

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO"
TESIS DE GRADO

ENRIQUE ALEJANDRO ESPINOZA AVENDAÑO
CARNET 11700-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2017
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

ENRIQUE ALEJANDRO ESPINOZA AVENDAÑO

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2017
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
MGTR. DIANA LUCÍA YON VÉLIZ

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria

Guatemala, 01 de diciembre de 2016

Señores
Consejo de Facultad
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

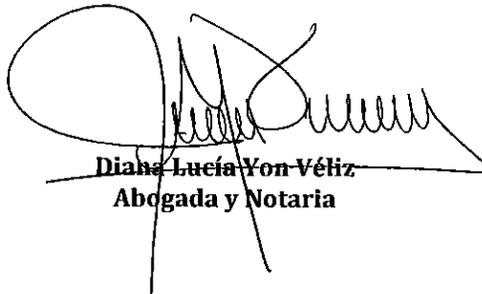
Estimados señores Consejo de Facultad:

En seguimiento a la designación asesora que se me hiciera, del trabajo de graduación desarrollado por el estudiante **ENRIQUE ALEJANDRO ESPINOZA AVENDAÑO**, con número de carné 11700-11, titulado "**PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO**"; me permito manifestarle que dicho trabajo constituye un estudio serio y riguroso en torno al tema, analizando y desarrollando los principios del Derecho Urbanístico e Inmobiliario y realizando un estudio de derecho comparado respecto del tema.

En virtud de lo anterior, por medio de la presente y en cumplimiento al mandato que la Facultad me encargara, procedo a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de tesis relacionado, ya que cumple con los requerimientos metodológicos y sustantivos que la Universidad Rafael Landívar demanda.

Sin otro particular, me suscribo con muestras de consideración y estima.

Atentamente,



Diana Lucía Yon Véliz
Abogada y Notaria



Mgtr. Juan Francisco Golom Nova
Abogado y Notario

Guatemala 10 de agosto del 2017.

Dr. Rolando Escobar Menaldo
Decano
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

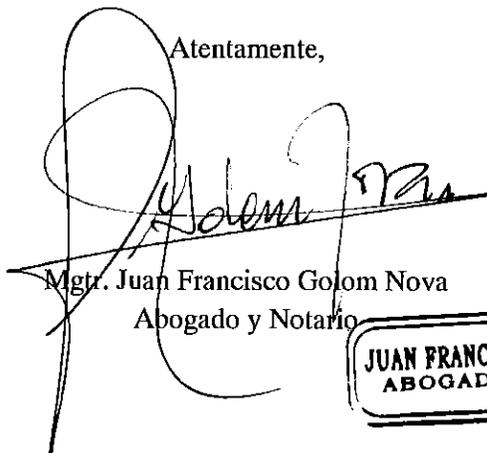
Estimado Dr. Escobar:

Conforme nombramiento recaído en su servidor, para ser revisor de forma y fondo de la tesis de grado: **“PRINCIPIOS DE LOS DERECHOS URBANÍSTICOS E INMOBILIARIO”**, el cual forma parte de la serie de investigaciones del manual de derecho urbanístico e inmobiliario, desarrollado por el estudiante **ENRIQUE ALEJANDRO ESPINOZA AVENDAÑO** quien se identifica con carné universitario **11700-11** de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, rindo el presente informe:

1. Conforme el anteproyecto de investigación autorizado al estudiante Espinoza Avendaño, se procedió a revisar el plan de investigación para cada uno de los capítulos y de manera integral el documento final; de las revisiones que se hicieron a cada apartado, se le requirieron una serie de correcciones para adecuar la investigación a los enfoques jurídicos, propios de la materia, las cuales ya fueron cumplidos en su totalidad.
2. El estudiante ha completado el documento de acuerdo al protocolo de investigación de la facultad y en consecuencia hacen del documento final, un trabajo de grado que cumple con los presupuestos metodológicos exigidos al respecto, cuyo aporte es relevante al abordar una temática de manera novedosa e integral.
3. Es de resaltar que los temas tratados logran que el informe final sea un documento académico, que se incorpora a las investigaciones que como Facultad se están produciendo, por lo que:
4. Cumplidos los requisitos metodológicos, como de contenido del trabajo de grado, en mi calidad de asesor, otorgo **DICTAMEN FAVORABLE** para que el estudiante de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales Enrique Alejandro Espinoza Avendaño carné universitario 11700-11 proceda a solicitar la orden de impresión.

Sin otro particular me suscribo,

Atentamente,



Mgtr. Juan Francisco Golom Nova
Abogado y Notario





Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante ENRIQUE ALEJANDRO ESPINOZA AVENDAÑO, Carnet 11700-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07871-2017 de fecha 10 de agosto de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"PRINCIPIOS DEL DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 7 días del mes de diciembre del año 2017.



**LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar**

RESPONSABILIDAD:

El autor será el único responsable del contenido íntegro y conclusiones de esta tesis.

INDICE

Introducción.....	i
CAPÍTULO 1. DERECHO URBANÍSTICO.....	1
1.1. Generalidades del Derecho Urbanístico.....	1
1.1.1. Evolución histórica del Derecho Urbanístico.....	1
1.1.2. Evolución histórica en Guatemala.....	3
1.1.3. Definiciones.....	4
1.1.4. Principios del Derecho Urbanístico.....	6
1.1.5. Régimen urbanístico y jurídico del suelo.....	9
1.1.6. Clases de suelo.....	11
1.1.7. Licencias y disciplinas urbanística.....	12
1.2. Planeamiento urbanístico.....	14
1.2.1. Definición.....	14
1.2.2. Actores de la planificación urbana.....	17
1.2.3. Dificultades en la planificación urbana.....	19
1.2.4. Sistema de ordenación urbanística.....	20
1.2.5. Introducción a los sistemas de actuación urbanística.....	22
1.2.6. Introducción al sistema de reparcelación.....	24
CAPÍTULO 2. DERECHO INMOBILIARIO.....	27
2.1. Generalidades del Derecho Inmobiliario.....	27
2.1.1. Definiciones.....	28
2.1.2. Objeto y contenido.....	29
2.1.3. Características.....	29
2.1.4. Fuentes.....	30

2.1.5. Relación del Derecho Inmobiliario con otras ramas del Derecho.....	31
2.2. Límites y limitaciones de la propiedad inmobiliaria.	33
2.3. Contratos inmobiliarios.	35
2.3.1. Contrato de compraventa.....	36
2.3.2. Contrato de promesa.....	36
2.3.3. Contrato de arrendamiento.....	37
2.3.4. Contrato de obra.....	38
2.4. Propiedad horizontal.....	39
2.4.1. Definición.....	39
2.4.2. Características.	40
2.4.3. Teorías del régimen de propiedad horizontal.	41
2.4.4. Modificación y extinción del régimen de propiedad horizontal.	47
2.5. La posesión.	48
2.5.1. Definición.....	49
2.5.2. Naturaleza jurídica de la posesión.....	50
2.5.3. Elementos de la posesión.....	52
2.5.4. Objeto.....	53
2.5.5. Características.	54
2.5.6. Tutela jurídica de la posesión.....	55
CAPÍTULO 3. DERECHO URBANISTICO E INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA	56
3.1. Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583.	56
3.2. Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427.....	59
3.3. Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83.....	62
3.4. Ley de Titulación Supletoria. Decreto No. 49-79.....	64

3.5. Ley de Expropiación Decreto No. 277.....	67
3.6. Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, Decreto 1318.....	69
3.7. Plan Regulador Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. RG- 1. Acuerdo del Consejo Municipal.....	72
3.8. Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08).....	73
CAPÍTULO 4. DERECHO COMPARADO.....	75
4.1. El Salvador.....	75
4.1.1. Ley de Urbanismo y Construcción Decreto No. 232.....	75
4.1.2. Código Municipal Decreto 274.....	77
4.1.3. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños Decreto No. 732.	78
4.2. Honduras.....	80
4.2.1. Ley de Municipalidades Decreto No. 134-90.	80
4.2.2. Reglamento General de la Ley de Municipalidades.....	83
4.3. Nicaragua.....	85
4.3.1. Ley de Remodelamientos Urbanos Decreto Legislativo No. 163.	85
4.3.2. Ley de Urbanizaciones No. 34-D.....	86
4.3.3. Reglamento de Desarrollo Urbano número 1.....	88
4.3.4. Ley de Municipios (Ley No. 40).....	90
4.4. Costa Rica.....	91
4.4.1. Ley de Construcciones.	91
4.4.2. Ley de Planificación Urbana.....	92
4.4.3. Reglamento para el control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones.	95
4.4.4. Código Municipal (Ley 7794).....	96
4.5. Panamá.....	97

4.5.1. Ley 106 Sobre Régimen Municipal.....	97
4.5.2. Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.....	98
4.6. México.....	101
4.6.1. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.....	101
4.6.2. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.....	104
4.6.3. Ley de Vivienda.....	105
4.7. Argentina.....	107
4.7.1. Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Decreto-Ley 8912/77).	107
4.7.2. Ley de Suelos No. 8.318.....	109
4.7.3. Ley de Acceso justo al Hábitat No. 14449.....	110
4.8. España.....	111
4.8.1. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.....	111
4.8.2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.....	114
CAPÍTULO 5. Presentación y discusión de resultados.....	116
5.1. De los fundamentos teóricos y legales.....	116
5.1.1. Generalidades del Derecho Urbanístico.....	116
5.1.2. Derecho Inmobiliario.....	120
5.1.3. Derecho Urbanístico e Inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca.....	122
5.2. De las unidades de análisis.....	126
5.2.1. Análisis de Derecho comparado.....	126
Conclusiones	137

Recomendaciones 139

Referencias 140

Bibliográficas 140

Normativas 142

Electrónicas 144

Otros 147

Anexos 149

Resumen ejecutivo

En el presente trabajo de investigación se desarrollaron diferentes aspectos y generalidades de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios, donde fueron analizados aspectos como la evolución histórica del derecho urbanístico tanto a nivel internacional, como la evolución histórica en Guatemala, también los principios que regulan a ambos derechos, así como se establecieron diferentes definiciones de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios para un mejor entendimiento, así mismo se hizo un breve estudio doctrinario respecto del régimen urbanístico y jurídico del suelo, clases de suelo, licencias y disciplinas urbanística, planeamiento urbanístico con cada una de sus características como lo son: los actores de la planificación urbanística, las dificultades de realizar una planificación urbanística y así como cada sistema de actuación urbanística, relación del derecho inmobiliario con otras ramas del derecho, aquellos límites y limitaciones de la propiedad inmobiliaria y contratos inmobiliarios. Además se realizó un análisis de la legislación vigente de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios en Guatemala, con las diferentes leyes que existen y regulan dichas disciplinas.

Así mismo se realizó un estudio comparativo con las legislaciones vigentes en Guatemala de Derecho Urbanístico e Inmobiliario y con las legislaciones vigentes de Derecho Urbanístico e Inmobiliario de los países de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España, para así poder establecer las similitudes y diferentes en cuanto a la regulación de dichos derecho, abarcando aspectos como año de promulgación de cada ley, objeto de las leyes, Instituciones encargadas del proceso de urbanización, funciones de las instituciones encargadas del proceso de urbanización y aquellos principios que se regulan para su aplicación.

Introducción

La presente tesis se encuadra dentro de un proyecto de investigación realizado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Rafael Landívar, Campus Central, específicamente en la elaboración del Manual del Suelo y sus Usos. En esta parte del manual se analizan las generalidades de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario, aspectos como la evolución histórica del derecho urbanístico tanto a nivel internacional, como la evolución histórica en Guatemala, también los principios que regulan a ambos derechos, así como se establecieron diferentes definiciones de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios para un mejor entendimiento, así mismo se hizo un breve estudio doctrinario respecto del régimen urbanístico y jurídico del suelo, clases de suelo, licencias y disciplinas urbanística, planeamiento urbanístico con cada una de sus características como lo son: los actores de la planificación urbanística, las dificultades de realizar una planificación urbanística y así como cada sistema de actuación urbanística, relación del derecho inmobiliario con otras ramas del derecho, aquellos límites y limitaciones de la propiedad inmobiliaria y contratos inmobiliarios. Además se realizó un análisis de la legislación vigente de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios en Guatemala, con las diferentes leyes que existen y regulan dichas disciplinas.

La pregunta central de investigación que se pretende resolver es ¿Establecer si se aplican los principios generales de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario al momento de realizar un plan de desarrollo urbano? Para alcanzar dicha interrogante, la presente tesis tiene como punto de partida y como objetivo general, Analizar los principios de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario; de esta forma poder informar y ser de ayuda para que los estudiante de Derecho, abogado y/o cualquier otro que se interese en los Derechos Urbanístico e Inmobiliario, puedan consultarlo y así poder conocer y comprender más sobre los mencionados derechos y así poder entender más como se lleva a cabo un proyecto de urbanización en una ciudad y que requisitos son necesarios para la edificación inmobiliaria. Asimismo tiene como objetivos específicos establecer los sistemas de ordenación urbanística en Guatemala, identificar las formas de organización de la propiedad inmobiliaria en Guatemala, determinar las limitaciones de

la propiedad inmobiliaria en Guatemala, establecer el régimen jurídico del suelo en Guatemala. De igual forma como objetivo específico; comparar los principios que se aplican para los Derechos Urbanístico e Inmobiliario en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España.

Para efectuar la investigación de tesis, se tuvo que realizar visita a diferentes bibliotecas y consultas de libros en línea con el objetivo de poder obtener la mayor información actualizada y necesaria sobre los temas de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliario y temas que tengan relación con estos derechos y así poder elaborar un trabajo de investigación que sea moderno y útil para toda persona interesada del tema. Sin embargo, al momento de estar realizando la presente investigación, se fueron presentando ciertas diversidades como falta de doctrina nacional, ya que únicamente se encontraba doctrina española así también como la falta de información sobre antecedentes históricos de los derechos urbanísticos e inmobiliarios en Guatemala, por lo cual fue necesario consultar en otras fuentes tales como tesis de graduación, páginas web oficiales, revistas y otras fuentes que permitieran acceso a los diferentes elementos estudiados.

Además de la doctrina investigada se analizaron las diferentes leyes de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario que se encuentra vigente en Guatemala como: Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427, Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83, Ley de Titulación Supletoria Decreto No. 49-79, Ley de Expropiación, Decreto No. 277, Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida Decreto 1318, Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal, Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08); En El Salvador como: Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto No. 232, Código Municipal, Decreto 274, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, Decreto No. 732; En Honduras como: Ley de Municipalidades, Decreto No. 134-90; Reglamento General de la Ley de Municipalidades; En Nicaragua como: Ley de Remodelamientos Urbanos Decreto Legislativo No. 163; Ley de

Urbanizaciones, No. 34-D; Reglamento de Desarrollo Urbano número 1; y, Ley de Municipios (Ley No. 40); En Costa Rica como las siguientes leyes: Ley de Construcciones; Ley de Planificación Urbana; Reglamento para el Control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones; y, Código Municipal (Ley 7794); Panamá como: Ley 106 Sobre Régimen Municipal; y, Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones; En México como: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal; y, Ley de Vivienda; En Argentina como: Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Decreto-Ley 8912/77); Ley de Suelos No. 8.318; y, Ley de Acceso justo al Hábitat No. 14449; Y en España las siguientes leyes: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; y, Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente trabajo tiene como aporte prioritario la realización de derecho comparado de los principios de los derechos urbanístico e inmobiliario en los países de Guatemala, México, El Salvador, Honduras, Costa Rica, Panamá, Nicaragua, Argentina y España, para así poder aportar a la a los estudiantes de Derecho, así como a la sociedad un análisis y descripción de dichos principios y que los lectores puedan establecer las similitudes y diferencias que existen entre los países mencionados.

El tipo de investigación y el procedimiento que se utilizó para la realización de la presente Tesis, fue el tipo de jurídico comparativa, ya que el alcance y aporte que busca es poder comparar los Principios de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario en los países de Guatemala, México, El Salvador, Honduras, Costa Rica, Panamá, Nicaragua, Argentina y España y así identificar las similitudes y diferencias que pudieran encontrarse en normas jurídicas e instituciones. De igual forma es jurídico descriptiva, debido a que además de realizar el derecho comparado en el presente trabajo de investigación de los Principios de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario se pretende describir y analizar dichos principios y su influencia y relación en la ordenación

urbanística, planeamiento urbanístico así como en los sistemas de actuación urbanística.

Finalmente se utilizó como instrumento el cuadro de cotejo, el cual servirá para el estudio y determinación de las similitudes y diferencias que existen en los principios de los derechos urbanístico e inmobiliario en Guatemala, El Salvador, Honduras, Costa Rica, Nicaragua, Panamá, México, Argentina y España.

CAPÍTULO 1. DERECHO URBANÍSTICO.

1.1. Generalidades del derecho urbanístico.

1.1.1. Evolución histórica del derecho urbanístico.

El Derecho Urbanístico tiene sus inicios en la antigua Grecia con la caída y seguida destrucción a manos persas de Mileto en el 494 a. c., la cual llevó a una reconstrucción de la ciudad, acorde con una planificación urbana sistemática.

Hipódamo de Mileto es considerado como el padre del urbanismo y a quien se le atribuye un gran número de estudios sobre planificación urbanística en diferentes ciudades como Mileto, el Pireo, Turios y Rodas. Defendiendo siempre el diseño geométrico.¹

Otro personaje importante en Grecia que estableció principios sobre el urbanismo fue Aristóteles. En su política desarrolló como pilares básicos para la planificación y edificación de la ciudad, la defensa, la higiene, constituir un ámbito adecuado para la actividad política y, sobre todo, la belleza.²

En Roma también existieron indicios sobre la utilización del Derecho Urbanístico. En esta época era al poder público al que le correspondía y quien tenía la obligación de edificar aquellos terrenos conquistados, calificados como *agerpublicus*, lo cual consistía en basarse en ciertos requisitos jurídicos encaminados con la necesidad de sujetar la fundación de nuevas colonias a través de una ley votada en Asamblea; buscando fijar los principios y criterios en la división de las tierras, señalando los contornos, perímetros y demás aspectos urbanos, y es así como los romanos tienen sus primeros pasos en cuanto a las normas urbanísticas que ellos las tenían bajo el concepto de limitaciones a la propiedad, definiéndolas como restricciones al uso de la cosa propia. Teniendo gran

¹ Menéndez, José Luis. Las fuentes antiguas sobre el urbanismo de Hipódamo de Mileto. Universidad de Barcelona. Barcelona, España. 1997. Disponible en red: <http://www.raco.cat/index.php/Dart/article/viewFile/100487/151062>. Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.

² Gómez Rojo, María Encarnación. Líneas históricas del Derecho Urbanístico con especial referencia al derecho de España hasta 1936. Revista de estudios históricos-jurídicos. No.25. Valparaíso, Chile. 2003. Disponible en red: http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500004. Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.

influencia de los principios de la cultura griega, sobre todos de los expuestos por Aristóteles en sus políticas.³

Durante la Edad Media los primeros fundamentos o ideas sobre el urbanismo aparecen en la repoblación de la Marca Hispánica, durante la época del emperador Carlomagno teniendo su creación en el año 778. Esta época se ve marcada por la influencia romana, ya que se basaron en los principios romanos que establecían que los bienes sin dueño pertenecían al fisco y que era el Príncipe quien debía cederlos a sus súbditos con fines repobladores. Teniendo las características que estaban rodeadas de murallas y en el interior, alrededor de la plaza se situaban los edificios más importantes en torno a los cuales giraba la vida urbana.⁴ Un aspecto importante que cabe enmarcar de esta época es que a pesar de tener influencia de la cultura Romana y de la cultura Griega, se caracterizaban porque no eran responsables del culto religioso. De ahí que el derecho canónico, y no el urbano, regulara esta cuestión.⁵

En el siglo XIV, específicamente en la legislación de las Indias, el Gobernador tenía la obligación de la creación y ordenación de las nuevas ciudades, como una potestad pública más que como una consecuencia del dominio privado de la asignación de tierras, teniendo como título jurídico incorporar nuevas tierras a la Corona de Castilla por medio del poblamiento de sus ciudadanos.⁶

En Inglaterra, a principios del siglo XIX, se constituyen las primeras técnicas básicas del moderno Derecho Urbanístico, se hace evidente que en los países anglosajones aparece una diferenciación funcional que lleva a la división de las áreas urbanas en diferentes zonas en función a su distinta utilización (residencial, industrial, comercial, recreativa, entre otros).⁷

En España, el Derecho Urbanístico nace durante la segunda mitad del siglo XIX, donde la materia se gestiona a través de la legislación de ensanche la cual tenía como objetivo

³Loc. cit.

⁴Loc. cit.

⁵Rivera García, Antonio. Anotaciones sobre la ciudad y el Derecho Urbano Biblioteca Saavedra Fajardo de pensamiento político hispánico, Universidad de Murcia. España. Página 4. Disponible en red: <http://www.saavedrafajardo.org/archivos/equipofilosofia/documento15.pdf> Fecha de consulta 12 de marzo de 2016

⁶Gómez Rojo, María Encarnación, *Óp. Cit. Págs. 93 a la 146*

⁷Loc. cit.

satisfacer las necesidades del suelo de las ciudades de dicha época; debido a la migración de la población que del campo a la ciudad se estaba generando, lo cual provocó el crecimiento de la ciudad. También se gestionaba a través de la reforma interior, la cual se centraba en el acondicionamiento de la ciudad por dentro para acoger en su seno de mejor manera a los que ya estaban y a los que se iban incorporando, pero hasta 1956 se aprobó la primera Ley que reguló de forma formal y completa los procesos de urbanización, inspirándose en el urbanismo racional que los británicos plasmaron en la *Town and Country Acta* principios del siglo XIX.⁸

La evolución historia del Derecho Urbanístico tiene un denominador común, que ha sido por consecuencia de diferentes guerras o acontecimiento naturales que han hecho que las ciudades vuelvan a nacer, y este nacimiento de las ciudades no se realiza de manera espontánea, si no que lleva una aplicación del Derecho Urbanístico, cumpliendo con todas sus características para que las ciudades sean ordenas y que las construcciones que se llevan a cabo sean de acuerdo al tipo de suelo de cada ciudad.

Por lo que se puede observar que el Derecho Urbanístico, es un derecho muy antiguo que ha ido evolucionando a través de la historia teniendo avances muy significativos y de mucha importancia para la sociedad en cuanto a la estructuración de la ciudad, ya que es a través del mismo es que los diferentes países han podido organizar sus ciudades como por ejemplo: Grecia, Roma, Inglaterra, Francia y España, son países que actualmente tienen una organización de su ciudad de acuerdo a los diferentes aspectos que establece el Derecho Urbanístico, lo cual conlleva tener mejores beneficios, como acceso a los servicios básicos los cuales abarcan, la salud, la educación, la seguridad entre otros básicos para el ser humano, así como mejor desarrollo de la económica, y con eso generar mejores oportunidades para los ciudadanos de tener una vida digna.

1.1.2. Evolución histórica en Guatemala.

Guatemala se vio influenciada por la forma de organización de la colonia española, aunque su desarrollo se ha visto afectado por distintos terremotos que han destruido la

⁸ Alonso Timón, Antonio Jesús. Introducción al derecho urbanístico España. Tirant Lo Blanch. 2013, 2a edición, pág. 13.

ciudad y sus alrededores, como primer acontecimiento el terremoto de Santa Marta en 1773 que interrumpió el desarrollo de la ciudad de Santiago de los Caballeros, posteriormente la devastación de la ciudad en 1775 lo cual tuvo que movilizarse y organizarse en el Valle de las Vacas o de la Ermita, lugar en el cual se sitúa actualmente la ciudad de Guatemala.⁹

En el año de 1874 Guatemala sufre nuevamente otro terremoto que destruyó el poblado de Parramos, Chimaltenango, llegando afectar las estructuras que fueron derrumbadas en la ciudad de la Antigua Guatemala durante el terremoto anteriormente mencionado, lo cual nuevamente interrumpe el desarrollo del país afectando la organización de las ciudades.

El 4 de febrero de 1976, Guatemala se ve afectada con otro terremoto, que ha sido uno de los terremotos más fuertes que ha tenido, siendo de una magnitud de 7.5 grados en la escala Richter. Dejando aproximadamente 25,000 muertos y miles de heridos, destrucción de edificios, infraestructuras de comunicación como carreteras, caminos, puentes y miles de casas.¹⁰ Debido a estos acontecimientos naturales, Guatemala se ha visto en la necesidad de ir reconstruyendo la ciudad.

Actualmente, se observa que el desarrollo urbanístico en el país se ha dado de forma desordenada e incontrolable sin ningún plan que ayude a controlar su crecimiento, lo cual ha afectado también los municipios aledaños en donde existe sobrepoblación, ocasionando la falta de espacios adecuados y sustentables para vivir; situación que se agrava debido a la evidente falta de interés por parte de las autoridades así como la ausencia y poca aplicación de la legislación urbanísticas que implemente una planeación eficaz y eficiente respecto al presente tema.

1.1.3. Definiciones.

A efecto de poder definir el Derecho Urbanístico, es necesario entender qué es el Derecho como ciencia y qué regula.

⁹ Rossell García, Helia Yomara. El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca Guatemala. 2015. Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar. Pág. 22.

¹⁰ Berges Figueroa, Edi Humberto. Historia de la vulnerabilidad y riesgo a desastres en áreas marginales de la ciudad de Guatemala de 1976- 2006. estudio de casos: el incienso, las calaveras y Santa Luisa. Guatemala 2009. Tesis de la Escuela de Historia, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 12.

Guillermo Cabanellas, citando a Rudolf Von Ihering, define Derecho como: «*Derecho es el conjunto de normas según las cuales se ejerce en un Estado la coacción.*»¹¹

María Encarnación Gómez Rojo lo define como: «*Conjunto de reglas que regulan la vida social, se especializa en función de la materia que ordena cada caso.*»¹²

Partiendo de estas ideas, se puede definir Derecho como el conjunto de normas, principios e instituciones que regulan la relación social de las personas, buscando las mejores alternativas de vida para cada individuo.

Por su parte, urbanismo es la disciplina que tiene por objetivo el estudio de las ciudades con el fin de ordenar los sistemas urbanos. Etimológicamente, el término “urbanismo” proviene del latín *urbs – urbsque* significa la ciudad, los habitantes de la ciudad.¹³

María Encarnación Gómez Rojo asevera que urbanismo es: «*La ciencia, arte o técnica de construir ciudades.*»¹⁴

De conformidad con las anteriores definiciones, se observa que existe una estrecha relación entre el Derecho y el Urbanismo, ya que es necesario crear normas jurídicas que regulen la técnica de construir ciudades adecuadas para cada individuo, es por eso que José Pablo Martínez Gil define el Derecho Urbanístico como: «*el conjunto de normas jurídicas, cuyo objeto es regular las conductas de los seres humanos que inciden en el funcionamiento de las ciudades, para la adecuada organización de su territorio y la correcta operación de los servicios públicos, con la finalidad de otorgar a sus moradores el hábitat requerido por la dignidad de la humanidad.*»¹⁵

María del Mar González Martínez determina que el Derecho Urbanístico es: «*La disciplina jurídica que regula la ordenación del territorio y su utilización, con vistas a los*

¹¹ Derecho. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo III. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1999. 25ª edición. Pág. 100.

¹² Gómez Rojo, María Encarnación, óp. Cit. Págs. 93 a la 146.

