decir que “El mecanismo del pago de bajos salarios y el crecimiento constante de los precios de los bienes y servicios que los hace inasequibles, es el motor creador de la pobreza, la pobreza extrema y de la exclusión económica, base de la desigualdad de ingresos”¹³.

La pobreza es la presencia de niveles de vida o bienestar social inaceptable. Esta inaceptabilidad corresponde a situaciones en que está en juego la propia existencia del individuo o quizá una de carácter más relativo si nos referimos a condiciones de marginación con relación a los niveles medios de vida que ostenta la sociedad específica en un momento de tiempo dado.

Para determinar la pobreza, se utiliza el concepto de “Línea de pobreza”, que establece un cierto límite, debajo de la cual una persona u hogar se definió como pobre.

El Banco Mundial estableció una línea de pobreza de dos dólares diarios, lo que traducido en quetzales equivale a cuatrocientos sesenta y ocho quetzales mensuales, tomando como base un cambio de siete punto ochenta quetzales por dólar.

La línea de pobreza extrema fue fijado en un dólar diario que equivale a doscientos treinta y cuatro quetzales por persona mensual.

¹³ Universidad de San Carlos de Guatemala, **Ob. Cit.**, pág. 43.

“Más de la cuarta parte de la población tenía en 1998, un ingreso de menos de un dólar diario y por el calificaron como pobres extremos, que en magnitud numérica se mantuvo constante desde 1989. Precisamente la determinación del salario mínimo sin relación a las necesidades de la población trabajadora, explica estos niveles de ingresos y la condena de por vida al sendero de la pobreza extrema, sector de máxima vulnerabilidad de la población nacional”¹⁴.

“Las desigualdades derivadas de la exclusión también se dan en este contexto: 40% de la población rural se encuentra en pobreza extrema, comparado con el 7% en el área urbana; la pobreza extrema de la población indígena (39%) es más del doble del correspondiente a la no-indígena (15%). En el ámbito regional, la región Norte presenta la mayor pobreza extrema: 52% contrastante con la región Metropolitana: 5%.

Estas disparidades en la distribución social y espacial de la pobreza y pobreza extrema son la mejor expresión de la exclusión económica que es el elemento esencial de la concentración de la riqueza y el mantenimiento y agravamiento de las condiciones de pobreza multidimensional”¹⁵.

El elevado nivel de la pobreza se debe a los bajos ingresos y a la situación de desigualdad, producto de la exclusión histórica de que han sido objeto segmentos de la población nacional. La reducción de los indicadores de la pobreza es producto de variaciones en los ingresos y no en la reducción de la desigualdad, porque ésta se ha mantenido. Sin embargo, del año mil novecientos noventa y nueve al dos mil dos se ha incrementado tanto la pobreza como la pobreza extrema.

¹⁴ **Ibid.**

¹⁵ **Ibid.**

La extrema pobreza es una de las causas principales que han llevado a los niños a la calle, al no encontrar en su hogar los medios para desenvolverse, y los padres no tener los medios económicos para su alimentación, manutención, vestido y educación del menor.

“La pobreza y la pobreza extrema en que está inmersa la mayor parte de la población guatemalteca se agudizó durante el año 2000, según información dada por varios diarios y que fue confirmada por el informe **Guatemala: la Fuerza Incluyente del Desarrollo Humano**, que expresa que: 70 de cada cien guatemaltecos y guatemaltecas subsisten con ingresos menores de dos dólares diarios (lo que representa alrededor de 17 quetzales).

Además se indica que “la mitad de la población vive en pobreza”; es decir, 6 millones de personas. Además, la pobreza es sectorizada porque según la información que este informe facilita, este fenómeno es mayor en los departamento con población indígena (especialmente en las regiones norte y noroccidental), se mencionan específicamente los departamentos de Huehuetenango y el Quiché donde, de acuerdo con informes del Banco Mundial publicados en la prensa, nueve de cada diez persona viven en extrema pobreza”¹⁶.

“Complementado lo anterior, el informe del Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) indica que Guatemala se encuentra entre las naciones con más bajo desarrollo humano en América Latina. La pobreza se manifiesta principalmente en la falta de acceso (por parte de la población) a los servicios básicos y a la tierra, especialmente en el año 2000”¹⁷.

¹⁶ Oficina de Derechos Humanos del Arzobispado. **Informe 2000. Situación de la niñez en Guatemala**, pág. 17.

¹⁷ **Ibid.**

La mayoría de las familias guatemaltecas se caracterizan por tener niveles económicos bajos para la subsistencia, en consecuencia afrontan problemas económicos.

El ochenta y tres por cientos de las familias guatemaltecas son pobres por lo tanto, afrontan serios problemas económicos, entre otros los de vivienda que hacen que en Guatemala existan muchas familias extensas, las cuales se definen como la unidad social que comprende los padres y los hijos, y a otro parientes más distantes, quizá abuelos o tíos que viven bajo el mismo techo.