¹³ Fundación para el Desarrollo de los Pueblos de Andalucía. Iniciación al urbanismo y a la ordenación del territorio España. 2011. Pág. 13. Disponible en red: <http://www.fudepa.org/FudepaWEB/Actividades/FBasica/Urbanismo.pdf> Fecha de consulta 12 de marzo de 2016.

¹⁴ Gómez Rojo, María Encarnación, óp. Cit. págs. 93 a la 146.

¹⁵ Martínez Gil, José Pablo. El Derecho Urbanístico. Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México. Pág. 35. Disponible en red: <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf> Fecha de consulta: 29 de abril de 2016.

asentamientos sociales. El urbanismo en sí precisa una regulación normativa para evitar los desajustes que se podrían producir si se dejase evolucionar espontáneamente.»¹⁶

Se puede establecer que el Derecho Urbanístico es aquel conjunto de normas, principios e instituciones que regulan las técnicas de ordenación territorial, del uso del suelo, así como la división de las áreas de acuerdo a su funcionalidad y posición territorial.

Asimismo, se puede decir que el Derecho Urbanístico es una rama del Derecho Administrativo formada por el conjunto de normas, principios e instituciones que tiene con fin primordial la ordenación territorial de un país, para así poder tener una ciudad ordenada tomando en cuenta diferentes aspectos como lo es el tipo de suelo, la estructura y funcionalidad de cada una, todo esto con el fin de garantizar el desarrollo de una vida digna a todos sus habitantes, teniendo acceso a los servicios básicos.

1.1.4. Principios del Derecho Urbanístico.

El Derecho Urbanístico es un derecho que posee y se basa en sus propios principios, los cuales son los siguientes:

- a) **Principio de realizabilidad:** En la actualidad, los urbanistas consideran que todo plan urbano no solamente debe ser realizable dentro de un plazo determinado, sino que debe llevar en sí mismo, la fórmula de su realización, es decir, su programa económico.¹⁷

Este principio consiste en que la aplicación del Derecho Urbanístico no debe ir únicamente encaminada en establecer los plazos y tiempos en que se va a realizar el plan urbano, sino que debe ir más allá, estableciendo de manera detallada la forma en que se va a realizar paso por paso, así como indicar el

¹⁶ González Martínez, María del Mar Planeamiento y Gestión Urbanística, Volumen I, Madrid, España, Editorial Torán, 2001. Pág. 20.

¹⁷ León Chinchilla, Ángela Amelia y otros Paz. La protección del Estado en relación al uso del suelo para la ordenación del territorio y la configuración Delito Urbanístico. Trabajo de investigación jurisdiccional. Programa de Formación Inicial para Aspirantes a Jueces de Primera Instancia Escuela de estudios Judiciales del Organismo Judicial de Guatemala. Guatemala. 2010. Págs. 5-6.

programa económico que conllevara la realización del plan urbano para la ciudad o el país.

- b) **Principio de la planificación escalonada:** De este principio depende exclusivamente la imposición cronológica de los planes, la base para poder dar la dimensión del tiempo a un problema que antes era exclusivamente de espacio.¹⁸

Lo que quiere dar a entender este principio que es la realización urbanística se llevara a cabo por medio de diferentes etapas que se encuentra establecidas en los planes urbanísticos, esto con el propósito de realizar el planeamiento urbanístico de una manera más ordenada y eficiente.

- c) **Principio de la limitación de la superficie:** Este principio considera que detener el crecimiento de las ciudades es una necesidad, al ser el origen de un sin número de problemas. En caso, que la población urbana llegase a exceder los límites del suelo urbanizable, lo aconsejable es que se diseñen y desarrollen nuevas ciudades para absorber aquellos excedentes de población.¹⁹

El principio de limitación de la superficie lo que busca hacer es mantener un control de las capacidades de habitación de cada ciudad, en base a sus características, esto con el fin de evitar que exista un crecimiento poblacional excesivo en las ciudades, que puede provocar que se rebasen los límites ocupacionales del suelo urbanizable, excediendo la capacidad de habitantes en un mismo suelo, ocasionando que tengan los mismos habitantes tengan problemas en acceso a los servicios básicos, problemas de vivir de una manera digna, pocas oportunidades de empleo, así como un desorden urbano.

- d) **Principio de la desintegración urbana:** En los últimos años, el orden urbanístico ha pasado de ser de tipo cerrado a un tipo de orden abierto. El esparcimiento es una necesidad hoy en día, para que las personas descansen de su trabajo; por lo que se recomienda introducir el campo, la naturaleza y el espacio libre dentro de la ciudad. Razón por la cual, se hace necesario dentro de las ciudades modernas, la construcción de parques extraurbanos y zonas verdes que permitan cumplir con esta finalidad.²⁰

¹⁸ *loc. cit.*

¹⁹ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 2.

²⁰ León Chinchilla, Ángela Amelia y otros Paz. *óp. cit.*, págs. 5-6.

El principio de la desintegración urbana lo que busca como fin primordial poder proteger los espacios verdes, y que estos mismos espacios verdes existan en una ciudad, para que así las personas puedan tener ese contacto directo con la naturaleza, es un principio muy importante ya que protege al medio ambiente y busca que el mismo no sea olvidado al momento de realizar cualquier planeamiento urbanístico.

- e) **Principio de la división en zonas:** Este principio consiste en dividir el suelo urbano en "zonas de uso", al considerar que a las zonas se pueden realizar distintos tipos de construcción, tanto en residenciales como en industriales, las cuales pueden ser grandes, medianas y pequeñas.²¹

Este principio es uno de los más importantes, ya que lo que busca es poder dividir las zonas de una ciudad en base a sus principales fortalezas de acuerdo a el tipo de suelo que posee, ya que al dividir una ciudad por zonas, ya sea zona industrial, zona de viviendas, o zona comercial, ayuda a que un país sea más ordenado y evita que existan problemas como lo es tráfico, o dificultad de acceso a servicios básico como salud, educación, trabajo, entre otros.

- f) **Principio de nuclearización social:** En la actualidad se hace necesaria la formación de comunidades auténticamente humanas en el seno de las masas urbanas; empleándose para tal fin la construcción de un complejo de pequeñas ciudades (micro-ciudades), en lugar de las grandes ciudades. Estas pequeñas ciudades serán el asiento de grupos primarios, ya estudiados.²²

Este principio va encaminado a la construcción de ciudades pequeñas dentro de la ciudad principal, con el fin de poder tener un mejor orden, y así mismo poder dar mayor seguridad a los habitantes de esas pequeñas ciudades, ya que dentro de estas pequeñas ciudades van a tener acceso a los servicios básico, sin necesidad de estar movilizándose a puntos muy lejanos, y esto también ayuda con el tráfico que puede perjudicar la movilidad del comercio, ya que todo comercio lo que busca es ser rápido debido al flujo económico de un país.

²¹ *loc. cit.*

²² *loc. cit.*

Existen otros principios que regulan el Derecho Urbanístico, pero estos son los principios más desarrollados y a los cuales se les consideran los impulsores del Derecho Urbanístico.

1.1.5. Régimen urbanístico y jurídico del suelo.

El régimen urbanístico está compuesto por el conjunto de derechos y obligaciones de la propiedad del suelo y el régimen de uso concreto, aplicable a un terreno. El régimen jurídico del suelo conlleva el hecho que la propiedad es el derecho de usar el suelo libremente sin otras limitaciones que las expresamente establecidas en la legislación, en cuanto a su calificación y clasificación en zonas y su inclusión en un sector de planeamiento urbanístico²³.

Con el transcurrir de los años, el derecho de la propiedad del suelo se convierte en un derecho limitado en su contenido a lo que establece la Ley Urbanística y los Planes de Ordenación; por lo que se observó la necesidad de determinar en cada caso concreto y sujeto en su ejercicio, al cumplimiento de los deberes específicos que la Ley establecía. Por lo que el *iusaedificande*, que era el primero y más importante de los contenidos potenciales del derecho de propiedad, pasó a ser una atribución expresa del plan urbanístico, atribución que éste hace en consideración a los intereses públicos inherentes a la ordenación del espacio formado y cuya adquisición efectiva por el titular del suelo se subordina al cumplimiento por el mismo de los deberes esenciales, los cuales eran: contribuir a los gastos de urbanización y edificar en la forma y plazo que el plan precisa.²⁴

Por lo que la forma para regular el régimen jurídico de la propiedad del suelo consiste en clasificar todos y cada uno de los suelos de cada municipio en función de su naturaleza y destino general e imputar para cada clase de suelo su régimen jurídico correspondiente, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

a. La delimitación del contenido del derecho de propiedad urbana se produce de forma compleja, al ser el resultado la regulación u ordenación urbanística y de un proceso de transformación del suelo o proceso urbanístico. Todos los sistemas legales urbanísticos

²³ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 27.

²⁴ Porto Rey, Enrique. *Manual de Urbanismo operático en municipios sin planeamiento general (según la legislación del estado)* Madrid, España, Editorial Monte- Corvo, 1995, páginas 27 y 28.

autonómicos se caracterizan por la distinción entre dos momentos, el de la ordenación y planificación del uso del suelo, y el de la ejecución de lo planeado, que se unen entre sí en un único proceso urbanístico.

b. El estatuto de la propiedad del suelo es heterogéneo. No es posible hablar, por tanto, de un estatuto integral del suelo aplicable a todas y cada una de las propiedades radicadas en un término municipal, sino que aquél difiere según los tipos y categorías del suelo. Hay tipos de suelo diferentes e incluso, usos distintos dentro de cada categoría de suelo, diferencias que justifican un régimen jurídico también diverso.

c. Tanto el proceso de ordenación como el de transformación del uso del suelo (planeamiento y ejecución), son procesos dirigidos por los poderes públicos. De modo que, con independencia del grado de participación de los sujetos privados en las actividades de transformación, la responsabilidad en último término es siempre pública, lo que entraña también una cierta publicación del derecho de propiedad urbanística.

d. Distinguir entre un estatuto objetivo del suelo y un estatuto subjetivo del propietario a partir de la separación entre el terreno y su aprovechamiento urbanístico como objetos de derechos diferentes. El estatuto objetivo real de cada suelo se concreta en un determinado aprovechamiento que es el núcleo de la propiedad urbanística. Ello motiva la distinción clásica entre aprovechamiento susceptible de apropiación privada (como una mera expectativa de adquirir) y el aprovechamiento urbanístico real que se concreta en la correspondiente superficie cuya materialización se permite o exige un terreno dado, con independencia del aprovechamiento que tuviera derecho a llegar a adquirir el propietario.

e. Dado que la adscripción de cada terreno a los diferentes tipos de suelo determina la sumisión a un régimen jurídico diferente, el contenido del derecho de propiedad urbanística es heterogéneo, según los distintos tipos de suelo.²⁵

²⁵ Peñaranda Ramos, José Luis. La ordenación urbanística (II). Planeamiento, ejecución y protección de legalidad. Universidad Carlos III de Madrid. Madrid, España. Pág. 3 y 4. Disponible en red: <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf> Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.

Se observa que es importante tener un régimen jurídico que norme todo lo relativo al suelo; sin embargo, se observa que Guatemala carece de dicho régimen jurídico, ya que no existe ningún cuerpo legal que establezca mecanismos de protección y utilización del suelo, lo que provoca que no exista una clasificación de todos y cada uno de los suelos en función de su naturaleza y destino general, provocando que haya muchos problemas de ordenación urbanística, y esto se ve reflejado en la forma en que nuestra ciudad se encuentra ordenada, debido que se observa que en una zona industrial, existen construcciones de viviendas, escolares hasta comerciales, cuando deberían de ser divididas y segmentadas cada zona de acuerdo al tipo de suelo que posee, esto ayudando a que existen un mejor orden.

1.1.6. Clases de suelo.

El suelo se clasifica, a efectos urbanísticos, en tres grandes grupos: urbano, urbanizable y no urbanizable (conocido muchas veces como suelo rústico).

- a. **Suelo urbano:** Aquellos terrenos que han sido desarrollados y urbanizados de conformidad con lo determinado y establecido en el planeamiento territorial, estando estos terrenos dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, así como por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación en la forma y características que establece la ley.²⁶
- b. **Suelo urbanizable:** Terrenos que están destinados por un plan general a ser soporte del crecimiento urbano previsto. En todo caso, su utilización urbana queda muy condicionada por las determinaciones del Plan, que exige no sólo reconsiderar su actual estructura parcelaria, sino también, la realización de fuertes inversiones públicas y privadas en la preparación del suelo, en especial, mediante la ejecución de infraestructuras y servicios. Sólo el cumplimiento de estos requisitos y de sus consecuencias -el reparto de cargas y beneficios entre ellas- da derecho a la apropiación de parte de las plusvalías que genera la actuación. En razón de las previsiones en el tiempo que el Plan establece para

²⁶Avila Orive, José Luis. El suelo como elemento ambiental: perspectiva territorial y urbanística España, Editorial Publicaciones de la Universidad de Deusto. 1998. Págs. 234 y 235.

su incorporación al proceso de desarrollo urbano se divide en las categorías de programado y no programado.²⁷

- c. **Suelo no urbanizable:** El suelo no urbanizable, también conocido como rústico, es todo aquel tipo de terreno que implica una imposibilidad de realizar cualquier actividad urbanizadora, lo que quiere decir que no debe ser destinado para fines de habitabilidad humana, comercio o industria, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales, ya que supone una extraordinaria virtualidad de cara a la protección del ambiente.²⁸

La clasificación de un suelo no urbanizable, significa un impedimento legal para que se produzca la transformación más relevante y la que más peligro comporta para el ambiente natural, como es la urbanización, es decir la asimilación de ese suelo como parte de la nueva ciudad.²⁹

La clasificación del suelo es de suma importancia para poder realizar un estudio urbanístico el cual tiene como finalidad realizar investigaciones previas sobre las fortalezas y debilidades de los diferentes tipos de suelo que posee una ciudad; ya que dependiendo de qué tipo de suelo sea, así será la planeación urbanística que se deba realizar, debido a que cada tipo de suelo está destinado para diferentes funciones como lo es el suelo urbanizable y el suelo urbano que son clases de suelos en los cuales sí se puede realizar diferente tipo de construcción de acuerdo a los requisitos específicos; mientras que en el suelo urbanizable no se puede realizar ningún tipo de construcción y planeación urbanística, ya que son suelos o terrenos que poseen mucha variedad natural que debe protegerse para garantizar la vida del medio ambiente.

1.1.7. Licencias y disciplinas urbanística.

Las licencias urbanísticas, es decir, las vinculadas a los actos de edificación y uso del suelo, se han venido considerando tradicionalmente por la doctrina, como el tipo mismo

²⁷ Exemo. Ayuntamiento de Málaga. Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. Plan General Municipal de Ordenación de Málaga Málaga, España. 1998. Disponible en red: http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/PlanGeneral/PGMOM/memorias_y_normativas/memorias/g/MG-31.htm Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.

²⁸ Ávila Orive, José Luis, *óp. Cit.*, págs. 244 y 245.

²⁹ Loc. cit.

de actos de autorización, prestándose especial atención a las licencias de edificación, en tanto que ésta culmina el proceso de ejecución del planeamiento.³⁰

La licencia de construcción no es más que un medio de auditor o verificador (vigilancia) administrativo por medio de la cual se autoriza a un vecino a realizar una construcción determinada, a cambio de una contribución fijada por la administración municipal³¹, teniendo como finalidad esencial verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenamiento urbanístico aplicable. Siendo esta la función clásica de la licencia, la cual representa una técnica de control de la legalidad urbanística en sentido objetivo de los actos proyectados.

Siendo la municipalidad de cada departamento o Estado la encargada de emitir y autorizar la construcción de la obra nueva, o bien la ampliación, remodelación modificación o reparación de la misma, de conformidad con las normas vigentes comprendidas en los reglamentos urbanos edificatorios. Por tanto, se puede afirmar que la licencia de construcción es una autorización de urbanismo, que permite edificar en concordancia a las disposiciones y lineamientos de urbanización. Esta disciplina está regulada en la ley.³²

Debido a la necesidad de los países de proteger el medio ambiente, se ha vuelto obligatorio solicitar adicionalmente del permiso y/o licenciada emitido por la Municipalidad de cada Estado, una autorización por parte de cada entidad encargada de la protección del medio ambiente ósea un permiso especial, en el cual se compromete la persona individual y/o jurídica encargada de la construcción a velar por la protección y cuidado del medio ambiente, y de no ser así será sancionado con lo que la ley que regule cada Estado.

Las licencias urbanísticas, en su estricto carácter reglado, deriva de la exigencia de que su otorgamiento o denegación sólo pueda depender de la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable en cada caso.

³⁰ Merelo Abela, José Manuel. Régimen Jurídico y gestión del suelo urbano y urbanizable Barcelona, España. Editorial CISSPRAXIS, 2000, pág. 281.

³¹ Albi, Fernando. Derecho municipal comparado del mundo hispánico. Madrid, España. Editorial Colección de oro. 1955. Pág. 218.

³² Rossell García, Helia Yomara, *óp. cit.*, pág. 32.

De lo expuesto se determina la funcionalidad e importancia que tiene la autorización de las licencias de urbanización, ya que si bien toda persona puede hacer lo que sea con su propiedad siempre y cuando la ley lo permita, es aquí donde la licencia busca proteger la propiedad de la persona vecina evitando consecuencias a su entorno social, ya que, el bien común prevalece sobre el interés particular.

1.2. Planeamiento urbanístico.

1.2.1. Definición.

Sandra Lago Cáceres expresa que el Planeamiento Urbanístico es: *«el encargo de la ordenación o planificación del suelo a escala local, siendo su principal cometido prever la evolución deseada para el territorio en relación al proceso de urbanización (evolución del suelo rústico al transformarse en urbano), no obstante es necesario que la práctica de la ordenación municipal contenga otros elementos añadidos a la orientación del proceso urbanizador.»*³³

Por su parte, Antonio Jesús Alonso Timón lo señala como: *«La primera fase de actuación de las Administraciones Públicas en orden a la construcción de la ciudad, que es el objetivo básico del urbanismo.»*³⁴

Se puede definir el Planeamiento Urbanístico como una disciplina que se ocupa del estudio de todos los aspectos de la problemática urbana, con el fin de producir una propuesta tendiente a resolver todos los problemas que surgen por el crecimiento de la ciudad, elaborando técnicas de clasificación, categorización y calificación urbanística.

El planeamiento urbanístico se puede dividir en dos grandes bloques:

a. **Planeamiento primario:** El planeamiento primario se divide en dos tipos de planes:

a.1. Plan general de ordenación urbana. Instrumento que condiciona en buena medida todo el planeamiento de desarrollo y decide todas las cuestiones importantes que afectarán desde el punto de vista urbanístico a la ciudad en los próximos años. La función más importante del plan general de ordenación

³³ Lago Casares, Sandra. El Planeamiento Urbano. España. 2009. Pág. 2. Disponible en red: <http://www.unioviedo.es/cecodedet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/Elplaneamientourbano.pdf>. Fecha de consulta: 5 de febrero de 2016.

³⁴ Alonso Timón, Antonio Jesús, *óp. cit.*, pág. 35.

urbana es la clasificación del suelo y así poder determinar si el suelo es apto o no para la realización de un planeamiento urbanístico.³⁵

Con base a la definición que se dio del plan general de ordenación urbana, se determina que este plan es primordial y esencial para la realización de cualquier planeamiento de urbanización de una ciudad, ya que sirve como base para establecer las medidas y puntos de inicio a realizar, también otro aspecto importante que tiene este plan y se considera elemental es que será el encargado de poder clasificar el suelo, que al final es importante ya que en base a la clasificación del suelo se puede establecer si se puede llevar a cabo la urbanización o si no es apto el mismo para eso.

- a.2. Plan de sectorización. Es el instrumento que tiene como objetivo incorporar el suelo urbanizable no sectorizado al proceso urbanizador, delimitando los sectores y, en su caso, unidades de actuación sobre los que posteriormente se proyectará la urbanización, por lo que dicho plan establece elementos esenciales para este tipo de suelo conteniendo determinaciones estructurales como determinaciones pormenorizadas y solo se encuentra limitada por lo que establezca para ese ámbito el Plan General de Ordenación Urbana. Por lo que se establece que la función principal de este plan es la de dividir en sectores el suelo urbanizable no sectorizado, teniendo en cuenta que dicha división sea lo suficientemente grande como para poder llevar a cabo todas las operaciones propias de la gestión urbanística, sobre todo la equi-distribución de los beneficios y de las cargas de la urbanización entre los propietarios.³⁶

Este tipo de plan va encaminado más al tipo de suelo urbanizable, esto quiere decir que va encaminado al tipo de suelo que puede sufrir un crecimiento urbano previsto, por lo que se realiza este tipo de plan para determinar el suelo que será objeto de estudio para urbanizar y así poder dividirlo en sectores para beneficio de la población, esto quiere decir que lo que se realizara con este plan es dividir ese suelo urbanizable de manera de poder tener un orden urbano, ósea que se

³⁵*Ibid.*, págs. 35 y 36

³⁶*Ibid.*, págs. 42 y 43.

dividirá por zonas, ya sean zonas industriales, zonas de viviendas, zonas de comercio que evitara tener un desorden.

b. **Planeamiento de desarrollo:** Este planeamiento es secundario y su objetivo es complementar las previsiones del planeamiento primario en cada tipo de suelo que actúa, teniendo como planes de desarrollo los siguientes:

b.1. Plan parcial: Este plan funciona como complemento del Plan General de Ordenación Urbana específicamente en el suelo urbanizable sectorizado y de completar las previsiones del Plan de Sectorización o instrumento autonómico equivalente en el suelo urbanizable no sectorizado. Con la aprobación de un Plan Parcial se logra convertir un suelo urbanizable sectorizado en un suelo urbano no consolidado, al que únicamente le faltaría una aprobación definitiva para poder lograr tener un suelo urbano consolidado.³⁷

Tal como se definió anteriormente el Plan Parcial es un plan secundario, que sirve de complemento al Plan General, para poder nombrar un terreno urbanizable en un terreno urbano no consolidado, lo cual indica que dicho terreno ya está en proceso de aprobación para ser apto de poder ejecutar un planeamiento urbanístico.

b.2. Plan especial: Satisface necesidades específicas de las ciudades que no pueden ser reguladas por el Plan Parcial ya que son muy detalladas, teniendo diferentes tipos de Plan Especial como:

- Plan Especial de Reforma Interior (PERI)
- Plan Especial de Protección Histórica – artística.³⁸

b.3. Estudios de Detalle: Este tipo de estudio busca resolver aquellos problemas que pueden surgir a la hora de llevar a la práctica las previsiones del planeamiento primario. Siendo este tipo de estudio un método alternativo en caso no se haya

³⁷*Ibid.*, pág. 43.

³⁸*Loc. Cit.*

tomado en consideración todos los aspectos necesarios en el Plan Primario y así poder evitar el atraso del proyecto que ya se encuentra en funcionamiento.³⁹

El estudio de detalle de acuerdo a la definición desarrollada se puede establecer que sirve como un instrumento preventivo del planeamiento primario, ya que lo que busca es tener alternativas de solución a la hora de que surja un problema que no haya sido previsto en el Plan Primario, lo cual dará mayor seguridad al momento de la realización de los estudios, así como ayudara a que el proceso de urbanización no se atrase, ya que se tendrá este estudio para poder resolver el problema

- b.4. Catálogos: Instrumentos complementarios de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico, los cuales se utilizarán dependiendo el caso concreto.⁴⁰

Los catálogos como se definió anteriormente son al final de cuenta instrumentos de apoyo que ayudaran a que la realización del planeamiento urbanístico sea elaborada de mejor manera, la utilización de los catálogos dependerá del caso concreto.

1.2.2. Actores de la planificación urbana.

Al momento de elaborar la planificación urbana de un tipo de suelo, es muy importante establecer quiénes son los actores que participan en ella, como lo son el Estado, organizaciones de la sociedad civil, ciudadanos, profesionales del urbanismo; quienes son aquellos que tienen cierto protagonismo en el diseño y construcción de la ciudad⁴¹. Actualmente, es posible distinguir a los siguientes actores centrales en los procesos de planificación urbana en la mayoría de las ciudades.

El Estado: Es uno de los principales actores en la planificación urbana y efectúa su participación por medio de las Municipalidades, quienes van hacer los responsables y encargados de la elaboración del planeamiento urbanístico, otorgar las licencias y/o

³⁹*Ibid.*, págs. 44 y 45.

⁴⁰*Ibid.*, págs. 44 y 45

⁴¹ Centro Internacional de Formación de la OIT. Planificación estratégica urbana: conceptos y prácticas 2004, pág. 24. Disponible en red: <http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/cd57/planificacion.pdf> Fecha de consulta 13 de marzo de 2016.

permisos de construcción, así como de la ejecución del plan urbano y velar porque cumpla con todos los requisitos y lineamientos necesarios.

Los ciudadanos: Son aquellos sujetos que participan en el proceso de la planificación y construcción urbana como usuarios así como destinatarios finales⁴².

Es decir, los que aprovecharán y serán beneficiados de la construcción de la ciudad; pero no solamente tiene esta participación, ya que tienen la obligación de respetar las normas urbanísticas vigentes, cumpliendo con las obligaciones que esa ordenación establezca para así poder mantener un mejor control y orden de la ciudad.

El profesional del urbanismo: Será aquella o aquellas personas que contratarán a el Estado a través de la municipalidad para poder elaborar, orientar, explicar e inspeccionar la ordenación urbana de la ciudad, siendo el que tendrá a cargo la elaboración de los planeamientos urbanísticos de acuerdo al tipo de suelo que se estudiará⁴³.

El profesional del urbanismo al final es uno de los actores más importantes, ya que ellos son los expertos en la materia y al final los que deberán realizar la mejor planeación y así lograr que haya una ciudad ordenada y que beneficie a todos los ciudadanos.

Organizaciones de la sociedad civil Este tipo de organizaciones también actúan como actores de la planificación urbana, tienen como fin primordial representar los intereses de los ciudadanos, siendo estos los encargados de velar porque se cumplan los principios básicos de toda construcción de una ciudad para que los ciudadanos puedan gozar de las necesidades básicas que requiere dicha planificación urbanística⁴⁴.

Y, las empresas inmobiliarias: quienes son las encargadas de guiar el crecimiento urbano y así ayudar en la economía de la ciudad.

Al desarrollar las funciones de cada actor que participan en la realización de la planificación urbana, se concluye que las funciones que desarrolla cada actor es esencial y elemental para que dicha planificación pueda cumplir con todos los

⁴² *loc. cit.*

⁴³ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 34.

⁴⁴ Centro Internacional de Formación de la OIT. *óp. cit.*, pág. 24.

elementos que se requieren, para que el proceso de urbanización de una ciudad pueda ser realizado de la mejor manera, y así poder cumplir con sus objetivos principales que son garantizar el desarrollo humano de la población, seguridad, ordenación territorial, desarrollo económico y acceso a servicios básicos de la población. ya que sin la participación y ejecución de sus funciones, de uno de los actores de la planificación urbana es imposible que se pueda poder buscar la ejecución de una urbanización en una ciudad, ya que las funciones de cada actor son muy específicas y no las puede suplir otro actor.