También existen familias conformadas únicamente por un hombre, una mujer y los hijos, es decir, las familias llamadas nucleares.

Además la mayoría carece de vivienda, lo que hace que muchas familias vivan a orillas de laderas y barrancos, con la peligrosidad que puedan ser destruidas por desastres naturales. La escasés de vivienda hace que muchas familias vivan hacinadas entre padres, hijos, abuelos, nietos, tíos y otros familiares, para paliar la pobreza extrema.

Aunque la familia guatemalteca tome diferentes formas, tenga mayor o menor existencia y esté sujeta a permanente evolución, se conserva en lo fundamental un concepto de imagen de ella, que puede considerarse como un común denominador. En primer lugar la familia constituye por lo general la organización mínima y fundamental de la sociedad, tanto de pertenencia como de referencia.

La familia es la célula primaria de la sociedad, en donde se reproducen los valores del contexto social en el cual se desenvuelve, en íntima interrelación con las condiciones imperantes en dicha sociedad.

Como resultado de la infraestructura social en la cual se desarrolla la familia, la estructura familiar en Guatemala es diversa.

4.4. Análisis del Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas Territoriales de Estado de Guatemala

El Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República de Guatemala, literalmente dice:

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

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

- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

Existe incongruencia en el pago del arrendamiento cuando se da para fines de vivienda popular las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, en primer lugar porque para este fin el Estado cobra la cantidad de cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, mientras que cuando se utiliza para fines que buscan el lucro o ganancias económicas el Estado cobra la cantidad de tres centavos por metro cuadrado.

Por su parte el Artículo 6 de la ley bajo estudio, estipula los límites del arrendamiento en áreas de reserva del Estado, y de tal cuenta se tiene que para vivienda el Estado da un máximo de dos mil metros cuadrados, mientras que para fines de lucro da un máximo doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados.

El pago de arrendamiento por vivienda en las reservas del Estado es de cincuenta centavos por metro cuadrado, obteniéndose un máximo de dos mil metros cuadrados, por lo que al que se le da en arrendamiento para vivienda debe pagar la cantidad de mil quetzales anuales. Ahora bien el ganadero, el agricultor y las demás personas que menciona la ley, por la misma cantidad de metros paga la cantidad de sesenta quetzales anuales, por lo que se puede apreciar la incongruencia entre la persona pobre que necesita la vivienda para dar cobijo a su familia; de tal manera que la cantidad que paga el pobre por vivienda y por dos mil metros cuadrados, o sea , mil quetzales anuales;

el agricultor y el ganadero por la misma cantidad puede adquirir treinta y dos mil metros cuadrados.

En tal virtud, se tiene que la persona que toma en arrendamiento dos mil metros cuadrados para vivienda paga la cantidad de ochenta y tres quetzales mensuales; mientras que el agricultor y el ganadero paga la cantidad de cinco quetzales mensuales, lo que resulta incongruente, ya que el primero necesita esas áreas de terreno para dar vivienda a su familia, mientras que los segundos necesitan los terrenos del Estado para enriquecerse y aumentar sus ganancias en los negocios que realizan.

4.5. Proyecto de reforma al Artículo 10 de Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala

PROYECTO DE REFORMA

PROYECTO LEGISLATIVO PARA REFORMAR EL ARTÍCULO 10 DE LA LEY
REGULADORA DE LAS ÁREAS DEL RESERVAS TERRITORIALES DEL
ESTADO DE GUATEMALA

ORGANISMO LEGISLATIVO
CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

DECRETO NÚMERO _____

El Congreso de la República de Guatemala

CONSIDERANDO:

Que la demanda de reformar el Artículo 10 de la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territorial del Estado de Guatemala, que contiene los niveles en precios de arrendamiento de dichas áreas, es justa, para dar oportunidad de vivienda a la persona o familia que no la tiene, y que el Estado debe garantizar precios justos en las áreas de reserva, para salvaguardar la los objetivos de vivienda en el conglomerado social, y evitar que haya incongruencia en el precio del arrendamiento entre las personas que las necesitan para habitación y las personas que las necesitan para establecer negocios lucrativos;

CONSIDERANDO:

Que se viola la institución social de la familia cuando no existe equidad en el cobro del arrendamiento entre personas pobres y personas que su fin es obtener una ganancia en los negocios que pueda realizar, en las áreas de reservas que Estado les proporciona en arrendamiento, ya que entre unos y otros existen diferencias grandes a nivel económico y social, siendo el Estado el máximo protector de la mayoría de la población que se encuentra sin posibilidades de adquirir vivienda para su familia, resultando que en algunos casos, la familia vive en asentamiento humanos que riñen con la protección que el Estado debe a la familia guatemalteca.

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala;

DECRETA:

La siguiente

"REFORMAS AL ARTÍCULO 10 DEL DECRETO NÚMERO 126-97 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA, LEY REGULADORA DE LAS ÁREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA"

ARTICULO 1. Se reforma el Artículo 10, el cual queda así:

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

- f) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular tres centavos de quetzal (Q.0.03) y para vivienda de recreación veinte centavos (Q.0.20) por metro cuadrado.
- g) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- h) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.