1.2.3. Dificultades en la planificación urbana.

Con base en el estudio realizado por los doctores Román Rodríguez González y José Antonio Aldrey Vásquez, se determina que una de las dificultades que se puede tener, es que un país tenga poca costumbre de elaborar e implementar instrumentos de planificación territorial, como es el caso de Guatemala, que es un país que cuenta con poca tradición en la elaboración e implementación de instrumentos de planificación territorial. No obstante, se está avanzando en los últimos años hacia la construcción de un sistema de planificación territorial, de carácter estratégico, que permita un desempeño eficiente en la prestación de servicios, una promoción y desarrollo a nivel infraestructural (residencial, de la producción, del viario, entre otros.) y que sea, además, un elemento esencial en la elaboración y orientación hacia proyectos de inversión social, ordenación del uso del suelo y gestión de riesgos naturales. En definitiva, que favorezca el desarrollo equilibrado del territorio nacional e incremente la calidad de vida de sus ciudadanos.⁴⁵

Por lo que, de conformidad con el primer punto del estudio realizado por Rodríguez y Aldrey, una de las dificultades es la poca costumbre que tienen los países de elaborar estudios previos así como lo son planeamientos urbanísticos y sistemas urbanísticos que les pueda ayudar a establecer cuál sería el camino ideal que se tiene que seguir para la construcción de las ciudades, ya que esos países que no tienen dicha

⁴⁵ Rodríguez González, Román y Aldrey Vásquez, José Antonio. Estudio de casos sobre planificación regional: Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y propuesta para su mejora y desarrollo. Departamento de Geografía. Universidad de Santiago de Compostela. Pág. 120. Disponible en red: <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf> Fecha de consulta: 13 de marzo de 2016.

costumbre únicamente construyen las ciudades empíricamente sin poder crear un orden urbanístico en la misma y es por eso que existen dificultades de ordenación en la ciudad.

Otra dificultad detectada fue la “inexistencia de un marco legal específico para la puesta en marcha de estas funciones públicas, circunstancia que les resta protagonismo político, dificulta su puesta en marcha e impide una coordinación interadministrativa efectiva entre los diferentes organismos y agentes públicos. Por otro lado, es patente la inadecuación de los instrumentos de planificación a las divisiones políticas existentes”⁴⁶

Este segundo punto, es otra dificultad que muestran los países, ya que sin un marco legal, ni políticas públicas, carecen de lineamientos que los ayuden a poder realizar una buena planificación urbana de acuerdo al tipo de suelo que poseen y eso provoca que los países realicen construcciones sin estudios previos y haciendo construcciones en suelos no específicos para lo que hacen.

1.2.4. Sistema de ordenación urbanística.

La ordenación urbana durante el año 1956 era de manera sistematizada mediante planeamiento y se limitaba a grandes ciudades que disponían normalmente de leyes especiales o normas específicas al respecto, mientras que la ordenación urbana de los pequeños municipios se conseguía mediante planes de carácter no integral y a través de normas sanitarias y de policía contenida en leyes y normas del Régimen Local.⁴⁷

Por lo que, en materia de ordenación urbanística, se estableció que se tiene por objeto regular la utilización y aprovechamiento del suelo en lo que exceda de su directa explotación a tenor de su naturaleza; es por eso que se puede establecer que la ordenación urbanística es un marco jurídico, que conlleva, un ordenamiento urbanístico en acción, en el cual se diseña un modelo de ciudad que exige en muchos casos de transformación y eso no puede realizarse únicamente a través de una regulación

⁴⁶ *Ibid.*, pág. 131.

⁴⁷ Bassols, Martín. Génesis y Evolución del Derecho Urbanístico Español 1812-1956 Madrid, España, Editorial Monte corvo, 1973, página 27.

abstracta, sino que requiere de una plasmación concreta basada en un plan e instrumentos concretos.⁴⁸

La ordenación urbanística se ejerce a través de dos técnicas tradicionales: a) la clasificación del suelo y b) la calificación urbanística. Sólo cuando la ordenación urbanística ha sido definida, mediante la utilización de dichas técnicas por los correspondientes instrumentos de planeamiento, con la concreción y detalle exigidos por la legislación que resulte aplicable, puede iniciarse la fase de ejecución o gestión, en su doble vertiente de ejecución material (urbanización y edificación) y ejecución jurídica.

En Guatemala El Plan de Ordenamiento territorial –POT- es la herramienta de planificación ordenada por el Código Municipal, para que los municipios logren cumplir con la función de ordenación del territorio, teniendo como objeto diseñar y planear el uso adecuado de una determinada área, usualmente espacios territoriales que ocupan las ciudades, departamentos y municipios. Para ello se efectúan estudios sobre la situación sociopolítica de la región, los recursos naturales y las actividades económicas, para recomendar dentro de los planes a elaborar, los usos más adecuados para aprovechar las áreas en las que se puede urbanizar, los desarrollos urbanísticos que se deben realizar, los servicios públicos que se deben mejorar, las áreas naturales que se deben proteger y los recursos en que se deben invertir.⁴⁹

Se observa que Guatemala si posee iniciativas e instrumentos como lo son los –POT– que buscan la ordenación urbanística del país, para que sea una ciudad ordenada y que no tenga los problemas que actualmente acarrea.

Pero si bien existen instrumentos que tienen como finalidad la ordenación urbanística, el problema no recae en dichos instrumentos, sino que recae en las autoridades que no aplican de manera correcta dichos instrumentos que puedan ayudar al crecimiento de la ciudad.

⁴⁸ Peñaranda Ramos, José Luis. La Ordenación Urbanística (II): Planeamiento, ejecución y protección de la legalidad, *Universidad Carlos III, Madrid España*. Disponible en red: <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf>
Fecha de consulta 13 de marzo de 2016.

⁴⁹ Rossell García, Helia Yomara, *óp. cit.*, pág. 36.

1.2.5. Introducción a los sistemas de actuación urbanística.

El sistema de actuación urbanística o también conocido como gestión urbanística, consiste en la segunda fase del urbanismo y es aquella actividad destinada a hacer efectivas las previsiones del planeamiento mediante la implantación de los usos urbanos, y ello a través de la reorganización tanto física como jurídica de la realidad inmobiliaria.⁵⁰ La actuación urbanística principalmente se desarrolla sobre fincas individualmente consideradas, las cuales permanecen como tales; no obstante la actuación desarrollada sobre ellas, y en las que tanto la participación de la comunidad en las plusvalías resultantes de la transformación urbanística, como el reparto de cargas y beneficios, se lleva a cabo a través de transferencias de aprovechamiento urbanístico, estas actuaciones se dan fundamentalmente sobre fincas integradas en áreas de suelo urbano consolidado por la edificación, y pendientes de urbanizar o de edificar.

La clasificación de los diversos tipos de sistemas de actuación urbanística es realizada por la propia ley, distinguiendo según cada sistema provoque un mayor o menor grado de participación de los particulares afectados en la actuación que se lleva a cabo, teniendo como principales sistemas de actuación los siguientes:

a. Sistema de compensación: José Luis Vicente Palencia señala que el Sistema de Compensación *«Es un sistema de gestión privado, el cual consiste en que son los propios propietarios del suelo los que se encargan de llevar a cabo la ejecución del planeamiento en régimen de solidaridad de beneficios y cargas, creando una junta de compensación o sociedad mercantil para poder ejecutar el planeamiento de los suelos. Los propietarios que participan deberán aportar los terrenos objeto de cesión obligatoria y realizarán a su costa la urbanización.»*⁵¹ En este tipo de sistemas la administración pública únicamente realiza su función de vigilante velando porque se cumplan todos los requisitos necesarios para el planeamiento urbanístico.

⁵⁰ Ballesteros González, Javier. Sistemas de actuación urbanística: expropiación, cooperación y compensación. los sistemas de actuación urbanística en las diferentes comunidades autónomas. 2016. Disponible en red: <http://n.sb-10.org/law/2912/index.html> Fecha de consulta 13 de marzo de 2016.

⁵¹ Vicente Palencia, José Luis. Introducción al urbanismo: un enfoque práctico para no juristas España. Editorial Dykinson. 2014. Pág. 113.

De acuerdo a la definición desarrollada se concluye que el sistema de compensación es de carácter privado, ya que son los dueños de los terrenos urbanos, que voluntariamente deciden llevar a cabo la ejecución del planeamiento urbanístico, sobre sus propios terrenos, esto con el fin de poder realizar proyectos de urbanización con el cual podrían tener un desarrollo inmobiliario y con eso poder tener algún tipo de ingreso económico, y así mismo ayudar al tema de la urbanización en el país, generando empleos a los ciudadanos. En este caso el Estado a través del ente encargado quien es el encargado de autorizar y otorgar las licencias respectivas para llevar a cabo este tipo de planeamientos, será el responsable únicamente de supervisar que se cumplan todos los requisitos esenciales, no teniendo ninguna participación directa con la forma de realizar la obra.

b. Sistema de cooperación: Fernando García Rubio explica el sistema de cooperación como un: *«Sistema que se basa principalmente en la actuación pública sobre el suelo privado, llevando a cabo obras de urbanización con un cargo a los propietarios de los terrenos, quienes reciben como pago unas parcelas en proporción al terreno aportado, descontando cesiones y gastos.»*⁵²

En el sistema de cooperación se observa que ya existe una participación directa por parte del Estado, así mismo como de un sujeto particular, el cual el Estado estará a cargo de la realización del planeamiento urbanístico, por lo cual al necesitar de un terreno que tenga un propietario, se deberá negociar con el propietario del terreno donde se llevara a cabo la urbanización, pero siempre con la característica esencial que se le deba dar alguna proporción del terreno aportado, esta característica hace que se trata de un sistema de cooperación ya que el propietario no tiene la intención de vender el terreno o de recibir algún dinero por el mismo, sino que la condición es que se le otorgue como ya se mencionó una proporción del terreno aportado.

c. Sistema de expropiación: Este tipo de sistema está catalogado como sistemas de gestión público. En este tipo de expropiación, la administración pública la técnica privativa de la propiedad para la totalidad de los bienes y de los derechos incluidos en

⁵² García Rubio, Fernando. Problemas actuales del derecho urbanístico España. Editorial Dykinson. 2008. Pág. 119.

el ámbito de actuación, sector o unidad de ejecución y realiza directamente a su costa, las obras de urbanización y en su caso de edificación, pagándole una indemnización a los propietarios del suelo para adquirir su propiedad. Este tipo de sistema puede ser llevado a cabo directamente por la administración pública o por un tercero (concesionario) que delegue la administración pública.⁵³

Este tipo de sistema se únicamente el que participa en el planeamiento urbanístico es el Estado y no tiene participación alguna un ente o persona particular, la característica esencial de este sistema es que si el Estado necesitare un terreno que tenga un propietario, este puede expropiarlo cumpliendo con el procedimiento específico y demostrando que es una obra de bien común ósea que beneficie a la población, estando obligado el Estado a indemnizar al propietario del terreno por dicha expropiación

d. Sistema de ejecución forzosa: También está catalogado como de gestión público, en el cual se utiliza en sustitución del sistema de compensación en aquellos casos en que no es posible culminar la ejecución del planeamiento debido a posibles problemas que puedan existir dentro de la junta de compensación o sociedad mercantil que se haya formado en su oportunidad, por lo que en caso de suceder dicho acontecimiento será la administración pública la que termine las ejecuciones de las operaciones que se encuentren aún pendientes en sustitución y a costa de los propietarios.⁵⁴

El sistema de ejecución forzosa, se puede catalogar como un sistema complementario, ya que únicamente existirá si no se puede llevar a cabo la ejecución del sistema de compensación, esto quiere decir que si los sujetos o entes privados que participaron en el sistema de compensación ya no continúan con el planeamiento urbanístico, será el Estado quien se hará cargo de la terminación de dicho planeamiento, con el propósito de no dejar proyectos a medias que puedan perjudicar a los pobladores.

1.2.6. Introducción al sistema de reparcelación.

Fernando García Rubio en su libro Problemas Actuales del Derecho Urbanístico, hace referencia a la sentencia del Tribunal Supremo de España el cual indica que la

⁵³ Alonso Timón, Antonio Jesús, *óp. cit.*, pág. 55.

⁵⁴ *loc. cit.*

reparcelación significa: «Un procedimiento que se utiliza para posibilitar la ejecución de una actuación urbanística definida en un plan previo, respetando el principio de distribución justa de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación; esto se consigue mediante una regulación de urbanización de superficies, realizada de forma que se obtengan como resultados parcelas edificables asignadas a los propietarios de las fincas originales en proporción a su derecho y mediante una cuantificación y reparto proporcional entre los beneficiados de los coste que tal operación comporta.»⁵⁵

Antonio Jesús Alonso Timón define la reparcelación como: «Aquel sistema que consiste en la transformación, con finalidad equidistributiva, de las fincas afectadas por una actuación urbanística y de los derechos sobre ellas, para adaptar unas y otras a las determinaciones del planeamiento urbanístico.»⁵⁶ Teniendo como objeto distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación de acuerdo con el planeamiento. El suelo objeto de cualquier reparcelación será siempre una unidad de ejecución completa.

Con base en lo anterior se puede concluir que el sistema de reparcelación es un sistema de actuación que consiste en la agrupación de fincas, para una nueva división ajustada al planeamiento urbanístico, con el objeto de distribuir de manera justa y equitativa los beneficios de la ordenación urbanística.

La reparcelación tiene como objetivo los siguientes:

- a. Regularización de fincas existentes.
- b. Distribución equitativa entre los suelos incluidos en la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística.
- c. Localización de la edificabilidad en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.⁵⁷

⁵⁵ García Rubio, Fernando, *óp. cit.*, pág. 125.

⁵⁶ *loc. cit.*

⁵⁷ *loc. cit.*

La reparcelación podrá realizarse de forma voluntaria o forzosa, teniendo preferencia la voluntaria, exceptuando cuando la administración pública decreta que es necesaria la ejecución del planeamiento urbanístico, es que se realizará la forzosa.

En Guatemala todavía no existe una normativa que especifique la forma de utilización de la reparcelación así como que tipos de suelos pueden ser objeto de reparcelación; aunque existe una iniciativa de ley que dispone aprobar la Ley de Marco de ordenamiento y desarrollo territorial de la nación el cual en el artículo 88 de dicha iniciativa de ley deja como ente encargado de la autorización de la reparcelación a la Municipalidad conforme al procedimiento que defina la Ordenanza Municipal.

El proyecto de Reparcelación integra un conjunto de predios comprendidos en unidad de actuación definiendo las parcelas resultantes, así como la adjudicación de las mismas a los propietarios en proporción a sus respectivos derechos y a la municipalidad.

CAPÍTULO 2. DERECHO INMOBILIARIO.

2.1. Generalidades del Derecho Inmobiliario.

El dinamismo inmobiliario constituye para todos los países un negocio muy importante, ya que es un elemento importante para contribuir con el desarrollo económico, estando fuertemente ligado con el tema de propiedades inmobiliarias (compra o venta), alquiler de las propiedades inmobiliarias, proporcionar otros servicios de las propiedades inmobiliarias, tales como valoración de las propiedades inmobiliarias o actuar como agentes de fideicomiso de propiedades inmobiliarias,⁵⁸ promoviendo inversiones, generando consumo, impulsando el bienestar social, estimulando el empleo, y especialmente, contribuye al crecimiento de la economía de las naciones como ya se había mencionado.

Como lo menciona Helia Yomara Rossell García en su tesis de graduación basándose en el libro de Descripción del sector inmobiliario *«Guatemala, en lo últimos años, ha sido considerada uno de los principales mercados emergentes de Latinoamérica, siendo la economía más grande entre todos los países centroamericanos. Su riqueza natural ofrece diversas oportunidades de inversión en distintos campos, especialmente en el sector inmobiliario. El crecimiento poblacional ha aumentado de manera considerable, lo que conlleva la necesidad de construir y diseñar viviendas y complejos habitacionales, que respondan a dicha demanda. Esto refleja el alto potencial productivo del país, siendo uno de los primordiales motores de la economía en los países desarrollados o que pretenden desarrollarse, los sectores de la industria de la construcción y la actividad inmobiliaria en general, experimentado tasas de crecimiento importantes que han contribuido al crecimiento económico, proyectado para el año 2012, según el BANGUAT, un crecimiento del 3.9%, tendiente a su aumento en los próximos años.»*⁵⁹

Es importante hacer mención que si el dinamismo inmobiliario ha ido creciendo fuertemente en los últimos años es debido al crecimiento poblacional y la misma necesidad de tener un lugar donde vivir, pero es necesario hacer conciencia que existe

⁵⁸Actividades Inmobiliarias. Disponible en red: <https://www.contraloria.gob.pa/inec/archivos/P4411L.pdf>. fecha de consulta. 02 de abril de 2016.

⁵⁹ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 60.

un problema de déficit habitacional una de las causas es la mala estructuración y planificación que se tiene en el país no tomando en cuenta varios aspectos.

Manuel Borja Soriano indica que *«Un buen Derecho Inmobiliario debe tener dos finalidades, las cuales son: dar seguridad completa a la propiedad inmueble y a los derechos reales que sobre ella se constituyen, y favorecer, en la medida en que debe hacerlo, la movilización del valor de la propiedad territorial.»*⁶⁰

Es por eso que se constituye que, el Derecho Inmobiliario surge a partir del reconocimiento de los derechos reales, teniendo como finalidad revestir de certeza y seguridad jurídica todos aquellos actos relacionados con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales. Para así poder evitar problemas como el del déficit habitacional que existe en Guatemala.

2.1.1. Definiciones.

Manuel Osorio indica que el Derecho Inmobiliario son *«las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles, y en especial, la publicidad necesaria para completar los negocios jurídicos erga omnes sobre los derechos anteriores.»*⁶¹

Desde otro un punto de vista más general, el Derecho Inmobiliario puede ser definido como el conjunto de normas jurídicas que regulan la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles.⁶²

El Derecho Inmobiliario es por lo tanto aquel conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, con el fin revestir de certeza y seguridad jurídica todos aquellos

⁶⁰ Borja Soriano. El Derecho Inmobiliario en México. Revista jurídica de la UNAM. Disponible en red: <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf> Fecha de Consulta: 02 de abril de 2016.

⁶¹ Osorio Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1981. Pág. 236

⁶² Faudos Pons, Pedro y otros. Lecciones de Derecho Inmobiliario. España. Editorial Atelier. Barcelona. 2008. Pág. 17

actos relacionados con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales.

2.1.2. Objeto y contenido.

El Derecho Inmobiliario por su naturaleza es una rama del derecho privado, tiene como objeto todo lo relativo a los bienes inmuebles, esto se refiere a todas aquellas fincas, predios que sustentan tal calidad. También tiene como objeto secundario el regular el saneamiento y el registro de todos los derechos reales inmobiliarios, así como las cargas y gravámenes susceptibles de registro en relación con los inmuebles.

En cuanto a su contenido, el Derecho Inmobiliario va encaminado más que todo al aspecto de los derechos reales sobre los bienes inmuebles en cuanto a su constitución, modificación y extinción de dichos derechos, así como los efectos de él derivados, razón por la cual el Registro de la Propiedad ocupa un lugar primordial dentro de esta rama del derecho.

Como se mencionó anteriormente, el Registro de la Propiedad ocupa un lugar primordial dentro del Derecho Inmobiliario, debido a que es dicho registro el responsable de dar certeza jurídica a toda inscripción que se haga en cuanto a la constitución, modificación y extinción de un derecho real de cualquier finca o predio.

Por lo que es importante hacer la salvedad que el Derecho Urbanístico, la planeación urbana, el catastro y el ordenamiento territorial complementan el contenido del Derecho Inmobiliario.

2.1.3. Características.

El Derecho Inmobiliario al ser una rama del derecho posee varias características específicas, como lo es, ser un derecho privado, ya que se ocupa de las relaciones jurídicas entre particulares, como de todas las actividades accesorias a dichas relaciones jurídicas teniendo como columna vertebral el derecho civil.

Es un derecho obligatorio y general para todos los propietarios y poseedores de bienes inmuebles, ya que deben cumplir con todos los requisitos legales, supuestos y criterios de inscripción en el Registro General de la Propiedad.

Considerado como un derecho instrumental o accesorio ya que sirve de apoyo y complemento al derecho de propiedad que tiene cada individuo sobre su bien inmueble.

Es un derecho de protección, ya que su fin primordial es revestir de certeza y seguridad jurídica a todos aquellos actos relacionados con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales.

Formalista, ya que la misma ley le exige que para formalizar todos aquellos contratos en donde se involucren bienes inmuebles registrables deben hacerse en escritura pública⁶³, ya que de lo contrario el Registro General de la Propiedad no podrá inscribirlo y al no poder inscribirse no se les puede dar certeza y seguridad jurídica a los actos celebrados.

2.1.4. Fuentes.

Cuando se hace la locución al tema de fuentes del derecho, es una expresión metafórica que relaciona el sentido figurado de la palabra fuente, con el estricto sentido de la palabra derecho, para aludir a la causa del derecho o al origen y principio de donde proviene.⁶⁴

En base a la definición anterior sobre fuente se constata que al establecer el origen de un derecho en este caso el Derecho Inmobiliario, ésta sirve para comprender las actividades o procedimientos mediante los cuales se crea, modifica, sustituye o deroga la norma jurídica, así como comprender mejor el ordenamiento jurídico, por lo que no solamente tienen un valor instrumental para la ciencia, sino que para la teoría del derecho.

Es importante indicar cuáles son las fuentes, que hacen que el Derecho Inmobiliario surja, entre las cuales se pueden mencionar: **a)** La Constitución Política de la República, al reconocer el derecho de propiedad como un derecho inherente a la persona humana; **b)** Las Leyes, en virtud que parte del contenido del Derecho Inmobiliario se ubica dentro de una amplia normativa que regula la actividad y el tráfico inmobiliario; **c)** Los Tratados y Convenios Internacionales, que garantizan la

⁶³ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 65

⁶⁴ Diccionariojuridico.mx. Fernández Ruiz, Jorge. "Diccionario Jurídico". México. 2006. Disponible en red: <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1889> Fecha de consulta 02 de abril de 2016.

inviolabilidad, dentro del Derecho Internacional, de la propiedad privada; y, **d)** Por ultimo pero no la menos importante está también la Jurisprudencia, que si bien es cierto, no es una fuente formal del derecho, permite aplicar la norma jurídica en un caso concreto, en este sentido, existe un número considerable de fallos de la Corte de Constitucionalidad, encaminados a la protección jurídica del derecho de propiedad y demás derechos reales.⁶⁵

2.1.5. Relación del Derecho Inmobiliario con otras ramas del Derecho.

El Derecho Inmobiliario guarda cierta relación con las demás ramas de derecho, la cual le sirve para su funcionamiento, entre las ramas del derecho con las que más tiene relación son las siguientes:

Derecho Constitucional: El Derecho Constitucional es una rama del derecho que se encarga del estudio, protección y control de la Constitución, siendo esta la ley suprema, se relaciona con el Derecho Inmobiliario en el aspecto de la Propiedad Privada. Ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 39 en su parte conducente establece: «*Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes...*» siendo el Derecho Inmobiliario mediante la inscripción en el Registro General de la Propiedad el que va garantizar la certeza y seguridad jurídica del inmueble de una persona, por consiguiente es en este punto donde se ve reflejada la relación que existe entre ambos.

Derecho Civil: El Derecho Inmobiliario con del Derecho Civil guardan una mayor relación que con otra rama del Derecho, ya que al ser ambos del derecho privado regulan las relaciones entre particulares, además, el Derecho Inmobiliario es aquel derecho que regula la estructura y contenido de los derechos reales, así como lo relativo a la inscripción de los mismos en el Registro de la Propiedad y es el Derecho Civil quien hace mención de cuáles son esos derechos reales, así como la forma de funcionamiento y estructuración del Registro de la Propiedad. Existen dos corrientes en cuanto a la relación de ambos derechos, ya que unos

⁶⁵ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 66

autores consideran que el Derecho Inmobiliario es parte del Derecho Civil y otros argumentan que es una rama autónoma del derecho privado.⁶⁶

En base a las dos teorías que existen sobre si el Derecho Inmobiliario es parte del Derecho Civil o si es un derecho autónomo, es conveniente indicar que el Derecho Inmobiliario es un derecho independiente del derecho civil, debido que se puede considerar que el derecho inmobiliario utiliza al derecho civil como una guía o instrumento de apoyo poder lograr sus objetivos y fines, ya que es a través del derecho civil que el derecho inmobiliario podrá establecer cuáles son esas limitaciones que tiene al momento de querer llevar a cabo la construcción sobre un terreno, así como de las obligaciones formales y de inscripción que tendrá al momento del desarrollo inmobiliario.

Derecho Notarial: La relación que existen entre el Derecho Notarial y el Derecho Inmobiliario va encaminada a la formalidad de los documentos, ya que es a través del Derecho Notarial y sus normativas que se van a establecer las formalidades que deben cumplir los documentos en los cuales se va a constituir, modificar o extinguir un derecho real sobre un bien inmueble, por consiguiente para el Derecho Inmobiliario es de gran importancia que dichos documentos se formalicen ante un notario y que cumplan con todos los requisitos de ley para que tengan validez, certeza jurídica y puedan ser inscritos en el Registro General de la Propiedad.

Derecho Administrativo: Se deriva de la consideración que tiene el Registro como instrumento de la administración, y los Registradores como funcionarios públicos. El Registro tiene conexiones con cada vez más instituciones del Estado (Catastro, hacienda, medio ambiente, vivienda, economía), se admite la inscripción de concesiones administrativas a favor del Estado, provincia, municipio y el documento administrativo es título inscribible.⁶⁷

Por consiguiente, se puede establecer que la relación del Derecho Administrativo y el Derecho Inmobiliario va encaminada a que el Derecho Administrativo va ser el encargado de la organización y funcionamiento de las instituciones registrales (Registro General de la Propiedad y Registro de Información Catastral –RIC–)

⁶⁶ Rossell García, Helia Yomara. *óp. cit.*, pág. 63.

⁶⁷ Mengual y Mengual, José María. Elementos de derecho notarial. Tomo II. Volumen I. Pág. 44

con las que va tener relación el Derecho Inmobiliario para darle esa certeza y seguridad jurídica a los derechos reales de todos los bienes inmuebles que pertenezcan algún sujeto individual, como así mismo a los bienes inmuebles del Estado.

Derecho Mercantil: Las sociedades mercantiles pueden ser sujeto titulares de fincas o derechos reales inmobiliarios, se admite la inscripción de hipoteca cambiaria así como de la hipoteca en garantía de títulos endosables al portador y tiene la consideración mercantil de la aportación de inmuebles a una sociedad.⁶⁸

Lo que quiere dar a entender los inmuebles aportados a un sociedad pasan al dominio de la sociedad sin necesidad de tradición y deben de detallarse y justipreciarse en la escritura constitutiva o en inventario previamente aceptado por todos los socios, el cual deberá protocolizarse, y es ahí donde existe la relación con el Derecho Inmobiliario ya que participan bienes inmuebles.

Derecho Procesal: Al ser el Derecho Procesal el encargado de regular lo relativo a la organización y funcionamiento del Organismo Judicial y establecer los trámites y formalidades necesarios para iniciar y fenecer los procesos, esta rama del derecho norma todos los procedimientos que permiten al propietario cuya propiedad o posesión se ve afectada, a defender su derecho ante el órgano jurisdiccional competente.

Tal como se mencionó anteriormente existe relación con el Derecho Inmobiliario ya que de por medio trata sobre bienes inmuebles, lo cual es que es a través del Derecho Procesal, que cualquier persona que vea afecta su propiedad puede iniciar un proceso que le garantice la protección del mismo, dando certeza jurídica.

2.2. Límites y limitaciones de la propiedad inmobiliaria.

Límites son las restricciones normales y comunes por motivos de interés general impuestas a los titulares, teniendo como límites los siguientes:

⁶⁸ Lavandera, Zarzoso y Mengual. Revista de derecho privado. Pág. 56

- Límites por motivos de intereses público: El cual tiene como finalidad asegurar la conservación del orden general de la sociedad imponiendo conductas positivas y prohibiciones.⁶⁹

Se puede establecer que este tipo de límite tiene como objetivo velar por la protección y conservación de aquellos aspectos que están bajo la tutela del Estado, por ejemplo la protección del medio ambiente, normas del derecho urbanístico, protección a los bienes de patrimonio cultural, entre otros.

- Límites por motivos de interés privado: Este tipo de límite se caracteriza por la regulación de posibles conflictos a causa del ejercicio de los derechos reales que involucran sujetos puntuales.⁷⁰

Este límite va más encaminado al aspecto personal, es decir, la relación entre aquellos sujetos que poseen una propiedad y no quieren que sea afectada por un tercero; por ejemplo las relaciones que existen entre los vecinos.

El Código Civil indica, que el derecho de la propiedad consiste en aquella facultad de poder gozar, disfrutar y disponer de todos aquellos bienes con las limitaciones que la propia ley establece.

Por consiguiente, se instituye que la propiedad no es un derecho absoluto, ya que en base a diferentes limitaciones de la ley hace que el propietario de un bien no pueda gozar totalmente de dicha propiedad.

Se observa que las limitaciones de la propiedad inmobiliaria, van encaminadas a las restricciones excepcionales que exceden el sentido de los límites y reducen o afectan el contenido normal de los derechos reales, que requieren de una norma legal expresa.⁷¹

Teniendo las siguientes limitaciones a la propiedad.⁷²

⁶⁹ Rodríguez Montero, Gustavo E. Concepción Toledo, Iliana de la C. Aspectos básicos del derecho propiedad: cuadernos de estudios España. B-EUMED, 2011. Pág. 18.

⁷⁰ *loc. cit.*

⁷¹ *loc. cit.*

⁷² Hernández y Hernández, Felipe. El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada Guatemala, 2010. Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Págs. 35 y 36.

- Limitaciones voluntarias: Son aquellas limitaciones que son libremente establecidas por el propio propietario sobre su bien.⁷³ Por ejemplo de una limitación voluntaria sobre un bien inmueble es la construcción de cualquier tipo de servidumbre, ya sea de paso, de agua, u otro tipo de servidumbre, que el propietario del bien libremente quiera constituir.
- Limitaciones legales: Este tipo de limitaciones como su nombre lo indica son aquellas limitaciones que la propia ley determina hacia un inmueble, este tipo de limitaciones se puede dividir en:⁷⁴ En cuanto a un ejemplo de limitación legal sobre un bien inmueble puede ser la que se encuentra regulada en el artículo 474 del Código Civil, el cual establece sobre las prohibiciones de hacer excavaciones que dañen al vecino.
 - Limitaciones administrativas: Este tipo de limitación van encaminadas en aquellos lugares que se encuentran ubicadas en un perímetro urbano específico, en donde tienen establecidas ciertas normas y criterios en cuanto a la construcción, diseño y estilo de las edificaciones que se realizan en dicho lugar⁷⁵. Por ejemplo cuando se desea construir una casa en el Centro Histórico o en la Antigua Guatemala, se debe cumplir con ciertos requisitos de construcción en cuanto a la fachada, pintura entre otros aspectos para poder realizar dicha construcción, teniendo previamente la autorización la autorización de la autoridad competente.
 - Limitaciones municipales: Este tipo de limitaciones se da en aquellos caso de construcciones urbanas que se rigen por sus propios reglamentos municipales de urbanización, dentro de los cuales se exige una serie de reglas o normativas especiales debiendo requerir previamente una licencia municipal.⁷⁶

2.3. Contratos inmobiliarios.

La contratación inmobiliaria se produce cuando un cliente solicita la realización de un negocio jurídico relacionado con bienes inmuebles, en el cual busca la compra, venta, u

⁷³ *loc. cit.*

⁷⁴ *loc. cit.*

⁷⁵ *loc. cit.*

⁷⁶ *loc. cit.*

otro servicio sobre dicho inmueble, que al final va a producir un contrato inmobiliario, en base al Código Civil, formalizando los siguientes contratos inmobiliarios.

2.3.1. Contrato de compraventa.

Rafael Rojina Villegas expone el contrato de compraventa como *«el contrato por virtud del cual una parte, llamada vendedor, transmite la propiedad de una cosa o de un derecho a otra, llamada comprador, mediante el pago de un precio cierto y en dinero.»*⁷⁷

Cabanellas explica el contrato de compraventa de la siguiente manera *«Habrá compra y venta cuando una de las partes se obligue a transferir a la otra la propiedad de una cosa, y ésta se obligue a recibirla y a pagar por ella un precio cierto en dinero.»*⁷⁸

En base a las definiciones mencionadas, se puede establecer que la compraventa es aquel contrato mediante el cual dos partes por acuerdo de voluntad disponen transferir la completa propiedad de un bien a cambio de que la otra parte le dé cierto dinero de acuerdo al precio estipulado.

En cuanto al ámbito inmobiliario este contrato ha tenido una gran importancia y evolución debido al crecimiento poblacional y la necesidad de poder tener un lugar donde vivir, lo que ha aportado al impulso de grandes proyectos urbanísticos y habitacionales, así como el constante tráfico inmobiliario.

2.3.2. Contrato de promesa.

Gilberto Abimael Vásquez Aguilar cita en su tesis de graduación a Diego Espín Cánovas quien define el contrato de promesa como: *«tiene lugar cuando ambas partes se comprometen a celebrar entre ellas mismas un contrato. Su función práctica deriva de la conveniencia de celebrar un precontrato cuando por falta de datos más concretos, o por prohibición legal transitoria, etcétera, no sea posible celebrar de momento el*

⁷⁷ Rojina Villegas, Rafael. Derecho Civil Mexicano Volumen 6. Mexicano. Editorial Porrúa. 1985. Pág. 131.

⁷⁸ Cabanellas de Torres, Guillermo. Diccionario jurídico elemental Buenos Aires, Argentina. Heliasta, 2008, págs. 92 y 93. 19ª edición.

*contrato a que se comprometen las partes para el futuro, o bien, aun pudiendo celebrarlo, no sean hacerlo todavía.»*⁷⁹

Bernardo Pérez Fernández del Castillo conceptualiza el contrato de promesa como: «*el acuerdo de voluntades por medio del cual una parte o ambas, según sea unilateral o bilateral, se obligan a celebrar un contrato futuro»*.⁸⁰

El contrato de promesa es aquel contrato accesorio por el cual ambas partes se comprometen a celebrar un contrato a futuro el cual será el principal y regirá su relación contractual, en el contrato de promesa se debe establecer un plazo específico para la celebración del contrato principal y así evitar que éste quede en el olvido, ya que en el de promesa no se regularizaran todos los aspectos importantes.

En cuanto al ámbito inmobiliario el contrato de promesa es utilizado por aquellas empresas que se dedican a la construcción de viviendas, las cuales al principio de todas las construcciones, únicamente tiene los planos y los proyectos de elaboración de residenciales, por lo que en base al contrato de promesa garantizan de una u otra manera sus ventas al momento en que ya estén finalmente construidos, ya que se comprometen a entregarlas y la partes compradoras se comprometen a pagar y a la celebración del contrato principal.

2.3.3. Contrato de arrendamiento.

El Artículo 1880 del Código Civil Decreto 106 establece: «*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»*.

Ernesto Viteri en su libro de Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco cita al autor Sánchez Medal el cual indica que «*Por contrato de arrendamiento una persona*

⁷⁹ Vásquez Aguilar, Gilberto Abimael. *Análisis jurídico del artículo 1681 del código civil y la fijación de plazos establecidos para el contrato de promesa*. Guatemala. 2010. Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Págs. 49 y 50.

⁸⁰ Fernández del Castillo, Bernardo. *Contrato Civiles*. México. Editorial Porrúa. 6ª. Edición. 1999. Pág. 61.

llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario a cambio de un cierto precio.»⁸¹

El contrato de arrendamiento es aquel contrato que tiene un parecido con el contrato de compraventa, pero el contrato de arrendamiento es aquel por el cual una persona transfiere la posesión de un bien a un tercero por cierto tiempo para que este pueda usarlo y gozarlo a cambio de un cierto precio.

En el ámbito inmobiliario este contrato tiene un fuerte uso, debido al crecimiento poblacional y a la misma necesidad de la población de poder tener un lugar donde vivir, muchas veces la falta de recursos económicos hace que las personas busquen un lugar donde vivir sin ser ellos mismos los propietarios, lo que conlleva a que sea el Derecho Inmobiliario el que estipule todos aquellos términos, condiciones y responsabilidades que estos asumen, al arrendar un bien inmueble.

2.3.4. Contrato de obra.

Puig Peña define al contrato de obra como: *«Aquel por cuya virtud una de las partes (contratista, empresario), se obliga respecto de otra (capitalista, propietario) a la producción eficaz de un determinado resultado de trabajo (obra) a cambio de un precio cierto que se calcula por la importancia del mismo.»⁸²*

El Código Civil de Guatemala decreto 106 en el artículo 2000 estipula que el contrato de obra consiste en que el contratista se compromete a ejecutar y entregar una obra que le encarga otra persona, mediante un precio que ésta se obliga a pagar, cabe mencionar que la legislación guatemalteca también se denomina a este contrato como “contrato de empresa”, según Garrido-Zago citado por Contreras Ortiz, Rubén Alberto⁸³, el cual expresa que: *«El contrato de obra aparece cuando una de las partes, el empresario, se obliga a producir un resultado de trabajo, obra, y la otra parte, el comitente, a pagar una remuneración. Se entiende por obra, en el sentido de este contrato, todo resultado a producir por la actividad o por el trabajo.»*. Por lo que se observa que se llama también

⁸¹ Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco. Guatemala. Universidad Rafael Landívar. Editorial Serviprensa, S.A. 2003. Pág. 279

⁸² Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. Tomo IV. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976. Pág. 219.

⁸³ Contreras Ortiz, Rubén Alberto. Obligaciones y negociaciones. Parte especial contratos. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar. 2004. Pág. 466

contrato de empresa debido a que va más encaminado al elemento subjetivo, eso quiere decir que a la persona que ejecuta el trabajo, en este caso puede ser un constructor, empresario o contratista, que al final lo que obtiene es una obra determinada.

En conclusión el contrato de obra es un acuerdo de voluntades de forma bilateral en que una parte denominada contratista se obliga al cumplimiento y realización de un trabajo u obra específica en el tiempo convenido a cambio de recibir el pago de cierta cantidad determinada.

La relación que existe entre el contrato de obra y el ámbito inmobiliario es en cuanto al tema de la construcción, ya que todas las constructoras y empresas inmobiliarias en las edificaciones y construcciones de viviendas, edificios, etcétera, utilizan este modelo de contrato para contratar la mano de obra que se requiere para levantar y construir dichos proyectos.

2.4. Propiedad horizontal.

La propiedad horizontal en la legislación guatemalteca se llega a exponer como una de las formas en que puede presentarse el derecho real de propiedad. Sin embargo, la propiedad horizontal se caracteriza por diferentes aspectos, como lo son: la propiedad individual de cada uno de los apartamentos o pisos que adquiere una persona, así como también se caracteriza por la copropiedad sobre todas las áreas comunes que poseen todos los propietarios individuales de los apartamentos o pisos obtenidos, dando como resultado la creación de un derecho real autónomo *sui generis*.⁸⁴

2.4.1. Definición.

Liza Lorena López Taracena define la propiedad horizontal como: «*Una propiedad asentada en un mismo terreno con varios pisos o planos horizontales. Siempre se refiere a un edificio de varios niveles. El edificio está construido en forma vertical, pero su división no podrá ser de otra forma que horizontal, o sea en pisos o niveles,*

⁸⁴ Puig Peña, Federico *óp. cit.*, pág. 353.

*apartamentos y habitaciones. El derecho de propiedad está limitado por planos horizontales.»*⁸⁵

Mariano Fernández Martín Granizo es de la opinión de que la propiedad horizontal es: *«Una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenecientes y servicios comunes del inmueble.»*⁸⁶

La propiedad horizontal es un tipo especial de la propiedad común, que va encaminada a la constitución de un edificio dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento por varios dueños sobre un mismo terreno, el cual debe cumplir con determinados requisitos para que se pueda constituir como propiedad horizontal.

El Código Civil, define la propiedad horizontal en su artículo 464 y al respecto señala lo siguiente:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

Se observa, que tanto la legislación guatemalteca, como los distintos autores, encuentran punto en común en lo que a la definición de propiedad horizontal respecta en el sentido de que es el derecho de gozar y disponer de los bienes, en tanto dicha disposición acate los límites establecidos en la ley.

2.4.2. Características.

La propiedad horizontal como una propiedad especial tiene diferentes características, el autor Federico Puig Peña desarrolla las siguientes: *«a) Es un derecho real: porque el titular o propietario de la cosa tiene una relación y poder jurídico y este es inmediato sobre la cosa o bien; b) Es un derecho absoluto: “La absolutividad del derecho de dominio significó, en un enlace histórico con los principios del Derecho romano, la*

⁸⁵ López Taracena, Liza Lorena. El régimen de propiedad horizontal en Guatemala, aspectos generales a considerar en el planteamiento y diseños de edificios multifamiliares en el área metropolitana Guatemala, Guatemala. Tesis de facultad de Arquitectura. Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 24.

⁸⁶ Granizo Martín Fernández, Ley de propiedad horizontal en el derecho español. Pág. 165.

facultad omnímoda del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera por conveniente, o lo que es lo mismo, que su potestad sobre las cosas era ilimitada, soberana, arbitraria y, si se quiere, despótica”; c) Es un derecho exclusivo: porque ninguna persona puede intervenir en el derecho de propiedad de otra; y, d) Es un derecho perpetuo: Se le da una relación jurídica de naturaleza perpetua pues como bien lo sostiene Puig Peña, “no lleva en sí mismo una razón de caducidad”, pues el dominio de la cosa subsiste sin depender de su ejercicio. El propietario sólo dejará de serlo cuando deje que alguien más posea el bien, en nuestra legislación lo que se conoce como compraventa, donación o herencia.»⁸⁷

2.4.3. Teorías del régimen de propiedad horizontal.

Hoy en día el establecer una clasificación de las teorías que abarcan el tema sobre la Propiedad Horizontal resulta ser una tarea compleja y ello debido a la gran cantidad de teorías desarrolladas en la doctrina jurídica.

Pero doctrinariamente se pueden dividir las teorías de la Propiedad Horizontal en dos grupos, los cuales son:

- a) Teorías tradicionalistas:** Ana Leticia Guevara Hernández conceptualiza que: *«Las teorías tradicionalistas son aquellas que conciben que la Propiedad Horizontal nace a la vida jurídica a partir de otras figuras o instituciones del derecho, las cuales son existentes de forma previa, tales como la servidumbre, copropiedad y propiedad.»⁸⁸*

Es por eso que las teorías tradicionalistas se pueden clasificar de la siguiente manera:

- a.1) Teoría de la servidumbre:** Henry Miguel Ángel García afirma que: *«La teoría de la servidumbre establece que cada propietario de lo que el Código Civil denomina como unidades independientes, es titular de un solo derecho de propiedad sobre su unidad y sobre las partes comunes del edificio, pero, en*

⁸⁷ Puig Peña, Federico. Tratado de derecho civil español. Tomo III. Derechos Reales. Volumen I. España, Editorial Revista de Derecho Privado. 1972. Págs. 49 y 50.

⁸⁸ Guevara Hernández, Ana Leticia. La Escritura De Constitución Del Régimen De Propiedad Horizontal, Como Instrumento Que Responda A La Realidad Guatemalteca. Guatemala. 2006. Tesis de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág.32.

*relación a éstas últimas, como el resto de unidades, que existen, las grava con una servidumbre a favor de los restantes pisos o locales del edificio».*⁸⁹

La teoría de la servidumbre es muy cuestionable, ya que la propiedad horizontal no se puede identificar con una servidumbre, por la existencia de un derecho exclusivo sobre las unidades, que sirve a los dueños por derecho de propiedad y no por servidumbre.

En cuanto a la copropiedad de escaleras, patios, desagües y otros, tampoco puede identificarse con la servidumbre, porque no se hace uso de ellos en virtud de un gravamen o concesión de otro dueño; sino que esta facultad sobre los mismos se ejerce por derecho propio obtenido de la copropiedad. Estas áreas comunes pertenecen por propiedad a los que se sirven de ella, no por gravamen a la propiedad de otra persona.⁹⁰

En cuanto al tema de que aquellos espacios en común se consideren como una servidumbre también es cuestionable, ya que son espacios que los propietarios de cada nivel de la propiedad horizontal de acuerdo con la constitución del régimen de propiedad horizontal adquieren su uso, goce y disfrute a través de una copropiedad, que al final todos son dueños de los mismo y podrán utilizarse para beneficios de todos.

a.2) Teoría de la personalidad jurídica de la copropiedad: Milena Olimka Samayoa⁹¹ indica que... esta doctrina considera como un elemento característico y fundamental de la figura jurídica de la propiedad horizontal, es la representación jurídica con la cual actúan los propietarios de las unidades independientes. Sostienen que la propiedad horizontal es una copropiedad en la que el titular del derecho es una persona jurídica, integrada por la junta de propietarios que conforma la personalidad jurídica que hace factible el ejercicio de derechos y obligaciones... Es por eso que en cuanto a esta teoría es importante hacer mención que la junta de propietarios no actúan

⁸⁹ García y García, Herny Miguel Ángel. La Importancia Jurídico Legal De La Propiedad Horizontalmente Dividida Regulada En La Legislación Civil Guatemalteca. Guatemala. 2011. Tesis de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad San Carlos de Guatemala. Pág. 6.

⁹⁰ Samayoa Serovic de Samayoa. Milena Olimka. Régimen de la propiedad horizontal en Guatemala, Guatemala. 1981. Tesis Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Francisco Marroquín.

⁹¹ *ibíd.*, pág. 20.

como titular del derecho de propiedad dentro del régimen de propiedad horizontal, sino únicamente en representación de los propietarios de todas las unidades singulares, no actúan en nombre de una persona jurídica distinta. Dentro de la legislación guatemalteca esta junta de propietarios toma decisiones administrativas que se ejecutan a través del consejo de administración, por lo que únicamente como su denominación lo dice, tiene el poder de decisión en los asuntos relacionados a la administración del inmueble.

a.3) Teoría de la sociedad: Brenda Margarita Martínez⁹² ...Sostiene que la propiedad horizontal debe ser concebida como una sociedad voluntaria, en la que los socios integrantes son los propietarios de la unidades singulares de un edificio y el capital no lo representan las acciones, sino los títulos de propiedad sobre las unidades independientes que pertenecen exclusivamente a los propietarios y los bienes de uso común de los socios pero que en definitiva son propiedad de la sociedad... Este teoría considera que al momento en que uno adquiere una propiedad singular en el régimen de propiedad horizontal está formando una sociedad voluntaria, cuando en realidad una persona adquiere la propiedad singular no lo hace con el deseo de integrar una sociedad porque su único objetivo es adquirir un bien en propiedad que satisfaga su necesidad de vivienda, aunque esto lo obligue a someterse a ser copropietario de los elementos comunes.

a.4) Teoría de la propiedad horizontal como una forma de propiedad: *«Esta teoría hace un énfasis especial sobre el elemento privativo, sostiene que el edificio representa una unidad inseparable y organizada. Reconoce también los elementos comunes pero le establecen como un derecho no autónomo, que depende de la obtención de la calidad de propietario del elemento privativo.»*⁹³

Esta teoría lo que trata de dar a entender es que la constitución de una propiedad horizontal, es una sola propiedad, esto quiere decir que no existe una división de propiedades de cada piso, basándose que la constitución del régimen

⁹² Martínez Cerna, Brenda Margarita, La copropiedad como manifestación especial de dominio, pág.12.

⁹³ *ibíd.*, pág. 14.

de propiedad horizontal en un edificio es uno solo, que no se puede separar y que la misma se encuentra organizada, también es importante hacer la mención que si bien reconoce los espacios comunes no los toma en cuenta como parte de la propiedad, sino que son externos de la misma.

a.5) Teoría de la comunidad o de la copropiedad: *«Esta teoría es denominada así por algunos autores, debido a la utilización de ambos términos como sinónimos, aunque se ha concluido doctrinariamente que la diferencia entre los mismos es que; comunidad es el género y copropiedad es la especie por referirse a una comunidad de propiedad. Sus autores ven a la propiedad horizontal como un tipo de comunidad o copropiedad que no admite división ideal de cuotas pues todas pertenecen a la comunidad, es el derecho en el que cada comunero no puede disponer separadamente del derecho que pertenece a la comunidad, concebido sobre la totalidad del edificio.»*⁹⁴

En esta teoría se puede observar que únicamente toma en cuenta las partes comunes en que los propietarios de las partes individuales se vuelven copropietarios, ya que pueden gozar de las mismas, pero no toma en cuenta las propiedades individuales que adquiere cada personas de la cual puede hacer lo que le desee siempre y cuando no vaya en contra de lo que establece la ley.

Es por eso que esta teoría es muy criticada, porque no se enfoca en si en la totalidad del régimen de propiedad horizontal, sino que únicamente se enfoca en las partes comunes de las que son copropietarios todos los dueños de las partes individuales.

a.6) Teoría de la propiedad especial: Milena Olimka Samayoa expone que: *«Esta teoría centra su atención en el derecho de propiedad individual de cada propietario sobre su unidad independiente, aunque sí reconoce especialmente las particularidades de la propiedad horizontal que le impiden considerarse como propiedad común u ordinaria, entre las particularidades se puede mencionar: En la propiedad horizontal coexistencia de la propiedad singular y un derecho accesorio de copropiedad. En la propiedad únicamente*

⁹⁴ loc. cit.

existe un derecho singular y exclusivo sobre un bien. La propiedad horizontal se limita por los planos horizontales de cada piso o local. La propiedad ordinaria se extiende a toda la superficie. En la propiedad horizontal por la pluralidad de propiedades singulares, los derechos y obligaciones son de dos clases; como propietarios privativos y los que dependen del uso y disfrute de los elementos comunes. En la propiedad común únicamente existen derechos y obligaciones como propietarios privativos. En la propiedad horizontal existen limitaciones que dependen de los derechos de los demás propietarios de sus pisos o locales. En la propiedad ordinaria no existen limitaciones más que las que establezcan la ley.»⁹⁵

Esta teoría es muy acertada, porque se basa específicamente en la propiedad singular de cada propietario, pero también no deja fuera la copropiedad que tienen los propietarios singulares de las áreas comunes que tiene el régimen de propiedad horizontal dejándolo como un tema accesorio.

b) Teorías modernas: Por otro lado las teorías modernas otorgan a la propiedad horizontal, elementos y características propias que permiten su total diferenciación con otras instituciones del derecho civil. Dentro de las teorías denominadas modernas, se han aportado dos ideas principales en torno a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, las cuales son:⁹⁶

b.1) Teoría monista o unitaria: Milena Olimka Samayoa⁹⁷ indica que la teoría monista o unitaria es llamada así por tomar como fundamento la unidad e indivisibilidad del objeto del derecho de la propiedad horizontal, que es uno consistente en el inmueble. El hecho de que cada propietario sea el titular del aprovechamiento exclusivo de su unidad independiente, es un derivado de la propiedad compartida del edificio, cuya comunidad origina limitaciones para cada propietario en su unidad independiente pues para la total funcionalidad de cada unidad es necesario hacer uso de los elementos comunes. Es por eso que la teoría monista o también conocida como unitaria considera a la propiedad horizontal como una forma que surge de la evolución de la propiedad, no

⁹⁵ Samayoa Serovic de Sandoval Milena Olimka. óp. cit., pág. 31.

⁹⁶ Guevara Hernández, Ana Leticia. óp. cit., pág.32.

⁹⁷ Samayoa Serovic de Sandoval Milena Olimka. óp. cit., pág. 34

tomando en consideración el derecho que cada titular tiene sobre su unidad independiente, que no es solamente un derecho de aprovechamiento y disfrute sino tiene un verdadero rango dominical, ya que cada propietario va tener el derecho de poder gozar de la parte de la propiedad que le corresponde.

b.2) Teoría dualista: “Se fundamenta en la dualidad de derechos existente o la fusión de dos figuras jurídicas como la propiedad y copropiedad, pues como se ha venido estudiando el régimen de propiedad horizontal está compuesto por dos derechos uno de propiedad ordinaria sobre el piso o local y otro de copropiedad sobre los elementos de uso común. Le asignan al derecho de propiedad individual, un derecho accesorio consistente en la copropiedad de los elementos comunes, pues para ser titular del mismo, es necesario adquirir la propiedad individual”.

El ordenamiento civil guatemalteco ha establecido que en el régimen de propiedad horizontal, la titularidad sobre el piso o unidad independiente pertenece al propietario del mismo, sin embargo al mismo tiempo hay copropiedad, de los elementos que viabilizan o hacen posible el funcionamiento y utilización del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 533 del Código Civil, el cual establece lo siguiente: *«Artículo 533. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos comunes del edificio total. Son elementos comunes además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y cada planta.»* se deduce que se acepta la tesis dualista que se refiere a que la propiedad horizontal ordinaria sobre el piso o local de que se trate y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble.»⁹⁸

Es decir, un derecho principal y un derecho accesorio, accesorio ya que para ser titular del mismo necesariamente ha de hacerse como propietario de una parte privativa. La parte privativa debe entenderse constituida por un suelo, techo, paredes, servicios, a

⁹⁸ García y García, Hery Miguel Ángel. *óp.cit.*, pág. 9.

que unidos arquitectónicamente forman una estructura materializada ya sea como piso, departamento o habitación.

De la misma forma se establece que estos elementos comunes deben permanecer o mantenerse en copropiedad durante todo el régimen, es decir que de esta forma queda establecida la indivisión de los elementos comunes según lo que literalmente preceptúan los Artículos 533, anteriormente mencionado y 534 del Código Civil - Decreto Ley 106- presentado a continuación: *«Indivisión forzosa. Artículo 534.- Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa, mientras dure el régimen de la propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.»*

Se establece que lo relativo a las partes privativas, se regulará por las disposiciones de la propiedad y las partes comunes, estarán normadas por las disposiciones de la copropiedad.

2.4.4. Modificación y extinción del régimen de propiedad horizontal.

El artículo 555 del Código Civil establece que: *«El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen a efecto de mantenerlo.»*

El artículo anteriormente citado da a entender que una de las maneras de extinguir la propiedad horizontal es por mayoría calificada de los propietarios individuales, pero también es importante mencionar que dicho artículo también establece el derecho de tanteo, el cual consiste en que aquellos propietarios que votaron en contra de la extinción de la propiedad horizontal, tienen el derecho de poder adquirir las unidades singulares, con el fin de evitar que la propiedad horizontal desaparezca.