- i) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, avícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, cincuenta centavos de quetzales (Q.0.50) por metro cuadrado.
- j) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA A LOS..... DÍAS, DEL MES DE..... DEL AÑO...

CONCLUSIONES

1. Las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala, se dan en arrendamiento para diferentes fines, entre los que se encuentra la vivienda, agricultura, ganadería y otros; dichas áreas no puedan otorgarse en propiedad.
2. Existe incongruencia en el pago de arrendamiento, pues mientras que la persona de escasos recursos económicos paga cincuenta centavos de quetzal por metro cuadrado, el ganadero y el agricultor pagan tres centavos por metro cuadrado.
3. La Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, limita el arrendamiento para vivienda a dos mil metros cuadrados, mientras que para ganadería y agricultura a más de doscientos mil metros cuadrados.
4. La persona de escasos recursos económicos debe pagar una cuota de arrendamiento de mil quetzales anuales, mientras que por la misma área el agricultor y ganadero debe pagar sesenta quetzales anuales.
5. La persona pobre que paga arrendamiento de mil quetzales anuales por dos mil metros cuadrados, por la misma cantidad el agricultor y ganadero puede adquirir en arrendamiento treinta y dos mil metros cuadrados.

RECOMENDACIONES

1. El Estado de Guatemala debe actuar con equidad al dar el arrendamiento en las áreas de reservas territoriales, distinguiendo a la persona que necesita el mismo para vivienda de su familia, y el que lo utiliza para obtener ganancias.
2. Se debe reformar la Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, para regular en forma justa el arrendamiento para vivienda y para ganadería y agricultura.
3. La Universidad de San Carlos de Guatemala, por tener iniciativa de ley, debe presentar un proyecto de reforma a la Ley Reguladora de las Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, para que la persona que necesita el terreno para vivienda pague menor que el que utiliza el terreno en una actividad económica, generando ganancias personales.
4. La reforma de ley debe hacerse al Artículo 10 del Decreto Número 126-97 del Congreso de la República, para que el arrendamiento, en las áreas de reservas territoriales, pague tres centavos por metro cuadrado quien lo necesita para vivienda, y cincuenta centavos por metro cuadrado para quien lo necesita para agricultura y ganadería.
5. Se debe considerar el estado económico de las personas que necesitan arrendamiento en las áreas de reservas territoriales del Estado.

BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil**. Guatemala: Centro Editorial Vile, 1973.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S.R.L., 1987.
- Colegio de Notarios de Lima. **Revista notario**. Lima, Perú, 1993.
- Colegio de Escribanos de la Provincia de Córdoba. **Revista notarial**. Córdoba, Argentina, 1997.
- ENGELS, Federico. **Origen de la familia, la propiedad privada y el Estado**. México: Editores Mexicanos Unidos, S.A., 1992.
- Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Madrid, España: Ed. Espasa Calpe, S.A., 1999.
- GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **Informe de las actividades del Procurador de los Derechos Humanos de enero a julio de 1995**. Guatemala: (S.E.), agosto de 1995.
- GRACA, Machel. **Los retos**. Soweto, Africa: Ed. Adis, 2000.
- GUTIÉRREZ MARTÍNEZ, Brenda. **El derecho humano a la vivienda en Guatemala**. Guatemala: Ed. MR. de León, 1999.
- PALMA, Danilo A. **Notas de poder**. Guatemala: Ed. Rafael Landívar, 1996.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España: Ediciones Pirámide S.A., 1976.
- SACAYÓN MANZO, Eduardo Enrique. **Entre el abandono y la esperanza, mujeres en los gobiernos locales**. Instituto de Estudios Interétnicos. Universidad de San Carlos de Guatemala, 1999.
- Sistema de las Naciones Unidas. Guatemala: **La fuerza incluyente del desarrollo Humano**. Guatemala: Editado por la Organización de las Naciones, Unidas, sede Guatemala, 2000.

Universidad de San Carlos de Guatemala. **Estudio demográfico sobre las violaciones a los derechos Humanos.** Guatemala: Ed. Universitaria, (s.f.).

Universidad de San Carlos de Guatemala, Escuela de Trabajo Social. **Implicaciones sociales de los niños de y en la calle de Guatemala la proyección de las instituciones que los atiende.** Guatemala: Ed. Vile, 2000.

VÁSQUEZ, Sofía; García, Marta. **Diagnóstico de la situación actual económica, política y jurídica de la mujer indígena.** Proyecto No. 69, Congreso de la República de Guatemala, Comisión Permanente Asesoría Técnica UPAT. Guatemala, junio de 1998.

LEGISLACIÓN:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.

Ley para la Disposición de Órganos y Tejidos Humanos. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 91-96, 1996.

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