Otro aspecto muy importante que se debe tener en cuenta al momento que se quiere extinguir la propiedad horizontal, es necesario que todas las unidades singulares que forman parte del régimen de propiedad horizontal se encuentren libres de gravámenes y anotaciones, debido que si las unidades singulares se encuentran con dichas

anotaciones se debe tener el consentimiento expreso de los interesados para que si se pueda realizar la extinción.

2.5. La posesión.

Federico Puig Peña, establece que las causas que rodean al tema de la posesión son: *«El afán de dar a la misma un encaje jurídico a toda costa, lo cual ha ido ocasionando un verdadero conflicto doctrinal y legislativo, que data ya de muchos siglos y que los juristas, no obstante su decidido empeño, han sido impotentes para resolverlo ante la mayor fuerza del dislate de normas y disciplinas.»*⁹⁹ Mismo criterio que comparten otros autores debido a la complejidad del tema.

Luis Diez-Picazo, enumera ciertas causas sobre la diversidad de criterios que rodean el tema de la posesión, las cuales son:¹⁰⁰

- a) Que en el Derecho romano no hubo un concepto fijo de la posesión en todas sus épocas.
- b) Que la posesión romana fue distinta de la germánica y de la canónica.
- c) Que la concepción moderna de la posesión no es la misma en todas las legislaciones, y es resultado de la combinación de elementos históricos muy variados.
- d) Que no siempre la doctrina científica moderna guarda correspondencia con los diversos Derechos positivos, ya que la atención de los expositores de la teoría de la posesión, sobre todo los más geniales.

Con base a los criterios establecidos por Luis Diez-Picazo se puede observar que las diferencias que existen en cuanto a la posesión ha sido de acuerdo a la forma como se ha interpretado a lo largo del tiempo, ya que cada cultura, país y época tenían percepciones diferentes sobre que es la posesión, y de acuerdo a los criterios que manejaban cada uno era la forma en que se resolvían o aplicaban los derechos sobre este tema, y actualmente sigue existiendo dicho problema ya que no se tomara la tarea

⁹⁹ Puig Peña, Federico. *óp cit.*, pág. 27.

¹⁰⁰ Diez-Picazo, Luis. Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial. Volumen Tercero: Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad y la posesión. España, Editorial CIVITAS. 1995. 4ª. Edición. Pág. 537

de unificar criterios para así establecer el que mejor convenga y regula el funcionamiento del tema de la posesión.

2.5.1. Definición.

Rafael Rojina Villegas expresa a la posesión como: «*una relación o estado de hecho, que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.*»¹⁰¹

Cristian Rolando de León Alemán en su trabajo de tesis cita a Guillermo Cabanellas indica que la posesión es: «*Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más especialmente el termino; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción.*»¹⁰²; Horacio Valdes y Benito Orchnasky siguen el criterio que la posesión es: «*el estado o la situación de hecho en que alguien se encuentra con respecto a una cosa determinada y que se traduce en la posibilidad física, inmediata y exclusiva, de dar a la cosa un destino cualquiera. A esta situación la llamaremos poder efectivo.*»¹⁰³

Por otra parte Martin Wolff indica que «*la posesión (en sentido de derecho de posesión) es un derecho provisional sobre una cosa, puesto que es más débil, y no puede arrostrar un conflicto con la propiedad y otros derechos reales.*»¹⁰⁴.

Como se puede apreciar resulta un deber muy difícil el poder lograr definir lo que es la posesión ya que existen varias aseveraciones y teorías por diferentes autores, sin entrar a conocer más a fondo y tocar temas más complejos de la posesión como lo es su naturaleza jurídica, efectos y fundamentos.

¹⁰¹ Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de derecho civil." Tomo II. Bienes, derechos reales y sucesiones. México. Editorial Porrúa, S.A. 1987. 19ª. Edición. Pág. 182.

¹⁰² De León Alemán, Cristian Rolando. Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad. Guatemala, 2012. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 37 y 38.

¹⁰³ Valdes, Horacio y Orchnasky Benito. Lecciones de Derechos Reales. Tomo I. Argentina, Ediciones Lerner. 1969. Pág. 43 y 44.

¹⁰⁴ Wolff, Martin. *Tratado de derecho civil. Derecho de cosas* Volumen 1. Traducción de: Blas Pérez González y José Alguer, España. BOSCH, Casa Editorial. 1971. 3ª. Edición. Pág. 32.

En base a las definiciones anteriores se puede concluir que la posesión es un derecho real que tiene el poseedor de una cosa, el cual tienen su tenencia así como el goce de la misma y de la cual va poder realizar cualquier actividad para su beneficio, dejando en claro que él no es el legítimo propietario, ya que carece de un título de propiedad.

2.5.2. Naturaleza jurídica de la posesión.

Para establecer la naturaleza jurídica de la posesión es importante indicar que existen varias teorías sobre dicha naturaleza, ya que van muy relacionadas con el momento histórico en que se empieza a estudiar el valor de la posesión en el derecho. Teniendo como dos teorías que han sido la más importantes y de las cuales se ha tenido mayor discusión la primera que considera la posesión como un hecho y la segunda que afirma que es un derecho.

Por lo que es necesario e importante desarrollar las dos teorías sobre la naturaleza jurídica de la posesión:

i) Posesión como un hecho.

Esta teoría tiene como principales exponentes a Windscheid, Ferrini, Bonfante, estando de acuerdo al principio con esta teoría Savigny, argumentando que la posesión es un simple hecho, la cual en ciertas circunstancias las leyes agregan a veces efectos jurídicos, y esos efectos surgen de una disposición legal que se los atribuye a la posesión.¹⁰⁵

Apoyando esta teoría se encuentra el autor Vladimir Aguilar Guerra, indicando que la posesión es un hecho, el señorío fáctico sobre el bien; toda vez que un derecho no puede ser una relación de una persona con una cosa y la posesión lo es, por tanto, no es un derecho sino un hecho jurídico.¹⁰⁶

Al mismo tiempo Alfredo Barros Errazuris establece que la posesión no puede ser un derecho, toda vez que la tenencia de una cosa es algo material y exterior, por ende un hecho y un derecho, así mismo porque la posesión puede existir con independencia de todo derecho en la persona quien la tiene y por último porque, aunque existan acciones posesorias, estas acciones

¹⁰⁵ Valiente Noailles, Luis M. Derechos Reales. Argentina, Roque Depalma Editor. 1958. Pág. 41

¹⁰⁶ Aguilar Guerra, Vladimir. Derechos Reales. Guatemala. Editorial SERVIPRENSA. 2009. 2ª. Edición. Pág. 132.

nacen del hecho de la posesión continuada durante cierto tiempo y tiene por único objeto amparar un hecho en el cual la ley ve ciertos aspectos de estabilidad.¹⁰⁷

En conclusión se puede dar cuenta que los autores que apoyan la presente teoría, limitan la posesión a circunstancias materiales, al disfrute de una cosa que va a estar protegida sin entrar a conocer si existe o no el derecho de que es aparente la posesión, ya que únicamente existe una relación fáctica entre el poseedor y la cosa, también se le considera que es de hecho ya que únicamente se tiene la tenencia de la cosa, y la tenencia es claramente un hecho.

ii) **Posesión como derecho.**

Esta teoría va encaminada a la protección jurídica que conlleva la tenencia de una cosa, teniendo a Rudolf Von Ihering como el principal impulsor y sostenedor de esta teoría, indicando que la posesión es un derecho, toda vez que el ordenamiento jurídico posibilita acciones en su defensa cuando es violada, constituyendo así una relación tutelada por dicho ordenamiento, aun contra el propietario de la cosa.¹⁰⁸

Por lo que se puede dar cuenta que la presente teoría va más allá de la relación que existe entre la persona y la cosa, ya que esta teoría establece que la naturaleza jurídica de la posesión es un derecho, ya que al tener la posesión de la cosa se debe proteger todos esos derechos y obligaciones que nacen al poseer dicha cosa.

Luego de haber desarrollado ambas teorías sobre la naturaleza jurídica de la posesión, si bien ambas son aceptadas se puede concluir que la teoría que más se apega o a lo que es la posesión es la teoría de “posesión como un hecho” ya que esta teoría toma la posesión como la relación que existe entre la personas y la cosa, mientras que la teoría de posesión como derecho únicamente toma en cuenta las consecuencias que pueden surgir en la posesión de una cosa, es decir, que buscar proteger o evitar inconvenientes

¹⁰⁷ Barros Errazuriz, Alfredo. Curso de derecho civil. Tomo I. Argentina, Editorial Nascimento. 1930. Pág. 384, 4ª edición.

¹⁰⁸ Valiente Noailles, Luis *óp. cit.*, pág. 41.

que puedan surgir durante la posesión, es por eso que se considera en el presente trabajo de investigación como más aceptada la teoría de la posesión como un hecho.

2.5.3. Elementos de la posesión.

Doctrinariamente existen dos elementos esenciales de la posesión, el elemento objetivo o corpus y el elemento subjetivo o animus, los cuales se detallan a continuación¹⁰⁹:

- i) **Elemento objetivo o corpus:** Este elemento consiste en el conjunto de actos materiales que demuestran la existencia del poder físico que ejerce el poseedor sobre la cosa, para retenerla en forma exclusiva.
- ii) **Elemento subjetivo o animus:** Este elemento consiste en tomar a la cosa la actitud que corresponde al propietario, al titular de otro derecho susceptible de posesión.

Es importante hacer mención que estos elementos guardan una estrecha relación, por lo tanto son complementarios el uno del otro, ya que el corpus no es relación puramente física, ni el animus es un fenómeno enteramente psicológico. En ese sentido es importante hacer mención José Álvarez quien indica que: “en el derecho moderno y probablemente también en el derecho romano, no se pueden individualizar dos elementos en la posesión: el corpus y el animus, sino que la posesión es una realidad social indivisible en la que los elementos materiales ni siquiera conceptualmente pueden distinguirse de los elementos ideales.”¹¹⁰

Al desarrollar de los elementos de la posesión se comparte la idea de José Álvarez, en el sentido de que no existe una división de los elementos de la posesión, sino que ambos elementos existen en la figura de la posesión y están relaciones el uno con el otro, ósea que si faltare uno no se podría tomar como una posesión real.

¹⁰⁹ De León Alemán, Cristian Rolando. Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad. Guatemala, 2012. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Pág. 38

¹¹⁰ Alvarez-Caperochipi, José A. Curso de Derechos Reales. Tomo I. Propiedad y posesión. España. Editorial Civitas, S.A. 1986. Pág. 85.

2.5.4. Objeto.

La posesión tiene por objeto las cosas susceptibles de apropiación, en cuanto que son derechos privados patrimoniales, quedando excluidas las que están afuera del comercio, cual las comunes, las sagradas o las públicas.¹¹¹

Alfredo Errazuriz sostiene que únicamente son objeto de posesión: *«las cosas corporales, porque sólo esas son susceptibles de estar bajo el poder físico del poseedor. No obstante lo anterior y en virtud que no sólo es el corpus el que constituye la posesión, el Derecho hace extensiva la posesión a las cosas incorpóreas.»*¹¹²

Es por eso que todo bien inmueble y mueble que este dentro del mercado y del comercio son susceptibles de apropiación, con esto poder gozar y disfrutar de las características de casa cosa que puede ser susceptible de posesión, los cuales no los hace dueños de las mismas pero si en legítimos poseedores que van a poder gozar con las limitaciones que la ley expresamente dispone.

Actualmente, pueden ser objeto de la posesión tanto los bienes corporales como los derechos que sean susceptibles de aprobación:

i. **Los bienes como objeto de la posesión.**

En cuanto a los bienes objeto de posesión son todas aquellas cosas materiales o corporales, tanto bienes muebles como inmuebles. Valiente Noailles¹¹³ señala que los bienes objeto de posesión deben cumplir con dos elementos importantes: 1) Deben ser cosas propiamente dichas; y, 2) Deben ser cosas que estén en el comercio. Eso quiere decir, que deben ser únicamente cosas de lícito comercio, aquellas cosas que sean de ilícito comercio no va a poder ser consideradas como objeto de la posesión. Con respecto a este segundo elemento indica Aguilar Guerra: *«que la posesión únicamente puede aplicarse a cosas susceptibles de propiedad privada, excluyendo así todas las cosas que no lo sean, como los bienes de dominio público y cosas que no sean posible poder aprehenderlas, como el aire.»*¹¹⁴

¹¹¹ Rogel Vide, Carlos. Derecho de cosas España. Editorial Reus. 2008. Pág. 104.

¹¹² Barros Errazuriz, Alfredo. *óp.cit.*, pág. 387.

¹¹³ Valiente Noailles, Luis M. *óp. cit.*, pág. 72

¹¹⁴ Aguilar Guerra, Vladimir. "Derechos Reales". Guatemala. Editorial SERVIPRENSA. 2009. 2ª. Edición.

ii. **Los derechos como objeto de la posesión.**

Citando a Aguilar Guerra donde indica que los derechos si pueden ser objeto de posesión, señalando únicamente dos tipos los cuales son: «i) *Los derechos reales, entre los cuales están los de propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbre, censo, superficie, prenda, anticresis.* ii) *Los derechos de crédito, siempre que no legitimen una posesión material del bien sobre la que recaen los derechos, por ejemplo, el usufructuario posee la acción para reclamar un predio o derecho real; esta acción no da derecho a poseer el bien, sino a ejercitar la acción, que es lo que se posee.»¹¹⁵*

Al estar de acuerdo con las dos posturas anteriormente se concluye que el objeto principal de la posesión son todas aquellas cosas corporales que pueden estar bajo el poder de la persona, así como de los derechos privados patrimoniales, no dejando de tener en cuenta que también en otros casos pueden ser objeto de posesión aquellas cosas no corporales, como por ejemplo la posesión de alguna marca o signo distintivo.

2.5.5. Características.

Para que una persona sea considerada poseedor de una cosa, debe cumplir con ciertas características y así poder disfrutar de las ventajas que da la posesión, entre las características más importantes tenemos:

- a) Se necesita una posesión continua y no interrumpida.
- b) Pacífica.
- c) Pública.
- d) No equivoca.¹¹⁶

La falta de una de estas condiciones constituye un vicio de la posesión. Se considera como vicios de la posesión: la discontinuidad, la violencia, la clandestinidad, el equívoco, entre otras.

Pág. 144.

¹¹⁵ *ibíd.*, págs. 144 y 145

¹¹⁶ *ibíd.*, pág. 146.

2.5.6. Tutela jurídica de la posesión.

La protección hacia la figura de la posesión surge como una consecuencia jurídica del ejercicio de la misma.

Estableciendo que la tutela jurídica de la posesión, es que todo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión y si fuese perturbado en ella deberá ser amparado o sustituido en dicha posesión en las leyes y procedimientos. Teniendo legitimación activa el poseedor para que este pueda ejercer todas las acciones que la Ley pone a su disposición para la defensa de su derecho, aparece la legitimación pasiva en cuanto que las acciones han de dirigirse contra el autor de las perturbaciones o aquel que dio instrucciones para que se ejerciera.

Por lo que se establece que la tutela jurídica de la posesión va encaminada a la protección del tenedor de las cosas, y de las consecuencias jurídicas que le otorga el ordenamiento jurídico en su defensa cuando esta es violada, aun contra el propietario de la cosa.

CAPÍTULO 3. DERECHO URBANISTICO E INMOBILIARIO Y SU REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA.

Guatemala carece de un marco jurídico específico que regule el tema del derecho urbanístico e inmobiliario, aunque a lo largo de la época en Guatemala se han creado diferentes cuerpos legales que forman parte de la normativa urbanística e inmobiliaria vigente.

Varios profesionales del derecho cuestionan si la gama de leyes creadas sobre el derecho urbanístico e inmobiliario, en realidad cumplen con todas las funciones, principios y objetivos por las que fueron creadas, el de velar porque exista un país ordenado en el cual se respeten y protejan los bienes inmuebles, respondiendo a la realidad social.

Entre las normas vigentes de derecho urbanístico e inmobiliario que forman parte del ordenamiento jurídico de Guatemala se tienen las siguientes:

3.1. Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583.

Con base a los considerandos de la Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583 se estableció que debido a la fuerte y constante expansión que estaba sufriendo la ciudad de Guatemala en los años cincuenta, sin ningún control en su desplazamiento, ocasionado por la inmigración de las personas de los departamentos hacia la ciudad por falta de oportunidades tanto sociales como laborales y falta de un ordenamiento y planificación urbanística, es que se vio en la necesidad de crear el veintinueve de febrero de mil novecientos cincuenta y seis la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto No. 583 para poder evitar las circunstancias que estaban sucediendo, así como circunstancias a futuro, dictando medidas adecuadas e indispensables, para que la fuerte expansión que estaba sufriendo la ciudad de Guatemala se desarrollara respetando los lineamientos y criterios más modernos en materia de urbanismo, y así poder gestionar una planificación urbanística adecuada al tipo de suelo de la ciudad, respetando los bienes inmuebles.¹¹⁷

¹¹⁷ Congreso de la República de Guatemala. Ley Preliminar de Urbanismos. Decreto No. 583, considerando primero y segundo.

Estableciendo en su artículo número 2 el objeto de dicha ley donde se indicaba que: *«Esta ley tiene por objeto el establecimiento de las normas preliminares que las municipalidades de la República deberán poner en práctica en el estudio del plan regulador de sus jurisdicción, así como los trabajos iniciales básicos que ayuden a resolver en forma técnica los problemas que se presenten en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones, dentro de las áreas de influencia urbana que se delimiten.»*¹¹⁸

Por lo que se observa que la ley en cuestión si tiene como objeto establecer estudios de planeamiento urbanístico, así como trabajos básicos que ayuden a resolver en forma técnica los problemas que se desarrollaran de la planificación urbanística de la población, todo esto con el fin de poder tener una ciudad más ordenada y delimita en zonas específicas de acuerdo al tipo de suelo que se tiene, es decir, que se establezcan zonas aptas para viviendas, que otras zonas eran aptas para industrias y así poder tener un mejor orden, con lo cual se iba a poder lograr el respeto a los bienes inmuebles teniendo una mejor distribución urbanística.

Del mismo modo es importante hacer mención que esta ley no se basa únicamente en el crecimiento poblacional que se da en la ciudad capital, sino que también establece los mismos lineamientos, principios y especificaciones para todos los departamentos de Guatemala, facultando a los concejos municipales de la república a que sean los encargados de aprobar y poner en ejecución los planes reguladores con base en la opinión de los entes encargados de realizar dichos estudios. Además también son los encargados de crear reglamentos específicos en su jurisdicción en base al tipo de suelo y vivienda de cada departamento, así como de delimitar las áreas de influencia urbana para poder realizar los respectivos estudios urbanísticos y tener un ordenamiento del departamento.¹¹⁹

Artículo 9 de la presente ley estable que *«Para los efectos del desarrollo urbanístico de las ciudades, las municipalidades de las cabeceras departamentales y de las poblaciones de más de 10,000 habitantes deberán por sí mismas o por contrato,*

¹¹⁸ Congreso de la República de Guatemala. Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, artículo 2.

¹¹⁹ Congreso de la República de Guatemala. Ley Preliminar de Urbanismo. Decreto No. 583, artículo 3.

realizar de conformidad con las recomendaciones del caso, los estudios para implantar en su área de influencia urbana, un plan regulador adecuado que contemple lo siguiente:

- a) El sistema vial,*
- b) Los servicios públicos*
- c) Los sistemas de tránsito y transportación*
- d) El sistema recreativo y de espacios abiertos*
- e) Los edificios públicos y servicios comunales*
- f) Las zonas residenciales*
- g) Las zonas comerciales*
- h) Las zonas industriales*
- i) Las zonas de servidumbre de reserva y*
- j) Cualesquiera otros aspectos que sean conveniente determinar.»¹²⁰*

En el presente artículo se observa como los legisladores de dicha época tenían los conocimientos básicos de los principios del derecho urbanístico e inmobiliario, ya que buscaban que los departamentos con más de 10,000 habitantes cumpliera con la realización de planes reguladores buscando que se basaran en principios esenciales como lo era el de división de sectores dependiendo el tipo de suelo que se tenía y el tipo de actividad que se desarrollaba en cada departamento, estableciendo sistemas viales que ayudaran a la fluidez del comercio, establecer la necesidad y obligación de proporcionales a todos los habitantes los servicios públicos esenciales y el tener acceso de una manera eficiente a los mismos, así como establecer y delimitar las zonas residenciales, comerciales e industriales para tener un mejor orden del suelo y la protección de los bienes inmuebles.

En conclusión, se puede establecer que la creación de la Ley Preliminar de Urbanismo en su oportunidad fue un gran aporte para la sociedad guatemalteca, ya que establecía lineamientos y principios básicos de derecho urbanístico e inmobiliario que iban a ser de mucha ayuda para realizar estudios y planeamientos urbanísticos que aportarían al ordenamiento la ciudad de Guatemala, debido a los problemas de inmigración que

¹²⁰ Congreso de la República de Guatemala. Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, artículo 9.

estaba sufriendo, siendo esta como la ley madre o ley modelo que iba a regir para todos los departamentos de Guatemala, los cuales iban hacer los encargados de realizar los reglamentos específicos a cada tipo de suelo, proporción territorial, como habitantes que tenían.

Aunque la ley en cuestión se quedó muy rezagada ante el crecimiento poblacional que actualmente tiene Guatemala por lo que la ley no es muy amplia y completa para la actualidad del país quedando muy escueta. Es por eso que Guatemala no cuenta con un ordenamiento territorial, ni una división de su suelo de acuerdo a sus características como lo son: zonas residenciales, zonas comerciales y zonas industriales, ya que al momento de querer aplicar la ley vigente se encuentra muchas lagunas que no regulan las situaciones actuales del país haciendo que se realicen estudios no adecuados a los principios urbanísticos e inmobiliarios provocando que exista un desorden en el territorio y es ahí donde surgen los problemas como son: el tráfico vehicular, que no existan acceso a los servicios públicos, que el comercio sea más lento debido a que no existen sistemas de tránsito y transportación, así como la división de las zonas se vea mal, ya que se da cuenta que existen industrias grandes en el mismo sector que hay viviendas como hay comercio.

3.2. Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427.

La Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427 fue creada el diez de marzo de mil novecientos sesenta y uno y entro en vigor quince días después de su publicación en el Diario Oficial¹²¹, el cual fue publicado el veinte de marzo de mil novecientos sesenta y uno, durante el gobierno de Miguel Idígoras Fuentes.

La presente ley fue creada debido al constante crecimiento de las poblaciones urbanas, la escasez de viviendas en el área urbana, que constituía un problema nacional, interés de la iniciativa privada, para dedicarse a la creación y negociación de Parcelamientos en zonas urbanas y suburbanas, carencia de una legislación urbana en donde facultara al Estado a intervenir en parcelaciones a fin de normar derechos y obligaciones de vendedores y compradores de parcelas como se les conocía anteriormente, y que

¹²¹ Congreso de la República de Guatemala. Ley de Parcelamientos urbanos. Decreto No. 1427, artículo 36.

ahora se les conoce como lotes, sobre bases de justicia y equidad. Todo esto con el fin de construir viviendas para ese crecimiento poblacional que estaba sufriendo el país, pero con el fin que esas construcciones de viviendas fueran en orden y se encontraran reguladas en ley¹²², por lo que se analizaran los siguientes artículos.

Artículo 1 establece en su parte conducente que el «*Parcelamiento urbano consiste en la división de una o varias fincas, teniendo como fin crear nuevas fincas con áreas menores...*», esto debido al crecimiento poblacional urbano, por lo que era necesario realizar parcelamientos de fincas, y así poder obtener de un terreno o finca varias nuevas tierras que pudieran trabajar o bien un lugar donde vivir para a todas aquellas personas que no tuvieran su terreno. Todo este procedimiento siempre ajustado a las leyes y reglamentos de urbanismo y a los planos reguladores que cada municipalidad tuviera de acuerdo al tipo de suelo de cada departamento.

Estableciendo que es la Municipalidad de cada departamento es el ente encargado y responsable de autorizar el bien o bienes destinados a ser parcelados, además de ser la Municipalidad de cada departamento la encargada de autorizar los bienes destinados a ser parcelados, la presente ley los obliga a crear un registro de aquellas personas individuales o jurídicas que se dediquen con un ánimo de lucro a efectuar operaciones de parcelamiento, obligando a estos a inscribirse.

De lo anterior, se puede observar que la ley no deja duda sobre quién era el ente encargado de regular esta actividad, ya que la ley creo el ente encargado de llevar a cabo los parcelamientos sobre inmuebles, además de otorgar los permiso correspondientes para realizar los parcelamientos de los inmuebles siendo esta la Municipalidad de cada departamento, otro aspecto que es importante mencionar es el de que todas aquellas personas individuales o jurídicas deben estar inscritas en la Municipalidad, la cual llevara un registro especifico de que personas son las facultadas y especializadas de llevar a cabo los parcelamientos, lo cual para la época considero que era importante tener este tipo de registro, ya que ayuda a que el usuario y la comunidad en si del departamento supiera que personas tanto individuales como

¹²² Congreso de la República de Guatemala. *Ley de Parcelamientos urbanos*. Decreto No. 1427, considerandos primero y segundo.

jurídicas estaban autorizadas y facultadas para poder llevar a cabo parcelamientos de tierras y así no sufrir cualquier tipo de extorción por parte de terceros que se quisieran hacer pasar por personas facultadas para este tipo de parcelamientos y también dicho registro da seguridad que las personas encargadas de realizar dichos parcelamientos de bienes inmuebles eran capaces y que los resultados de las mismas serían equitativas para los integrantes de la comunidad.

En el artículo 5 establece: *«Las ventas de fracciones de terreno sólo podrán efectuarse con la previa autorización municipal, y para ello se comprobará antes de entregarlas:*

- a) Que las obras de urbanización que figuran en los planos aprobados al concederse la autorización para el parcelamiento, se han realizado o que por lo menos se han ejecutado los trabajos de introducción de energía eléctrica, agua potable y drenajes para cada lote y pavimento de las calles. En su defecto, deberá prestarse garantía suficiente a juicio de la municipalidad, de su realización o bien contratar con ésta la ejecución de los mismos;*
- b) Que el propietario o gestor del parcelamiento ha fijado el precio de cada parcela de acuerdo con el valor de la totalidad del terreno, los gastos de urbanización, la libre competencia y otros factores que sean aplicables;*
- c) Que se ha efectuado la nueva declaración fiscal del o de los inmuebles que van a ser parcelados con base en la revalorización a que se refiere el inciso anterior, para los efectos fiscales y catastrales; y*
- d) Que han sido satisfechos todos los demás requisitos que establezcan los reglamentos municipales respectivos.*

Todos los trabajos a que alude el inciso a, deberán realizarse de conformidad con las exigencias municipales para la zona en que esté ubicado y el tipo de parcelamiento de que se trate.»

Del artículo citado se puede concluir que es inoperante, ya que coloca muchas restricciones para que las ventas de los bienes inmuebles que sufrieron parcelamiento se puedan llevar a cabo, lo cual hace que se torne un poco largo el proceso de poder obtener de manera rápida las parcelas o lotes que se crearon y no será una ayuda que el crecimiento poblacional disminuyera, ya que seguirían muchas personas sin un lugar

donde vivir, otro aspecto importante en el artículo citado es la literal b) que hace mención del gestor de parcelamiento, quien puede actuar en defecto del propietario hace suponer de cierta informalidad en cuanto a la identificación del propietario y en determinado momento del responsable del parcelamiento y de los compromisos que se hayan contraído en el contrato que sirvió de base para la solicitud de la autorización.

Artículo 7 en su parte conducente establece que: *«... en todo caso puede acreditarse la existencia del contrato, si fuere otorgado en distinta forma, por confesión judicial o documento privado reconocido, para exigir su cumplimiento del obligado...»* lo que se considera que deja muy abierta la forma de formalizar las compraventas de parcelas, si bien se establece en el mismo artículo que deben ser celebradas en Escritura Pública, también deja la opción de otras formas; y al tratarse de ser bienes inmuebles que deben registrarse deben formalizarse únicamente en Escritura Pública y no de otra forma.

En base a los artículos analizados se puede concluir que la Ley de Parcelamientos Urbanos decreto No. 1427 hoy por hoy es inoperante, ya que no se adecua a las necesidades de vida que vive Guatemala, por lo que se debería de implementar alguna reforma a la misma que pueda regular los aspectos que actualmente se llevan a cabo en la venta de lotes, o bien proponer alguna nueva ley que regule el parcelamiento de bienes inmuebles, así como de la venta de las parcelas o lotes.

3.3. Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83.

La Ley de rectificación de área. Decreto Ley No. 125-83 fue creada el trece (13) de octubre del año mil novecientos ochenta y tres (1983), debido a que existían durante esa época varios bienes inmuebles urbanos que, por diversas causas, figuraban inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente tenían.

Estableciendo en el artículo 1 que la presente ley tiene como objeto lo siguiente: *«Los propietarios de bienes inmuebles urbanos, cuya área física sea menor al área que aparece inscrita en los registros de la Propiedad Inmueble, podrán solicitar ante notario, la rectificación del área de tales inmuebles, en la forma y de acuerdo con el procedimiento establecido en la presente Ley.»*

Del artículo anteriormente citado se puede establecer que de ley deja la opción que las personas que quieran puedan solicitar la rectificación de área, ya que indica que “podrán” por lo que no los obliga, cuando debería de ser obligatoria la realización de rectificación de área de todos aquellos inmuebles que poseen un área menor a la que se encuentra registrada, debido que están gozando y disfrutando de un área de terreno que no les pertenece, lo cual provoca un alteración al área de un tercero.

Artículo 3 de la presente ley establece «*Para los efectos de la aplicación de la presente ley, la autoridad administrativa será la Sección de Tierras, de la Escribanía de Gobierno.*» el presente artículo regula el ente que será el encargado de resolver cualquier controversia que pueda surgir con la solicitud de rectificación de área, por ejemplo en los casos en que el propietario del inmueble que tenga menor área de la registrada se oponga porque se realicen los estudios pertinentes será la Escribanía de Gobierno que conocerá administrativamente el caso para ver si procede o no la rectificación de área solicitada. Cabe hacer mención que dicho trámite administrativo únicamente se llevara a cabo si una de las partes interesadas no esté de acuerdo, ya que si ambas están de acuerdo de llevar a cabo la rectificación de área podrá hacerse ante notario.

Otro aspecto muy importante para realizar la rectificación de área es que se debe nombrar a un experto medidor el cual debe ser un Ingeniero Civil, quien será el encargado de realizar los estudios pertinentes para verificar si las áreas registradas con las que tiene el terreno son diferentes y luego deberá entregar el informe adjunto los planos correspondientes, para que el notario o el ente encargado realice la rectificación de área si así procede, es relevante mencionar de este trámite, que no solo los interesados deben estar enterados de los avances del expediente, sino que también debe hacerse de conocimiento de todo lo sucedido a los colindantes de los terrenos, ya que la presente ley los faculta de poder realizar alguna oposición.

Luego de que no existe ninguna oposición por parte de algún tercero la presente ley en su artículo 12 establece, se le debe dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, la cual conocerá del caso y deberá dictar una resolución con la cual le pone fin al proceso.

Luego, ya sea se haya obtenido la resolución por parte de la Procuraduría General de la Nación, sin importar si se había llevado a cabo por Notario o por el ente administrativo encargado, deberá de extenderse un testimonio con duplicado el cual servirá para inscribirlo ante el Registro General de la Propiedad, quien será el encargado de inscribir el cambio de área del inmueble sujeto a la rectificación de área.

La ley anteriormente expuesta y analizada, actualmente se encuentra vigente en la normativa guatemalteca, siendo de una aplicación muy favorable, ya que permite que las personas que se puedan ver afectadas por un tercero o por alguna mala medición del área de su terreno puedan solicitar ante un ente administrativo del Estado o bien ante un notario para que se les pueda rectificar el área de su inmueble y que la inscripción coincida con el área real y física del terreno, por lo que se concluye que es una ley que ayuda mucho, y que en cuanto al tema del Derecho Urbanístico e Inmobiliario aporta a que se pueda proteger la propiedad de los ciudadanos.

3.4. Ley de Titulación Supletoria. Decreto No. 49-79.

Antes de iniciar con el análisis de la ley de titulación supletoria, decreto No. 49-79 se dará una breve reseña histórica de las leyes que regularon esta figura jurídica. Empezando con el primer Código Civil Guatemalteco que entró en vigencia el 15 de septiembre de 1877, el cual regulo las figuras de la prescripción positiva o usucapión y la titulación supletoria como dos instituciones jurídicas distintas. Luego el 10 de mayo de 1926, la asamblea legislativa, emitió el Decreto 1455 Ley de Titulación Supletoria, en la cual se establecía como juez competente para conocer las diligencias de titulación supletoria, el de primera instancia del departamento en donde se encontraran ubicados los bienes. Posteriormente se promulgó el Decreto Legislativo 2317 de fecha 25 de abril de 1939 conteniendo como únicas variaciones, la ratificación de la solicitud, la no intervención de mandatario, y la imposibilidad de titular los inmuebles ubicados en las fajas fronterizas por persona no nacidas en Guatemala. Luego con la revolución de 1944, se emitió por parte de la Junta Revolucionaria de Gobierno, el Decreto número 70 de fecha 11 de marzo de 1945, Ley de titulación supletoria, el cual establecía que quienes hubieran cultivado la tierra por un periodo no menor de 10 años sin título legal podía acudir en la vía voluntaria y ante un juzgado de primera instancia departamental a

presentar la solicitud y tramitación del expediente¹²³, siendo esta una de las últimas antes que entrara en vigencia la que actualmente existe.

El decreto No. 49-79 consiste en la Ley de titulación supletoria, la cual fue creada el nueve de agosto del año mil novecientos setenta y nueve, y de acuerdo al artículo 20 de la misma ley se estableció que entraría en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial.¹²⁴ El motivo de su creación es debido a la falta de un documento que permitiera la inscripción válida en el Registro de la Propiedad, ya que al no tener dicho documento ocasionaba la inseguridad jurídica de ser despojado del bien inmueble que se tenía en posesión precaria, y debido a esta circunstancia es que surgió la necesidad de regular y legitimar la posesión precaria para convertirla en posesión de dominio.

Artículo 1 establece lo siguiente: *«El poseedor de bienes inmuebles que carezca de título inscribible en el Registro de la Propiedad, podrá solicitar su titulación supletoria ante un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil. El interesado deberá probar la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, durante un período no menor de diez años, pudiendo agregar la de sus antecesores, siempre que reúna los mismos requisitos».*

De acuerdo a lo preceptuado en el artículo anteriormente mencionado se puede establecer, que la ley tiene como objeto regular adecuadamente los derechos posesorios y la prescripción positiva para brindar mayor seguridad jurídica en la tenencia de la tierra, otro aspecto importante que se puede resaltar de dicho artículo, son los requisitos que se deben cumplir para solicitar la titulación supletoria, los cuales son que el poseedor de la tierra debe demostrar que tiene la posesión legítima, continua, pacífica, pública, de buena fe y a nombre propio, por un periodo no menor de diez años, lo cual quiere dar a entender que el poseedor tuvo que estar viviendo en dicha tierra diez años al conocimiento de los demás y sin haber ocasionado ninguna alteración a los colindantes o algún tercero, al no cumplir con uno de estos requisitos no se podrá llevar a cabo la solicitud de la titulación supletoria.

¹²³ Rejopachi Carrera, Ruth Abigail. Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del congreso de la república de Guatemala y la titulación especial regulada en el decreto 41-2005 ley del registro de información catastral Guatemala. 2007. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala. Págs. 39 a la 41.

¹²⁴ Fue publicado en el Diario Oficial, Diario de Centro América, el 21 de agosto de 1979.

Artículo 2, se encuentra declarado inconstitucional por el Expediente número 1331-2005 de fecha 25 de abril del año 2006, el mismo establecía que *«Sólo los guatemaltecos naturales pueden obtener Titulación Supletoria de bienes inmuebles; si se tratare de personas jurídicas, éstas deberán estar integradas mayoritaria o totalmente por guatemaltecos, circunstancia que deberá probarse fehacientemente al formular la solicitud respectiva»*.

Es importante hacer mención sobre el tema de los guatemaltecos naturales, ya que al establecerse que solo los guatemaltecos naturales pueden obtener la Titulación Supletoria de bienes inmuebles, puede causar dudas en los lectores de no saber a quienes se les considera guatemaltecos naturales, la Constitución Política de la República de Guatemala establece en sus siguientes artículos que: **Artículo 144**, el cual establece lo siguiente: “Nacionalidad de origen. Son guatemaltecos de origen, los nacidos en el territorio de la República de Guatemala, naves y aeronaves guatemaltecas y los hijos de padre o madre guatemaltecos, nacidos en el extranjero. Se exceptúan los hijos de funcionarios diplomáticos y de quienes ejerzan cargos legalmente equiparados. A ningún guatemalteco de origen, puede privársele de su nacionalidad”, **Artículo 145** establece lo siguiente: “Nacionalidad de centroamericanos. También se consideran guatemaltecos de origen, a los nacionales por nacimiento, de las repúblicas que constituyeron la Federación de Centroamérica, si adquieren domicilio en Guatemala y manifiestan en ante autoridad competente, su deseo de ser guatemaltecos. En ese caso podrán conservar su nacionalidad de origen, sin perjuicio de lo que se establezca en tratados o convenios centroamericanos.” y el **Artículo 146** establece “Naturalización. Son guatemaltecos, quienes obtengan su naturalización, de conformidad con la ley. Los guatemaltecos naturalizados, tienen los mismos derechos que los de origen, salvo las limitaciones que establece esta Constitución.” así mismo el artículo 7 de la Ley de Nacionalidad Decreto No. 1613, el cual establece en su parte conducente lo siguiente: “... los términos de "natural", "de origen" y "por nacimiento", referidos a la nacionalidad, son sinónimos...” por lo que se concluye que guatemaltecos naturales son los mismos que los guatemaltecos de origen, así como los guatemaltecos por nacimientos ya que se les considera sinónimos, eso quiere decir que todos pueden optar a obtener la Titulación Supletoria de un bien inmueble

Dicha ley se encuentra actualmente vigente, siendo una ley que ayuda mucho a las personas de las áreas rurales, ya que son personas que no poseen un título de propiedad con el cual puedan demostrar que son los legítimos propietarios o poseedores de la tierra por lo que el procedimiento de titulación supletoria los ayuda a poder optar a tener ese documento que les da la seguridad jurídica de sus tierras, pero dicha ley todavía en ciertos puntos que fueron desarrollados anteriormente queda muy pobre a las necesidades y circunstancias de la época actual, ya que tiene aproximadamente 37 años de que fue creada, por lo que debería de tener ciertas reformas para poder solventar las necesidades actuales.

3.5. Ley de Expropiación Decreto No. 277.

La Ley de Expropiación, decreto No. 277 fue creada por el Congreso de la República de Guatemala, el veinticuatro de julio de mil novecientos cuarenta y ocho, y entro en vigencia quince días después de su publicación en el Diario Oficial.¹²⁵ El motivo de su creación de acuerdo a su parte considerativa es que la ley de Expropiación Decreto No, 438 con sus reformas ya no se ajustaba a los preceptos constitucionales y presentaba ciertas deficiencias en cuanto a los aspectos de la expropiación.

Antes de iniciar el análisis en sí de que es lo que se puede expropiar, se debe indicar que la expropiación es una figura en la cual el Estado está facultado de poder quitarle su bien a un particular por alguna utilidad o necesidad pública. El artículo 1 de la presente ley establece que se da a entender como utilidad o necesidad pública indicando lo siguiente: "por utilidad o necesidad pública o interés social", para los efectos de esta ley, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva, bien sea de orden material o espiritual."

Con base en lo expuesto, se evidencia como el Estado, por medio de la expropiación, busca la consecución de su fin supremo que es el bien común, debido a que por medio de la expropiación busca satisfacer a los ciudadanos, siendo la misma aplicada cuando se tenga necesidad de beneficiar a la mayoría, prevaleciendo el derecho colectivo sobre el derecho individual.

¹²⁵ Fue publicada en el Diario Oficial, Diario de Centro América, el 9 de septiembre de 1948.

El artículo 10 establece: *«La indemnización debe comprender la satisfacción al propietario del valor del bien y todos los daños, desmerecimientos y erogaciones que sean consecuencia de la expropiación, incluyendo, ante cualquier atraso, el pago de intereses que empezarán a computar desde la fecha de expropiación o pérdida hasta la fecha efectiva de pago de indemnización. Para los efectos del pago de intereses que contempla ese artículo, dicho interés será igual al promedio de las tasas de interés activas publicadas en los bancos del sistema al día anterior a la fecha de su fijación. En defecto de su publicación o en caso de duda o discrepancia, se solicitará informe a la Superintendencia de Bancos, el cual tendrá carácter definitivo.»* Este artículo deja evidenciado que el propietario del bien inmueble que haya sido expropiado tiene el derecho de solicitar una indemnización razonable que comprenda el valor del bien como todos los daños que sufra el propietario por la expropiación sufrida, ya que si bien el Estado busca el bien común tampoco puede dejar sin andas algún ciudadano es por eso que el presente artículo establece dicha indemnización para que el propietario pueda poder buscar algún otro terreno con el cual pueda seguir realizando sus actividades.

Existe otro tipo de expropiación que establece la ley, la cual es la expropiación de urgencia que se encuentra regulada en el artículo 32 y establece: *«En los casos de urgencia previstos por la Constitución de la República, el expropiante tendrá derecho a entrar en inmediata posesión del bien, y siempre que sea posible, consignará a favor del propietario y a título de indemnización provisional el valor de la declaración fiscal, si se trata de inmuebles, y si de otros bienes, la suma que el expropiante ofrezca.»* Los casos de urgencia que regula la constitución son aquellas que se encuentran establecidos en el artículo 139 el cual en su parte conducente establece: "La Ley de Orden Público, establecerá las medidas y facultades que procedan, de acuerdo con la siguiente graduación: a. Estado de prevención; b. Estado de alarma; c. Estado de calamidad pública; d. Estado de sitio; y e. Estado de guerra."

En base a lo citado anteriormente se observa que en estos casos no se llevara a cabo todo el proceso establecido en la presente ley para realizar la expropiación, ya que son casos de urgencia, eso quiere decir que son casos en lo que se busca es encontrar una

solución pronta, que resuelva el problema inmediatamente, pero en estos casos el Estado debe indemnizar al propietario del inmueble sujeto de expropiación, solo que esta indemnización es provisional ya que luego se deberá seguir el proceso de expropiación para establecer la indemnización definitiva que recibirá el expropiado y quien deberá abandonar de manera inmediata el inmueble para que el estado pueda utilizar el mismo y así poder utilizar el bien para satisfacer el bien común, que favorecerá a la población en general.

Asimismo, la ley establece la figura jurídica de la reversión, quien Guillermo Cabanellas estable que la Reversión es: «*Restitución a estado anterior. Reintegro a la propiedad del dueño primitivo. Retracto. Retrodonación.*»¹²⁶ Y en el artículo 37 establece: «*El expropiado o su representante legítimo, puede iniciar expediente de revisión en los casos siguientes: 1. Cuando el expropiante dé al bien un destino distinto al establecido al efectuar la expropiación, salvo que el cambio de destino sea dispuesto por la ley y la sustitución tenga por causa el interés colectivo. 2. En caso de no ejecutarse la obra que hubiere exigido la expropiación, el que la sufrió podrá pedir la reversión del bien, reintegrando el valor que hubiere percibido, más las mejoras si se hubieren realizado o restando el demérito en su caso. Las mejoras o deméritos serán apreciados por expertos. El plazo para ejercitar el derecho de reversión en el primer caso, se fija en un año a contar desde que se le diere al bien un destino distinto y en el segundo, desde que el expropiante entró en posesión del bien.*»

De lo anterior se concluye que la revisión es aquella figura jurídica que se encuentra establecida en la Ley de expropiación, decreto No. 529 y que faculta a la persona que fue expropiada de su inmueble a poder recuperarlo siempre y cuando cumpla una de las causales del artículo anteriormente citado.

3.6. Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, Decreto 1318.

La Ley de propiedad horizontalmente dividida fue creada el siete de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve, y entro en vigencia el diez de octubre de mil novecientos cincuenta y nueve, que fue el día que fue publicada en el Diario Oficial. La

¹²⁶ Reversión. Diccionario jurídico elemental Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta S.R.L. 1993. 11a edición. Pág.

presente ley fue creada en base a sus considerandos y debido a la urgencia que se vivía en dicha época por crear normas regularan la división de inmuebles edificados, en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños; para que así pudiera ayudar el problemas inherentes a la escasez de viviendas y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas.

El artículo 3 establece como se puede originar una propiedad horizontalmente dividida, estipulando lo siguiente: *«El régimen de propiedad horizontalmente dividida, de conformidad con los artículos anteriores, puede originarse:*

- a) Cuando el propietario o propietarios de un edificio susceptible de someterse a este régimen decidan hacerlo así y acuerden transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones;*
- b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el propósito de transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones;*
- c) Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de propiedad singular de pisos, departamentos o habitaciones de un mismo edificio susceptible de someterse a este régimen; y*
- d) Cuando en el caso de pertenecer en común a varios propietarios un edificio susceptible de someterse a este régimen, decidan poner término a la comunidad y el partidor resuelva dividirlo en unidades singulares, ya sea para repartirlas entre los propios comuneros o para ponerlas a la venta y distribuir su producto entre éstos.»*

Del artículo citado se establece que la propiedad horizontalmente dividida se constituye cuando los dueños de un edificio o personas que construirán un edificio están dispuestas a transmitir de forma onerosa o gratuita la propiedad de un nivel o piso de su edificio y así volverse copropietario con la persona que adquiera dicha parte del inmueble, teniendo responsabilidades en común.

La constitución de dicho régimen debe formalizarse en Escritura Pública, ya que se trata de un acto susceptible de inscripción, el cual debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad, debido que se está transmitiendo un derecho en el cual vuelve a ambas partes (comprador – vendedor) copropietarios de un mismo inmueble.

En su momento el concepto por el cual fue creada dicha figura jurídica fue muy importante, ya que Guatemala estaba sufriendo un crecimiento poblacional muy fuerte y al no tener muchas terrenos, como disponibilidad de adquirir uno, es que se regula la propiedad horizontalmente divididas, dándoles la facilidad a las personas que adquirieran un espacio en este caso un piso, departamento o nivel en donde pudiera vivir, y así además adquirir una propiedad convirtiéndose en copropietarios con los dueños del edificio.

Actualmente este tipo de régimen de propiedad horizontalmente dividida ha tomado mucho auge debido a la poca disponibilidad de terrenos que existen en la ciudad y a que las constructoras sacan mejor provecho con la construcción de edificios que con las construcciones de viviendas, y debido a la necesidad de la personas adquieren su apartamento, habitación o piso de una propiedad horizontalmente dividida, para así tener un lugar donde vivir, este tipo de propiedad va muy relacionada con el Derecho Inmobiliario, ya que es esta rama del derecho que se va a encargar de la protección del bien inmueble y porque la personas que adquiera dicha propiedad pueda gozar de todos sus derechos que le contrae adquirir una propiedad de este tipo.

Se puede concluir que la presente ley es muy importante para la legislación guatemalteca pero debido a los años que tiene de creación se encuentra muy ambigua en ciertos aspectos por lo que se debería de realizar reformas a la misma que se adecuen más con la realidad actual, como lo es la creación o determinación de aspectos como la zonas en que deben construirse, debido que actualmente se construyen edificios para viviendas en zonas que no son adecuadas para las mismas, es por eso que las reformas a la ley deben ir muy encaminadas con los diseños urbanísticos de las zonas del país.

3.7. Plan Regulador Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. RG-1. Acuerdo del Consejo Municipal.

El presente reglamento de construcción fue creado por el consejo municipal el diez abril del año mil novecientos setenta. Teniendo como objeto lo estipulado en el artículo 1 el cual establece: “Este Reglamento rige todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición de edificaciones que se lleven a cabo en la Ciudad de Guatemala y dentro del área de influencia urbana, según el Artículo 6° de la Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto Presidencial 583.”

Dicho reglamento va muy encaminado con el Derecho Urbanístico, ya que busca que toda construcción, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones en el territorio guatemalteco deban cumplir con los principios del derecho urbanismo, para que así toda actividad de construcción planificada en la ciudad tenga un orden esquemática y se adecue al tipo del suelo en que se vaya a realizar.

Es porque el reglamento faculta únicamente a la Municipalidad a otorgar todo tipo de licencia para la construcción siempre y cuando cumpla con las especificaciones solicitadas, todo esto con el fin de que la actividad de construcción que se vaya a llevar a cabo no afecte con el ordenamiento territorial que tiene el país.

Actualmente en Guatemala si se cumple con este objeto, ya que es la Municipalidad de Guatemala la encargada de otorgar las licencias de construcciones, ampliación, modificación, reparación o demolición de edificaciones que se lleva a cabo en el territorio de la ciudad de Guatemala, sin embargo muchas licencias otorgadas en el territorio guatemalteco no cumplen con todos los requisitos esenciales de construcción de acuerdo a la ley, sino que se otorgan aquellas constructoras que tiene poder en el país, sin importar si están cumpliendo con todos los lineamientos, lo cual provoca que muchas construcciones no sean viables y estables, otros aspecto que suceden en Guatemala, es que al momento de otorgar las licencias no hay un departamento o ente encargado de estar velando y supervisando si las construcciones están siendo realizadas acorde a lo establecido en las licencias de construcción.

3.8. Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08).

La Municipalidad de Guatemala es uno de los pocos municipios que ha puesto en marcha su propio Plan de Ordenamiento Territorial –POT–, su objetivo principal es la de mejorar la vida de los vecinos del Municipio de Guatemala a través de la utilización racional del territorio, acorde a su mejor potencial, proveyendo claridad y transparencia en la información, agilidad en la aprobación de proyectos, certeza para los vecinos inversionistas y protección de los intereses de vecinos residenciales¹²⁷.

Lo que se busca con la implementación del Plan de Ordenamiento territorial –POT– es dotar de certeza y claridad con lo que es o no permitido al momento se realizar una construcción de cualquier índole, dentro del territorio del Municipio de Guatemala, y así diseñar una ciudad ordenada que responda a las necesidades de todos sus habitantes.

El Plan de Ordenamiento territorial –POT– fue aprobado el trece de octubre del año dos mil ocho, por el Consejo Municipal y entró en vigencia el siete de enero del año siguiente. Su duración es indefinida, pero se espera que cada diez años se realicen revisiones detalladas, con la finalidad que su contenido se acople a la realidad de la dinámica urbana. Está contenido en el Acuerdo del Consejo Municipal COM-030-2008, y hasta la fecha se han realizado cuatro reformas contenidos en los Acuerdos del Consejo Municipal COM-13-2011, COM-42-2011, COM-05-2013 y COM-16-2013¹²⁸.

El ordenamiento territorial es un compromiso legal que tienen todas las municipalidades, ésta función pública no es delegable a ningún otro órgano o institución gubernamental, la Corte de Constitucionalidad se ha pronunciado en ese sentido, al afirmar que: “los únicos entes del Estado encargados del ordenamiento territorial, son las municipalidades. Esto contrasta con la mayoría de países, donde está establecido legalmente qué aspectos del ordenamiento territorial están delegados a nivel local y cuáles a nivel regional o nacional, y, siendo que la Constitución Política de la República de Guatemala establece en forma imperativa que la función pública no es delegable, el ordenamiento territorial lo tienen que hacer las municipalidades y no los desarrolladores

¹²⁷ Municipalidad de Guatemala. Plan de Ordenamiento Territorial –POT–. Disponible en red: <http://pot.muniguate.com/faqs.php>. Fecha de consulta: 30 de abril de 2015.

¹²⁸ Rossell García, Helia Yomara. “*óp. cit.*”, pág. 38.

de proyectos ni los vecinos de un área; lo que significa que todo el poder de ordenamiento territorial recae en las municipalidades de la jurisdicción que se trate”¹²⁹

En base a lo expuesto, es que la Municipalidad de Guatemala toma en cuenta esto para elaborar y aplicar su propio plan de ordenamiento territorial, en virtud que éste sustituirá la mayoría de los reglamentos existentes y los unificará en uno solo, será un instrumento básico constituido por normas técnicas, legales y administrativas, establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción.

En conclusión, se puede observar que Guatemala cuenta con una gran gama de leyes relacionadas con el Derecho Urbanístico e Inmobiliario entre otras, entonces el problema no es la falta de legislación con estos temas, el problema de que Guatemala no cuenta con aplicación de los principios urbanístico e inmobiliarios es que la gran variedad de leyes que se tienen son muy antiguas, aproximadamente tiene unos 50 años de haberse promulgado sin ninguna modificación, ni seguimiento necesario y es por eso que actualmente Guatemala no cuenta con un orden y planeamiento urbanístico, lo que conlleva que día con día es evidente el desorden que se tiene en la ciudad, debido a la falta de carreteras que afectan con la economía del país, afectan con el acceso a los servicios básicos que tienen derecho todos los guatemaltecos, se puede observar el problema del tráfico por la mala organización vial que se tiene, consecuencia de lo analizado en el presente trabajo de investigación. Por tal motivo, es urgente que el Congreso de la República de Guatemala tome en consideración el estudio de las normas relacionadas con el Derecho Urbanístico e Inmobiliario y reforme las necesarias para que vayan encaminadas a los problemas actuales de la ciudad y no a los problemas de más de 50 años y que se derogan todas aquellas que no tienen aplicación alguna, porque no por tener muchas leyes se quiere decir que los problemas están resueltos, es mejor tener una ley pero una ley eficiente que regule todos esos aspectos importantes que puedan ayudar con el ordenamiento territorial del país

¹²⁹ Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No.108. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 685-2013 de fecha 20 de junio de 2013. Pág. 6.

CAPÍTULO 4. DERECHO COMPARADO.

En este capítulo se analizan cuerpos legales de varios países como El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina, España, relacionados con el tema de los principios de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario; a fin de establecer las similitudes y diferencias de los países mencionados en cuanto a la aplicación y funcionamiento de los mismos.

4.1. El Salvador

4.1.1. Ley de Urbanismo y Construcción Decreto No. 232.

La Ley de Urbanismo y Construcción, fue creada el 4 de junio de 1951, entrando en vigencia el 14 de junio de 1951.

La presente ley fue creada debido a que en El Salvador, la mayoría de las urbanizaciones de la época se estaban haciendo de forma desordenada, beneficiando únicamente a los urbanizadores y no al pueblo salvadoreño en general, afectándolos al no poblar nuevas zonas urbanizadas. Por ello el Gobierno crea la ley para normar y ordenar la urbanización del país.

Artículo 1, establece en su parte conducente: *«El Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, será el encargado de formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano; así como de elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república.*

La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de la localidad, corresponde al respectivo municipio, los que deberán enmarcarse dentro de los planes de desarrollo regional o nacional de vivienda y desarrollo; en efecto de los planes de desarrollo local, tendrán aplicación las disposiciones de carácter general y los planes a que se refiere el inciso primero de este artículo...»

En el Salvador al momento de elaborar planes de desarrollo urbano, son dos entes los encargados de elaborarlos, el 1a es el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, ente encargado de elaborar los planes de desarrollo urbano a nivel nacional, eso quiere decir que es el plan de desarrollo que servirá nivel general y el cual establecerá todos

aquellos principios urbanísticos e inmobiliarios que regirán toda urbanización, y el ente encargado son las Municipalidades las cuales realizarán los planes de desarrollo urbano y rural de cada localidad, siempre rigiéndose con el plan nacional.

Este tipo de organización es muy importante ya que existe una base de la cual se van a regir todos los planes de urbanización, los cuales aplicarán todos esos principios que servirá para una buena urbanización, cumpliendo con todos los lineamientos, y es un apartado que deben tomar como referencia los demás países, para que así puedan tener una mejor base a nivel nacional que servirá para que cada Municipio pueda ir en la misma línea y así no contradecir los principios generales.

Por su parte, el artículo 4 de la ley establece en su parte conducente *«No serán aprobadas aquellas urbanizaciones que consideren únicamente el estudio local y no incluyan la superficie a urbanizar como parte integrante de la zona metropolitana...»*. Se observa que lo que busca es que exista uniformidad y relación entre el estudio local y el específico del área que se urbanizara, para que no existan contradicciones entre ambos suelos, y así evitar problemas en el planeamiento urbanístico.

El artículo 6 establece que *«La autorización para realizar una parcelación o urbanización con base en los respectivos proyectos aprobados, tendrá vigencia por un año, contado a partir del día siguiente de la aprobación correspondiente...»*

El artículo anterior señala que para la realización de una parcelación o urbanización, es necesario tener en vigencia la licencia, autorizada por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, el cual se encargará de vigilar por que cumplan con dicho supuesto, lo que se comprueba que la legislación salvadoreña si vela porque todo proyecto que va encaminado al ordenamiento territorial y urbanístico cumpla con los lineamientos básicos para que se aprovechen los suelos de la mejor manera, dependiendo de las características de cada terreno.

La Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto No. 232 de El Salvador, es una ley que al momento de su creación aportó mucho al país, la cual ha ayudado a que se realicen proyectos de urbanización, siendo el artículo 1 de gran importancia ya que establece quienes serán los entes encargados de llevar a cabo los planes de urbanización

dividiéndolos en dos, también, establece aquellos lineamientos necesarios que se deben cumplir para que los planes de urbanización sean aprobados y llevados a cabo.

También es importante hacer referencia que la ley es muy antigua y es la que actualmente rige el país, por lo que hace que en ciertas ciudades no se puedan llevar a cabo los planes de urbanización, debido a que los problemas que rigen dichas ciudades actualmente no fueron contemplados al momento de elaborar la presente ley.

4.1.2. Código Municipal Decreto 274.

El Código Municipal salvadoreño fue elaborado el 31 de enero de 1986, entrando en vigencia el 1 de marzo de 1986.

El objeto de la ley, se establece en el artículo 1: *«El presente Código tiene por objeto desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización, funcionamiento y ejercicio de las facultades autónomas de los municipios.»*

El artículo mencionado, es el que da vida jurídica a las municipalidades, otorgándoles autonomía; serán entes con su propio presupuesto para desarrollar sus actividades y beneficiar a los departamentos del que están al cargo, también indica los lineamientos constitucionales referentes a su organización, cómo va ser la estructura y organigrama del funcionamiento del mismo.

El artículo 4, en su parte conducente establece: *«Compete a los Municipios: 1. La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo local... 3. El desarrollo y control de la nomenclatura y ornato público...»*

Con base a este artículo se indica que las Municipalidades de cada departamento y conformidad con su autonomía, son las encargadas de velar porque exista un ordenamiento territorial en cada departamento a cargo, estableciendo los lineamientos necesarios y los reglamentos específicos para que exista una nomenclatura que facilite el control, así como la elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo de la comunidad departamental, siempre basados en la legislación de El Salvador.

En cuanto a los demás artículos del Código Municipal salvadoreño, van encaminados a la estructura y forma en que funcionaran cada Municipalidad de acuerdo a sus ingresos y egresos.

4.1.3. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños Decreto No. 732.

San Salvador y sus municipios aledaños, durante principios de los años 90, empezaron a tener un notorio crecimiento poblacional, alcanzando por su conurbación, categoría de una gran ciudad o metrópoli con desarrollo creciente.

Viéndose en la necesidad de crear una normativa que fuera enfocada a la planificación y control del desarrollo urbano, estableciendo un Área Metropolitana con los respectivos territorios y un Plan Metropolitano de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, que contenga los planes sectoriales municipales aprobados por sus respectivos consejos y los planes sectoriales del Gobierno Central, se crea la Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños Decreto No. 732.

La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños Decreto No. 732 fue creada el 8 de diciembre de 1993 y entro en vigor ocho días después de su publicación en el Diario Oficial, el cual fue publicado el 26 de enero 1994, durante el gobierno del entonces presidente Alfredo FelixCristianiBurkard¹³⁰.

El artículo 1 establece el objeto de la misma indicando que *«La presente Ley tiene como objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo rural del Área Metropolitana de San Salvador y Municipios Aledaños, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación»*.

Con base al artículo citado se observa que la ley fue creada con el propósito de poder combatir y regular el crecimiento poblacional que estaba teniendo San Salvador y sus municipios aledaños, es por eso que la presente ley establece las bases y mecanismos

¹³⁰ Centro de Documentación Legal Municipal, Alcaldía Municipal de San Salvador, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y los Municipios Aledaños El Salvador, Fecha de Consulta 30 de agosto de 2016.
http://www.sansalvador.gob.sv/phocadownload/normativas/leyes/LEY_DES_ORD_TERRIT_AREA_METR_OP_S_S.pdf

para poder tener un desarrollo rural, aprovechando los recursos de las diferentes zonas, así como los instrumentos de planeación para tener un mejor orden territorial.

El artículo 5, establece que los Consejos Municipales serán los responsables de la realización de una planificación integral y continua en materia urbanística.

Esto quiere decir, que existe un ente encargado de velar porque exista una planificación integral, que ayude al desarrollo y ordenamiento territorial, del área metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, con el fin de mantener un control y centralización del poder en un ente especializado para el mismo, de acuerdo a las necesidades y características urbanísticas que tenga la región metropolitana como cada municipio aledaño de la misma y así poder mantener un orden territorial.

En cuanto a los aspectos que comprende la presente ley el artículo 6 de la misma establece que: *«La presente ley comprenderá los aspectos siguientes: a) El Marco institucional que define los organismos responsables de la planificación, coordinación y control del desarrollo territorial en el AMSS; b) El Marco Técnico, que define el Plan Metropolitano de Ordenamiento Territorial del AMSS, con su esquema director y planes sectoriales, así como las normas técnicas para el manejo del medio ambiente en el mismo; c) El control del desarrollo urbano y de las construcciones, que define reglas para la obtención de permisos de parcelación y construcción, inspección y recepción de obras, así como el señalamiento de la competencia y responsabilidades en las actuaciones relacionadas con la ejecución de los planes y de los proyectos.»*

Antes de desarrollar el mencionado artículo, es importante hacer referencia que cuando en la, ley se hace mención a las siglas "AMSS" se refiere al "Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños". En cuanto al artículo 6, es importante establecer los 3 aspectos que la ley comprende:

Primero: Marco Institucional: Se refiere a todos las personas tanto físicas como jurídicas que estarán a cargo del Desarrollo y Ordenamiento Territorial; **Segundo: Marco Técnico:** Cuando hace mención al marco técnico, va encaminado a todos aquellos aspectos que ayudaran de manera práctica al desarrollo y ordenamiento territorial del área metropolitana, esto quiere decir, que será la puesta en práctica de los

estudios, planes sectoriales, para establecer de que mejor manera se puede llevar a cabo el ordenamiento territorial en esa área, siempre tomando en cuenta los aspectos del suelo y respetando las leyes vigentes; y por último aspecto está el **Tercero: Control de desarrollo urbano y de las construcciones:** Este aspecto se refiere a todos aquellos temas que van encaminados al cumplimiento de las normas y reglamentos de construcción, así como de la obtención de los respectivos permisos para el desarrollo y ordenamiento territorial.

La Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial busca el aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación, con el fin de poder tener una ciudad ordenada así como los municipios aledaños al San Salvador, lo cual es muy importante ya que al momento que El Salvador se organiza para la realización de un ordenamiento territorial, como en todos los países lo que busca es poder mejorar la calidad de vida de todos los pobladores del país, porque una urbanización bien desarrollada genera mejores oportunidades de vida a nivel social y económico, es por eso que la presente ley es muy importante ya que si se aplica será de mucha ayuda para el país ayudando al fin supremo de todo Estado que es el bien común.

Una desventaja que tiene la ley, es que son leyes muy antiguas que fueron creadas para poder subsanar los problemas de la época, por lo que no tomaron o previeron problemas que actualmente existente en el país, por lo que es necesario que dichas leyes sean reformadas tomando en cuenta los problemas que existen actualmente en El Salvador, y así su aplicación sea más efectiva.

4.2. Honduras.

4.2.1. Ley de Municipalidades Decreto No. 134-90.

La Ley fue creada debido a que la Ley de Municipalidades y del Régimen Político, del 1 de abril de 1927 y sus reformas, había quedado superada en el tiempo y no guardaba relación con la Constitución de la República, fue por eso que se vieron en la necesidad de crear una nueva ley, en la cual se establecieran las formas de organización del municipio hondureño, de una manera práctica, elemental y democrática, con la cual se

iba a poder aumentar el nivel de vida de los habitantes hondureños equilibrando el desarrollo económico y social interno.

Por lo anterior, el 7 de noviembre de 1990 fue elaborada la Ley de Municipalidades, Decreto No. 134-90, entrando en vigencia el 1 de enero de 1991, con la cual se estableció todo lo mencionado en el apartado anterior, eso quiere decir que se actualizó la presente ley y ya tenía una relación más estrecha con la Constitución de la República.

El artículo 1, establece que el objeto de la misma es: *«Desarrollar los principios constitucionales referentes al Régimen Departamental y Municipal.»*

Se considera que dicho artículo es muy escueto, ya que no establece ni define muy bien cuáles el objeto de la ley, sino que lo deja muy abierto, indicando únicamente que será el desarrollo de los principios constitucionales, por lo que puede haber una mala interpretación del mismo, provocando que al momento de aplicarla sea muy confusa.

Artículo 13, enumera las atribuciones que están a cargo de cada municipalidad, el cual en su parte conducente establece: *«Las municipalidades tienen las atribuciones siguientes: 1. Elaboración y ejecución de planes de desarrollo del municipio; 2. Control y regulación del desarrollo urbano, uso y administración de las tierras municipales, Ensanchamiento del perímetro de las ciudades y el mejoramiento de las poblaciones de conformidad con lo prescrito en la Ley; 3. Ornato, aseo e higiene municipal...; 8. Mantenimiento, limpieza y control sobre las vías públicas urbanas, aceras, parques y playas que incluyen su ordenamiento, ocupación, señalamiento vial urbano, terminales de transporte urbano e interurbano. El acceso a estos lugares es libre, quedando, en consecuencia, prohibido cualquier cobro, excepto cuando se trate de recuperación de la inversión mediante el sistema de contribución por mejoras legalmente establecido...; 15. Celebración de contratos de construcción, mantenimiento o administración de los servicios públicos u obras locales con otras entidades públicas o privadas, según su Conveniencia, de conformidad con la ley...»*

Con base al artículo 13, las Municipalidades están facultadas para encargarse de llevar a cabo todos los temas relacionados con la urbanización de cada Municipio, lo que es

importante ya que cada Municipalidad conoce los problemas que enfrenta, por lo que basándose en ello, se pueden crear, ejecutar y desarrollar los planes que mejor les favorezca.

Al realizar la comparación con El Salvador, se observa que ambos países facultan a las Municipalidades de cada Municipio a ser los entes encargados y responsables de los temas de urbanización de cada Municipio, y esto con el fin de sea más efectiva, ya que cada Municipio conoce los problemas que posee ; la diferencia es que en El Salvador al momento de elaborar los planes de desarrollo urbano tiene que tomar como referencia el plan de desarrollo nacional, mientras que en Honduras no hace referencia alguna de tomar como base algún plan nacional, por lo que puede ser muy arriesgado, ya que cada Municipalidad puede crear su propio plan de desarrollo urbano como desee, sin tener una base de la cual iniciar.

El Artículo 18, establece: *«Las municipalidades están en la obligación de levantar el catastro urbano y rural de su término municipal y elaborar el Plan Regulador de las ciudades.»*

El Plan Regulador, es el instrumento de planificación local que define en un conjunto de planos, mapas, reglamentos y cualquier otro documento gráfico o de otra naturaleza, la política de desarrollo y los planes para la distribución de la población, usos de la tierra, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, saneamiento y protección ambiental, así como la de construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas.¹³¹

Las Municipalidades son las encargadas de tener el control y orden de todos los inmuebles y terrenos que se ubiquen en el perímetro de su jurisdicción, con el fin de establecer planes de distribución de la población para así tener un ordenamiento territorial y evitar cualquier conflicto en el mismo.

Esto con el fin de tener un mejor control de todos los inmuebles que se encuentran ubicados en el Municipio, y poder realizar de mejor manera los planes de distribución poblacional, teniendo mejores oportunidades de vida para los pobladores, ya que al

¹³¹Congreso Nacional, Decreto número 134-90, Ley de Municipalidades, Honduras, artículo 18.

existir un Municipio ordenado se tiene efectos positivos en la salud, debido que se crean nuevos hospitales e instituciones educativas, la economía aumenta porque el comercio tiene mejores rutas de acceso y existe mejores oportunidades de comercio, entre muchos factores de más

Artículo 117, establece: *«Son motivos de utilidad o interés social para decretar la expropiación de predios urbanos, fuera de los determinados en las leyes vigentes, las obras de ornato, embellecimiento, seguridad, saneamiento, construcción, reconstrucción o modernización de barrios, apertura o ampliación de calles, edificaciones para mercados, plazas, parques, jardines públicos de recreo y deportes.»*

Para los efectos de este artículo, podrán los municipios decretar la expropiación de los bienes raíces que requieran para las obras indicadas en el párrafo anterior, entendiéndose de utilidad pública o de interés social la expropiación de toda área general de la cual haga parte la porción en que haya de ejecutarse la respectiva obra.¹³²

En términos generales, la Ley de Municipalidades fue creada para regular todos los aspectos relacionados con las Municipalidades de Honduras, no siendo una ley específica de urbanismo, sino que únicamente entre las atribuciones de las Municipalidades establecieron que serán los encargados de la urbanización de cada Municipio, lo cual hace que la realización de proyectos de urbanización en el país sea muy tardada, debido a que las Municipalidades se preocupan por otros tipos de proyectos y no por los temas de urbanización, provocando que el desarrollo de los Municipios sea lento, a diferencia de El Salvador que existen leyes específicas que estudian y toman en cuenta los temas de urbanización

4.2.2. Reglamento General de la Ley de Municipalidades.

El Reglamento general de la ley de Municipalidades, como establece en su artículo 1, fue creado como un complemento de algunas de las disposiciones de la Ley de Municipalidades a fin de que permita su aplicación justa, oportuna y eficiente por parte de las Corporaciones Municipales y demás interesados en el ejercicio de las facultades que la Ley les confiere.

¹³² Congreso Nacional, Decreto número 134-90, Ley de Municipalidades, Honduras, artículo 117.

El artículo 8 establece: *«Para los fines de elaboración y ejecución de los planes de desarrollo rural y urbano, las Corporaciones podrán contar con la asistencia técnica de las Unidades de Planificación Municipal o en su defecto con la Dirección General de Urbanismo, a fin de formular, planificar, ejecutar y armonizarlos con los planes nacionales de desarrollo.»*

La ejecución de todo plan de urbanización está a cargo de las Municipalidades, pero debido a las diferentes funciones que desarrollan, hacen que estos temas no sean tomados en cuenta y afecte de diferentes maneras el desarrollo del Municipio. Por ello el artículo 8 del Reglamento busca ayudar a las Municipalidades a delegar el tema de urbanización a otras corporaciones, como lo es en el caso de Honduras a las Unidades de Planificación Municipal o, en su defecto, con la Dirección General de Urbanismo, lo cual es de gran ayuda para que así las Municipalidades también puedan cumplir con esta función que tiene a cargo, creando mejores oportunidades de vida a los pobladores de cada Municipio.

El presente reglamento en su artículo 49 crea el Consejo de Desarrollo Municipal (C.D.M.) el cual es un órgano técnico consultivo que obligatoriamente deben conformar todas las Municipalidades del país, teniendo entre sus principales funciones: Asesorar a la Corporación Municipal en el proceso de elaboración, ejecución y evaluación de los planes de desarrollo urbanos y rurales.

El artículo 207, detalla de manera muy acertada los motivos de utilidad o interés social para decretar la expropiación de predios urbanos, los cuales tengan como objeto la utilidad o el interés social, siendo los siguientes: *«Serán motivos de utilidad o interés social para decretar la expropiación de predios urbanos: la ejecución de obras de ornato, embellecimiento, seguridad, saneamiento, construcción, reconstrucción o modernización de ciudades, aldeas, caseríos, barrios y colonias, apertura o ampliación de calles, edificaciones para mercados, rastros públicos, plazas, parques, jardines de recreo, canchas deportivas, edificios públicos, construcción, delimitación y conservación de áreas verdes, planes de desarrollo urbano, la constitución de reservas para futuras extensiones de las ciudades o para la protección del sistema ecológico y en general, cualesquiera otra causa que tenga por objeto la utilidad o el interés social.»*

Artículo 208, que las Municipalidades cuando requieran ejecutar cualquiera de las obras por objeto de utilidad o interés social, será necesario que la Corporación Municipal emita un Acuerdo declarando la utilidad o interés social de la obra y procederá a recabar la documentación e información detallada en el mencionada artículo, todo con el fin de favorecer el bien común que es el fin supremo de todo Estado.

En conclusión se puede establecer que Honduras a través de la Ley de Municipalidades y su respectivo reglamento, si tomo en cuenta todos aquellos aspectos relacionados con los principios de los derechos urbanístico e inmobiliario, ya que crea varias organizaciones que se encargaran del ordenamiento territorial, así como el planeamiento urbanístico con el fin de aprovechar los suelos y tener departamentos o Estados mejor organizados, dotando a todas las Municipalidades con todas las facultades necesarias para que esto se pueda cumplir.

Honduras es un país muy singular comparado con Guatemala y El Salvador, ya que no cuenta con una legislación específica que regule los temas de los derechos urbanístico e inmobiliario, sino que lo que se realizo fue que en las leyes de las Municipalidades colocaron dichos aspectos.

Lo cual es un punto negativo para dicho país ya que no le dan importancia a estos derechos que son derechos que van desarrollándose muy fuerte en la actualidad, de los cuales se debería poner mejor atención, ya que todos los países van creciendo rápidamente y al no tener una ley que regule ese crecimiento poblacional, puede ocasionar fuertes problemas a futuro.

4.3. Nicaragua.

4.3.1. Ley de Remodelamientos Urbanos Decreto Legislativo No. 163.

La Ley de Remodelamientos urbanos, fue aprobada el 5 de enero del año 1956 y publicada en la Gaceta No. 9 el 11 de enero del año 1956.

La cual en su artículo 1, establece lo siguiente: *«Corresponde a la Oficina Nacional de Urbanismo, por iniciativa propia, formular y preparar los programas de remodelamiento para la coordinación y mejoramiento del desarrollo de las zonas urbanas o*

potencialmente urbanas. Cualquier programa o plan así elaborados deberán ser sometidos para su aprobación al conocimiento del Presidente de la República o de las respectivas Municipalidades, según se trate de la ciudad de Managua o de las otras poblaciones de la República, respectivamente.»

A diferencia de El Salvador y Honduras, en Nicaragua se crea una Oficina Nacional de Urbanismo, ente encargado de llevar a cabo los temas de urbanización, lo que sí es importante hacer mención es que dichos planes de urbanización si deben ir aprobados por el Presidente o en efecto por cada Municipalidad.

Al tener una entidad encargada de los temas de urbanización favorece mucho porque dicha oficina se encargada únicamente de desarrollar esos temas y no tiene otra función de la cual preocuparse y eso facilita que los temas de urbanización se desarrollen más rápidos y con eso tener orden territorial para ayudar al bienestar poblacional, con la creación de viviendas, hospitales, estaciones de policía, entre otros. Este tipo de trabajo es un trabajo que le compete estrictamente al Estado.

Se llevara a cabo un procedimiento de expropiación cuando en la zona que se vaya a urbanizar, exista algún propietario o poseedor de la misma , con el fin de respetar su derecho de propiedad es que se debe llevar a cabo dicha expropiación, con la cual se debe resarcir al propietario, dicho proceso de expropiación y resarcimiento se llevara a cabo conforme lo establece la presente ley, esto velando siempre por el bien común de la sociedad, tal como lo estipula el artículo 5: "Artículo 5º.- Todas las propiedades de dominio particular que estuvieren comprendidas dentro de la zona o zonas que sean objeto del programa aprobado según lo dicho en el Arto.3º. de esta ley quedarán sujetas a un procedimiento de expropiación por causa de utilidad pública o interés social, que se tramitará de conformidad con las disposiciones de esta ley."

4.3.2. Ley de Urbanizaciones No. 34-D.

La ley de Urbanizaciones fue aprobada el 21 de marzo de 1956 y publicada en la Gaceta No. 70 el 23 de marzo de 1956 dicha ley fue crea con el propósito de regular la

densidad de la población nicaragüense, la demanda de servicios públicos, así como el uso de la tierra y su circulación¹³³.

La ley de Urbanizaciones, establece el ente que será el encargado del control de toda clase de urbanización que se lleva a cabo en el país, nombrando al Ministerio del Distrito Nacional y de la Oficina Nacional de Urbanismo, quien será el encargado de la aprobación, control, supervisión y desarrollo de la urbanización, el cual en su artículo 1 establece: *«Toda Urbanización que haya de efectuarse dentro de la jurisdicción del Distrito Nacional, para que se considere legal, debe tener la aprobación del Ministerio del Distrito Nacional y de la Oficina Nacional de Urbanismo.»*

El artículo 2 establece: *«La persona interesada en llevar a cabo una Urbanización, deberá primeramente ponerse en contacto con la Oficina Nacional de Urbanismo, entidad que le proporcionará asistencia técnica en cuanto a los principios generales a que debe ceñirse el proyecto respectivo y a la preparación misma del Plano de Urbanización.»*

Se vuelve a observar en el citado artículo como la presente ley faculta a la Oficina Nacional de Urbanismo a ser la encargada de controlar y autorizar cualquier tipo de urbanismo, también es importante resaltar que el artículo 2 autoriza que cualquier persona ya sea individual o jurídica que esté interesada en realizar la urbanización de algún suelo, pueda optar y solicitar dicha autorización al ente encargado, por lo que el tema de urbanización del suelo, no es un tema que únicamente puede desarrollar el Estado, sino que también lo puede desarrollar cualquier interesado, esto ayuda a que el país tenga un mejor desarrollo económico y social, pero es importante tener en cuenta que para poder llevar a cabo dicha urbanización deben cumplir con todos los requisitos que el Estado impone, esto con el fin de poder llevar a cabo una urbanización de forma controlada y ordenada y así evitar cualquier desorden ciudadano.

Artículo 7 en su parte conducente estipula: *«Será obligación del dueño donar gratuitamente al Distrito Nacional las áreas que serán ocupadas por las futuras calles y avenidas de la subdivisión, así como también una porción adicional de terreno equivalente al diez por ciento (10%) del área total objeto de la Urbanización. Dicha*

¹³³ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Urbanizaciones No. 34-D. considerandos.

porción será usada para escuelas, bibliotecas, estaciones de bomberos, lotes públicos de estacionamiento, área de Recreo, parques y puestos o secciones de Policía...»

El presente artículo es muy interesante, ya que obligan al dueño a donar gratuitamente una parte del área que será urbanizada al Estado, con el propósito que éste realice obras para beneficio de la comunidad como las mencionadas en el citado artículo puede que la donación a la que se refiere el artículo sea buena, ya que el Estado a través de las donaciones del área que le dará la persona que realizara la urbanización va ayudar al crecimiento económico y social de la población así como de seguridad, aunque es también un poco dudosa dicha donación porque el artículo 2 no menciona quien será el ente encargado de supervisar que el Estado efectivamente cumpla con la realización de dichas obras y muchas veces puede que no se hagan las obras y se utilicen dichas áreas para beneficio propio.

En conclusión, se considera que la donación a la que se refiere el artículo y con el fin por el cual se realiza es muy buena, pero se debe establecer quién será el órgano encargado de velar porque se cumpla con el objeto de la donación y así garantizarles a los ciudadanos que todo se hará de manera transparente para beneficios de todos.

4.3.3. Reglamento de Desarrollo Urbano número 1.

El Reglamento de desarrollo urbano número 1, va relacionado con el procedimiento de permisos de desarrollo urbanos que se llevan a cabo en Nicaragua, el mismo fue creado debido a que se necesitaba un sistema de inspección y permisos sobre aquellos desarrollos urbanos que se estaban realizando ya sea en el distrito central o en cualquier parte del país, a fin de que su ejecución se ajustara a las recomendaciones estipuladas en las leyes mencionadas anteriormente.

Artículo 1, establece el alcance que tendrá, haciendo referencia que toda construcción, reparación, remodelación, demolición o cual otro tipo de construcción que se pretenda realizar debe tener una licencia o como lo llama el mencionada artículo un "Permiso de Desarrollo Urbano", el cual será otorgado por el Distrito Nacional, que también deberá llevar la aprobación del Ministerio de Salubridad y de la Oficina Nacional de Urbanismo, todo esto con el fin que se cumplan con las garantías mínimas de construcción y de

salubridad, cumpliendo siempre los principios del derecho urbanístico e inmobiliario y así tener un desarrollo social sostenible.

El artículo 2, se refiere a la obligación que tiene toda persona individual o jurídica interesada de desarrollar un plan de desarrollo urbano de solicitar ante la Oficina Nacional de Urbanismo, la autorización o permiso de construcción a través de una licencia, siempre cumpliendo con los siguientes requisitos los cuales son: "**a)** Escritura de dominio del terreno o promesa de venta debidamente registrada así mismo deberán presentarse son los siguientes: **1)** Plano de localización (ubicación del desarrollo urbano propuesto en la ciudad y su relación con todas las propiedades adyacentes incluyendo linderos, cauces y aceras, señalando la distancia a la intersección de dos vías de circulación más próxima). **2)** Planos de plantas arquitectónicas. **3)** Planos de plantas en que se indiquen los sistemas sanitarios y eléctricos. **4)** Elevación de fachadas principales. **5)** Mínimo una sección perpendicular a la elevación principal **6)** Tabla de acabados o descripciones de materiales a usarse en acabados..."

Se considera que la autorización de permiso y licencias es muy buena, ya que ayuda a tener un mejor control de los proyectos que se están desarrollando y hace que los interesados en desarrollar una urbanización, cumplan con todos los requisitos para así dar seguridad que dicha obra será elaborada de la mejor manera y esto da transparencia a todos de que será un beneficio común.

El presente reglamento además de lo anteriormente desarrollado, también establece todas aquellas formas en que se puede suspender las licencias de construcción, así como las sanciones que se pueden llegar a imponer a aquellas personas que inicien un desarrollo urbano sin tener los permisos y autorizaciones correspondientes.

A diferencia de El Salvador y Honduras, Nicaragua es el único que tiene una ley específica que regula el tema relacionada del otorgamiento de las licencias, a diferencia de los otros dos países que en las leyes generales establecen dicho procedimiento para otorgar las licencias, lo cual es un aspecto positivo para Nicaragua porque al tener una ley específica para el tema de licencias, hace que el control de las mismas sea más efectiva y regula todos aquellos aspectos que pueden llegar a existir en temas de licencias.

4.3.4. Ley de Municipios (Ley No. 40).

La presente ley fue creada el 2 de julio de 1988 y publicada en la Gaceta No. 155 del 17 de agosto de 1988, reformada el 26 de junio de 1997 y publicada en la Gaceta No. 62 del 26 de agosto de 1997.

El motivo de su creación fue que durante los años setenta la administración municipal no fue más que un instrumento de la represión generalizada a la que fue sometida el pueblo nicaragüense y estuvo caracterizada por la corrupción y la inoperancia administrativa, estando también separados de los principios constitucionales, por lo que la presente ley desarrolla la autonomía municipal, competencias, forma de gobierno y relaciones con otras instituciones estatales.

El Artículo 1, establece que el Municipio es una persona jurídica autónoma con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, siendo el ente encargado de la política administrativa de cada departamento en el que tenga competencia, siendo elementos esenciales del Municipio el territorio, la población y su gobierno.

Artículo 7 indica todas las competencias de la Municipalidad, la cual es su parte conducente estipula: *«El Gobierno Municipal tendrá, entre otras, las competencias siguientes:... 5) La Planificación, formación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural, por lo que podrá: a) Impulsar la elaboración de planes o esquemas de desarrollo urbano y garantizar el cumplimiento de los mismos. b) Delimitar el área urbana de la ciudad cabecera municipal y de las aéreas rurales del Municipio sin afectación de las líneas limítrofes establecidas. Para esta tarea solicitarán los oficios de los organismos correspondientes. En caso que dichas áreas no estuviesen demarcadas a la entrada en vigencia de la presente ley, los Alcaldes y los Concejos Municipales tendrán como función primordial efectuar estas delimitaciones; c) Regular y controlar el uso del suelo urbano de acuerdo a los planes de desarrollo vigente; d) Monitorear el uso del subsuelo, de conformidad con la ley de la materia y el ente estatal correspondiente; e) Controlar el cumplimiento de las normas de construcción en general, que se realicen en su territorio; f) Garantizar el ornato público...»*

El Gobierno Municipal es el encargado del orden territorial de cada Municipio al que tenga jurisdicción, con esto con esto se da a entender que será el responsable de la

realización de la planificación urbanística y ejecución de la misma, con el fin de tener un desarrollo urbano, así mismo controlar el uso del suelo urbano de acuerdo a los planes de desarrollo vigente y así poder tener un Municipio ordenado en el cual exista un mejor desarrollo tanto económico como social.

4.4. Costa Rica.

4.4.1. Ley de Construcciones.

La ley de Construcciones de Costa Rica fue creada el 2 de noviembre del año de 1949, por la Junta Fundadora de la Segunda República.

Artículo 1 «Las Municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terrenos de las mismas se levanten sin perjuicio de las facultades que las leyes conceden en estas materias a otros órganos administrativos.»

Las Municipalidades de la República son ente encargado de velar porque toda construcción que se lleve a cabo en el territorio, en donde tenga competencia deba cumplir con las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza, siendo éste mismo el encargado de otorgar las licencias respectivas de construcción, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos necesarios, estipulado dentro del artículo 3.

Se observa que Costa Rica no es la excepción en cuanto a nombrar a las Municipalidades como el ente encargado de los planes de urbanización de cada Municipio, al igual que El Salvador y Honduras, quienes también nombran como entes responsables a las Municipalidades, es una similitud que manejan los países centroamericanos de dotar a las Municipalidades con esta responsabilidad.

Además del artículo 3 en su capítulo XVIII, estipula el procedimiento para la obtención de las respectivas licencias, así mismo establece que todo tipo de construcción debe tener una licencia la cual será otorgada por cada Municipalidad, como también el plazo de cada licencia y las sanciones que pueden sufrir todos aquellos que no posean una licencia y realicen alguna construcción.

La Ley de Construcciones de Costa Rica, es una ley que va más encaminada a las construcciones que se realizarán al momento de ejecutar los planes de urbanización de las ciudades o Municipios, estableciendo como primer punto importante quien es el ente encargado de regular y velar por el cumplimiento de todas las actividades de construcción que se llevaran a cabo, también regula los procedimientos que deberán cumplir toda constructora para la realización de las construcciones, así mismo establece la importancia que tiene el ente encargado de otorgar las licencias respectivas para que las construcciones sean legales, y con estas licencias las Municipalidades podrán controlar y tener un mejor orden de las construcciones que se lleven a cabo, así mismo la presente ley establece el plazo y los requisitos para poder optar a las licencias, así como los casos en que dichas licencias pueden ser removidas por el ente encargado, si no se cumple con alguna disposición legal

Lo que se concluye es que Costa Rica, en cuanto al tema de las construcciones, si tiene un ordenamiento legal que se encargará porque el cumplimiento de las mismas sea de manera efectiva y con eso poder alcanzar las mejores condiciones de vida y de viabilidad para todos los ciudadanos de Costa Rica.

4.4.2. Ley de Planificación Urbana.

La ley de planificación urbana de Costa Rica fue creada el 11 de noviembre del año 1968 por la Asamblea Legislativa, sancionada el 15 de noviembre del año 1968 por el Presidente de la República de Costa Rica y como lo establece el artículo 78 empezó a regir el día de su publicación que fue el 30 de noviembre del año 1968.

La ley de planificación urbana a través de la Oficina de Planificación busca poner en práctica un Plan Nacional de Desarrollo Urbano teniendo cierto objetivos, los cuales se establecen en el artículo 2 que son: *«a) La expansión ordenada de los centros urbanos; b) El equilibrio satisfactorio entre, por medio de una distribución de la población y de las actividades económicas; c) El desarrollo eficiente de las áreas urbanas; y d) La orientada inversión en mejoras públicas.»*

Este artículo está muy bien desarrollado y claro, ya que establece cuales serán esos objetivos que ayuden a la urbanización de Costa Rica, tomando en cuenta como se observa en la literal **a)** una expansión ordenada, que es una de las características más

importantes del urbanismo, desarrollarse de manera ordenada para que ayude de mejor manera la circulación ciudadana, también se observa entre los objetivos que busca desenvolvimiento urbano y rural con el fin de desarrollar actividades económicas que ayuden a la población y así generar un mejor estilo de vida.

La Ley de Planificación Urbana crea una oficina específica que se dedicará a la realización de los planes de desarrollo urbano, lo cual esto es muy importante ya que se delegan trabajos de las Municipalidades a otros departamentos de trabajo que se dedicaran únicamente a la realización de estos trabajo, lo cual es muy importante porque serán expertos en la materia que aportaran de una manera más eficaz y eficiente a la urbanización del país. Esta delegación de tareas de urbanización sucede igualmente en Honduras quien crea una oficina específica para la realización de planes urbanísticos.

El artículo 4 establece que *«Compete a la Junta Directiva del Instituto proponer el Plan Nacional de Desarrollo Urbano al Poder Ejecutivo, el cual previas las modificaciones que estime necesarias, lo aprobará y remitirá a las municipalidades e instituciones autónomas y semiautónomas que juzgue conveniente...»*

Las facultades más importantes de la Junta Directa son la creación y actualización del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, lo cual es muy importante ya que Costa Rica es el único país a diferencia de El Salvador, Honduras y Nicaragua, que establece que los planes de desarrollo urbano deben irse modificando constantemente de acuerdo a las necesidades que va teniendo el país y lo cual es muy efectivo porque las necesidades con las cuales se crearon los planes no son las mismas todos los años, ya que los países van cambiando constantemente y la población va en crecimiento.

Un aspecto negativo de las facultades de la Junta Directiva es que es la encargada de realizar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano sin tomar como referencia las necesidades específicas de cada Municipalidad lo cual puede provocar que la aplicación del mismo no sea general para todo el país porque no serán los mismos problemas ya que el suelo de cada territorio es diferente.

Se crea la Dirección de Urbanismo, la cual pertenece al Departamento de Urbanismo del Instituto, siendo el ente encargado de velar porque se cumpla todos los objetivos que se establecen en el artículo 2, así mismo es el encargado de otras funciones que se establecen en el artículo 7 las cuales son: «1) *Elaborar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, revisarlo para mantenerlo al día e informar sobre su estado de aplicación;* 2) *Promover la coordinación de los proyectos públicos y privados;* 3) *Asesorar y prestar asistencia a las municipalidades y a los demás organismos públicos dedicados a la planificación;* y 4) *Ejercer vigilancia y autoridad para el debido cumplimiento de las normas de interés nacional comprendidas en esta ley y en los reglamento de desarrollo urbano.»*

Para concluir es muy importante hacer mención del artículo 21 debido que establece la creación de varios reglamentos que sirvan de apoyo al Desarrollo Urbano, y aso con eso poder ayudar a que exista un mejor orden y cumplimiento de todos para que el Desarrollo Urbano se lleve de la mejor manera y así poder tener un mejor control de los planes de urbanización que se lleven a cabo en el país y así mismo poder cumplir con los objetivos principales de la urbanización que son lograr un mejor desarrollo humano a los pobladores, como ayudar al crecimiento económico de los Municipios, entre los reglamentos que hace mención el artículo 21 son: «*Los principales reglamentos de Desarrollo Urbano serán: 1) El de Zonificación, para usos de la tierra;* 2) *El de Fraccionamiento y Urbanización, sobre división y habilitación urbana de los terrenos;* 3) *El de Mapa Oficial, que ha de tratar de la provisión y conservación de los espacios para vías públicas y áreas comunales;* 4) *El de Renovación Urbana, relativo al mejoramiento o rehabilitación de áreas en proceso o en estado de deterioro;* y 5) *El de Construcciones, en lo que concierne a las obras de edificación.»*

La Ley de Planificación Urbana, es la que rige el tema de urbanización en Costa Rica, regulando los procedimientos y objetivos que se persiguen para que se lleven a cabo los proyectos urbanísticos en el país, al igual que El Salvador y Nicaragua poseen una ley específica de este tema, lo cual es muy importante ya que el Derecho Urbanístico es un Derecho que actualmente toma mucha relevancia e importancia en la sociedades para así poder ir controlando ese crecimiento poblacional que está sucediendo en los

países y con esta ley lo que ayuda es que ese crecimiento sea de manera ordenada y que todos tengan las mismas oportunidades de crecimiento, así como acceso a los servicios necesarios que necesita todo ser humano.

4.4.3. Reglamento para el control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones.

El presente reglamento fue aprobado en sesión N° 3391 del 13 de diciembre de 1982, se creó debido a la disposición del artículo transitorio II de la Ley de Planificación Urbana, con el objeto de tener un cuerpo legal que controlara las fracciones y urbanizaciones de la República.

La exposición de motivos explica de una mejor manera el trabajo y la razón de creación del presente reglamento indicando lo siguiente: *«El Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones es el fruto de un análisis profundo de principios y elementos que sirven de orientación y no solo de control, al desarrollo del país en la época de crisis que vivimos. Consideramos necesario efectuar modificaciones de fondo tendientes a ajustar el Reglamento a los cambios constantes que se producen en la época actual.»*¹³⁴

Como lo detalla la exposición de motivos dicho reglamento fue creado para el desarrollo del país debido a que durante esa época había una crisis muy fuerte que estaba siendo provocada por el crecimiento poblacional y con el cual no se estaba teniendo un orden en el tema de urbanización, por lo que el presente reglamento ayudo al control de todo tipo de construcción y urbanización que se estaba llevando a cabo.¹³⁵

En el capítulo II establece todo lo relacionado al Fraccionamiento con el propósito de definir las condiciones urbanísticas y técnicas indispensables para que esto se pueda llevar a cabo.

En el capítulo III se regula todo lo relacionado al tema de urbanizaciones, siendo la Municipalidad la encargada de otorgar autorizaciones, mediante acuerdo que así lo estipule, aceptando la construcción de urbanizaciones.

¹³⁴ Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Reglamento para el Control Nacional De Fraccionamientos y Urbanizaciones San José, Costa Rica.

¹³⁵ *loc. cit.*

El Reglamento para el Control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones, es un instrumento legal muy importante, sirve de apoyo y complemento para la Ley de Planificación Urbana, ya que en este reglamento se establecen todos aquellos lineamientos necesarios para que se puedan llevar a cabo todos aquellos planes urbanísticos que tenga como fin mejorar las condiciones de vida y ordenación territorial del país, ya que el objetivo primordial de este reglamento es el desarrollo del país.

Es por eso que al momento de utilizar la Ley de Planificación Urbana, se tiene que utilizar al mismo tiempo el presente reglamento ya que este complementa a la ley y al utilizarse ambos, la planificación urbana será realizada de mejor manera y cumpliendo así los objetivos de la ley como del reglamento.

4.4.4. Código Municipal (Ley 7794).

El Código Municipal de la República de Costa Rica, fue creado el 30 de abril del año de 1998, y publicado en la Gaceta No. 94 el 18 de mayo de 1998.

El artículo 2 del Código Municipal explica lo que es una municipalidad estableciendo lo siguiente: *«La municipalidad es una persona jurídica estatal con patrimonio propio y personalidad, y capacidad jurídica plenas para ejecutar todo tipo de actos y contratos necesarios para cumplir sus fines»*

Por consiguiente, se entiende que las municipalidades de Costa Rica son entes que pueden subsistir por si solos, teniendo autonomía lo que significa que tienen sus propios patrimonios, derechos y obligaciones con los cuales pueden obtener recursos para su funcionamiento,

La Municipalidad para poder tener un funcionamiento transparente debe tener una organización que involucre más personas que el Alcalde para que así puedan fiscalizarse entre sí, el artículo 12 del Código Municipal establece como se va a estructurar: *«El gobierno municipal estará compuesto por un cuerpo deliberativo denominado Concejo e integrado por los regidores que determine la ley, además, por un alcalde y su respectivo suplente, todos de elección popular.»*

Artículo 13 en su parte conducente establece: *«Son atribuciones del Concejo: a) Fijar la política y las prioridades de desarrollo del municipio, conforme al programa de gobierno*

inscrito por el alcalde municipal para el período por el cual fue elegido y mediante la participación de los vecinos... p) Dictar las medidas de ordenamiento urbano...»

El citado artículo le da la plena facultad al Consejo Municipal a ser el ente encargado de dictar todas aquellas medidas necesarias para poder tener un ordenamiento urbano, esto quiere decir que será el encargado de realizar un planeamiento urbanístico de acuerdo al tipo de suelo de su municipio con el fin de aprovechar de mejor manera las características específicas del suelo, también será el encargado de realizar conforme a su planeamiento urbanístico la acción urbanística y ordenación territorial del municipio para así tener un mejor control del municipio en el que haya un orden, así evitar cualquier conflicto entre la población, y crear mejor oportunidades de empleo y desarrollo social y económico.

4.5. Panamá.

4.5.1. Ley 106 Sobre Régimen Municipal.

La ley 106 que trata sobre el régimen municipal, fue dictada por el Consejo Nacional de Legislación el 8 de octubre del año de 1973 y promulgada en la Gaceta número 17458 el 24 de octubre del año de 1973, la presente ley fue creada con el propósito de regular todo lo relacionado a los Municipios, Organizaciones Gubernamentales, Gobiernos Locales.

Las Municipalidades como lo indica la ley, es una entidad autónoma, lo que quiere dar a entender que las Municipalidades pueden adquirir sus propios derechos y sus propias obligaciones, así como establecer las formas que tendrán para adquirir sus propios ingresos, tal como lo establece el artículo 1, Las Municipalidades a través de sus Consejos Municipales, serán los encargados de velar por el Derecho Urbanismo e Inmobiliario con el fin de tener un Municipio limpio y ordenado, en el que sus pobladores puedan tener esa oportunidad de crecimiento en el ámbito económico, así como en el ámbito social, esto se debe a que la urbanización genera empleos a las personas, así como el acceso a los servicios básicos, como lo son la salud, seguridad, educación, entre otros, es por eso que el artículo 17 de la Ley 106 Sobre Régimen Municipal establece la competencia del Consejo Municipal, la cual en su parte conducente indica las siguientes: *«Los Consejos Municipales tendrán competencia exclusiva, para el*

cumplimiento de las siguientes funciones:... 12° - Autorizar y aprobar la celebración de contratos sobre concesiones de servicios públicos municipales y lo relativo a la construcción y ejecución de obras públicas municipales...; 14° - Construir, conservar y mejorar las plazas, parques, paseos y vías públicas municipales...; 16° - Reglamentar lo relativo a las construcciones y servicios públicos municipales, teniendo en cuenta las disposiciones generales sobre salubridad, urbanismo y otras...»

La Ley 106 Sobre Régimen Municipal, es una ley específica que regula los términos, generalidades y funcionamiento de las Municipalidades de Panamá, siendo la ley específica, pero se tomó en cuenta para la presente investigación de tesis, ya que es la primera ley que hace mención a los temas de urbanización, nombrando a las Municipalidades como los entes encargados de velar porque se lleven a cabo los planes de urbanización en cada Municipio, y así poder tener Municipios ordenados en donde sus pobladores puedan tener ese acceso a las escuelas, hospitales y demás servicios indispensables que necesita todo ser humano para poder desarrollarse, ya que ese es el fin primordial de la urbanización en un país.

Panamá, al igual que los países arriba desarrollados, facultan a las Municipalidades como los encargados responsables de llevar a cabo los planes de urbanización.

4.5.2. Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.

La presente ley fue dictada por la Asamblea Nacional el 1 de febrero del año de 2006, y promulgada en la Gaceta número 25478 el 3 de febrero del año de 2006; misma que fue modificada por la ley número 14 dictada por la Asamblea Nacional el 21 abril del año de 2015, y promulgada en la Gaceta número 27767 el 24 abril del año de 2015, la cual modifico los artículos 18 y 26 de esta presente ley, que al momento de desarrollarlos se hace referencia de los mismo.

El Artículo 1 establece el objeto por el cual fue creada, el cual es su parte conducente indica: *«La presente Ley tiene por objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio*

nacional.». La importancia de este artículo es poder regular los avances que está teniendo Panamá en temas de ordenamiento territorial, con el fin de evitar que dicho ordenamiento se haga de manera desordenada y cause problemas entre los ciudadanos, es por eso que el objetivo es que exista un crecimiento armónico, eso quiere decir un crecimiento ordenado, tomando en cuenta las necesidades y las características del suelo que poseen, para que así puedan brindar a sus habitantes una mejor calidad de vida en el ámbito social como en el económico.

El artículo 2 de la presente ley desarrolla y explica de una manera muy acertada lo que es un ordenamiento territorial, el cual lo define de la siguiente manera: *«El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población.»*.

Del presente artículo se extrae los siguientes elementos que son esenciales en la realización del ordenamiento territorial los cuales son: **a)** El uso y la ocupación del territorio; **b)** Conjunto armónico de acciones y regulaciones; **c)** Características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político-institucionales, estas características que hace mención el artículo 2 se refieren a las del suelo y habitantes del territorio donde se va a realizar la urbanización, porque dependiendo de estas características es el tipo de plan de ordenamiento territorial que se va a desarrollar; **d)** Promover el desarrollo sostenible del país; y **e)** Mejorar la calidad de vida de la población. Si una de estas características faltare el ordenamiento territorial sufrirá ciertos problemas ya que no cumplirá con el objetivo del artículo número 1.

El artículo 6 regula quienes son las autoridades urbanísticas, encargadas de formular y ejecutar la política nacional del ordenamiento territorial, elaborar los planes nacionales y regionales del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, recopilar y unificar las normas aplicables para la ejecución de obras de parcelación, urbanización y edificaciones, entre otras muchas atribuciones, por lo que El artículo 9 establece lo

siguiente: «Los planes de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano se elaborarán mediante un proceso de coordinación interinstitucional, que permita al Ministerio de Vivienda y a los municipios requerir de todos los organismos y entidades competentes, informes técnicos, estudios y opciones pertinentes a los planes. Estos organismos y entidades están obligados a participar y a colaborar con las autoridades urbanísticas.»

El citado artículo es muy interesante, ya que la presente ley de manera acertada, previo que al momento de realizar los planes de ordenamiento territorial fuera de manera interinstitucional, eso quiere decir que al momento de realizar dicho plan se tomara en cuenta la participación y la opinión de todas las municipalidades, lo cual permitirá que se observen las necesidades específicas de cada lugar y así poder tener un plan a nivel general, ya que si únicamente dicho plan es elaborado por un solo ente, no será un plan aplicable para todas las zonas, ya que únicamente tomaría como referencia los problemas de su zona, por lo que el presente artículo está muy bien desarrollado, dejando claro la participación de todos los entes encargados de la urbanización del país.

El artículo 42 se debe tomar en consideración porque establece algo de importante: indicando que la Ley debe sufrir de actualizaciones por lo menos cada 5 años, para así, acoplarse a las necesidades del pueblo panameño y no llegar a ser una ley que regule problemas que hayan sido erradicados.

Al igual que Costa Rica, Panamá estableció que las leyes de regulan temas de urbanización deben irse actualizando periódicamente, esto con el objetivo de que las leyes vayan regulando los problema actuales de la ciudad de Panamá así como de los Municipios, y no que regulen únicamente los problemas con las que fueron creadas. a diferencia de El Salvador, Honduras y Nicaragua que no hacen mención alguna de que dichas leyes vayan actualizando, lo cual afecta en la ejecución de los planes de desarrollo ya que dichas leyes están muy desactualizadas y los problemas actuales son diferentes a los de los que existían cuando fueron creados.

La Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, es la ley específica en Panamá que regula todo lo relacionado con

el ordenamiento territorial, así como el desarrollo urbano del país, siendo una ley moderna creada en el año 2015, a diferencia de El Salvador, Nicaragua y Costa Rica que son leyes muy antiguas las cuales tienen muchas debilidades porque no se han ido modificando y adaptando a las necesidades actuales, mientras que la de Panamá es una ley que regula todas las necesidades actuales tanto nacionales como internacionales, así mismo regula esos principios urbanísticos e inmobiliarios que se aplicaran al momento de la realización de los planes urbanísticos.

4.6. México.

4.6.1. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, es un ordenamiento jurídico vigente, que fue publicado en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 29 de enero del año de 1996 y en el Diario Oficial de la Federación el 7 de febrero del año de 1996.

El artículo número 1 establece que «será de orden público e interés social, estableciendo como objetivo principal el siguiente: tienen por objeto establecer las bases de la política urbana del Distrito Federal, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y que contemple la protección de los derechos a la Ciudad de México, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras del Distrito Federal.»

La Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal, es la específica de la materia de Derecho Urbanístico en México, la cual fue creada para establecer las bases para poder desarrollar un plan de urbanización efectivo, y así con eso controlar el crecimiento urbano del país y evitar que haya un desorden poblacional en el país, como lo establece el artículo citado que indica el objeto específico de la presente ley.

Pero para poder desarrollar y realizar el objetivo principal, se debe basar en ciertos principios que se encuentran regulados en el artículo 2, teniendo como fin buscar una urbanización adecuada, de acuerdo a los principios urbanísticos e inmobiliarios, tal como lo explica en el numeral romano **I.** y **IV** donde se observa como entre los principios para la realización del objetivo está el estudio del suelo, el cual para todo planeamiento urbanístico es de suma importancia, porque con el estudio de suelo se

puede llegar a determinar la calidad de suelo que se tiene y cuáles son sus características específicas, todo esto con el fin de establecer que es lo que se puede construir en dicha zona, ya que cada suelo es diferente y en el cual se puede realizar obras de vivienda, educación, comercio, todo esto dependerá del estudio que se mencionó anteriormente. Los principios que se establecen en el artículo 2 tienen como finalidad, ayudar al mejoramiento y calidad de vida de los pobladores mexicanos.

El artículo 4 establece quienes son los entes responsables del desarrollo urbano, los cuales son: *«Artículo 4. Son autoridades en materia de desarrollo urbano: I. La Asamblea; II. El Jefe de Gobierno; III. La Secretaría; IV. Los Jefes Delegacionales; y V. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.»*

Lo que se observa es que existen varios entes encargados del desarrollo urbano, esto es bueno, ya que permite la distribución de tareas a diferentes instituciones, lo que hace que las tareas específicas de cada uno sean mejor desarrolladas y así agilizar el desarrollo urbano en el país, también es muy importante que existan varios entes encargados del tema, debido a que ayuda a que exista transparencia en la administración y realización del desarrollo urbano. porque así todos los entes se supervisan y controlan entre sí. Las funciones y actividades de cada ente citado se desarrollan en los artículos del 5 al 8.

La ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal crea un registro en donde se deben inscribir y resguardar los planes, programas, normas de ordenamiento y demás instrumentos de planeación del desarrollo urbano, así como aquellos actos y proyectos de diseño urbano que incidan en el territorio. Esto facilita el control de todos los planes de desarrollo urbano que se están realizando en el territorio y también ayuda a que se midan los grados de avance de dichos planes, facilitando a la realización del desarrollo urbano logrando tener avances armónicos y un mejor nivel de vida para los habitantes.

El artículo 51, estipula en su parte conducente lo siguiente: *«Para la zonificación del territorio del Distrito Federal se considerarán las siguientes zonas y usos del suelo: I. En suelo urbano: Habitacional; Comercial; De Servicios; Industrial; Espacio Abierto; Áreas Verdes; II. En suelo de conservación: Turístico; Recreación; Forestal; Piscícola; Equipamiento rural, Agrícola; Pecuaria; Agroindustrial, áreas de valor ambiental, áreas*

naturales protegidas; III. En poblados rurales: Habitacional Rural de Baja Densidad; Habitacional Rural; Habitacional Rural con Comercio y Servicios; Equipamiento Rural; IV. Las combinaciones que surjan de los anteriores...»

Establecer el tipo de suelo que puede existir al momento de realizar un plan de desarrollo urbano es muy importante y trascendental en todo plan de urbanización ya que en base al tipo de suelo que exista es como se tomaran las medidas pertinentes para realizarlas construcciones de habitaciones, comercios, industria, o para la construcción de lugares turísticos, de recreación.

El tema de establecer el tipo de suelo que posee un terreno es una similitud general que tiene los países de El Salvador, Nicaragua, Costa Rica y Panamá, porque si no se establece que tipo de suelo posee un terreno es muy difícil realizar planes de urbanización, es por eso que antes de iniciar todo plan de urbanización es tener claro qué tipo de suelo se posee, porque dependiendo del tipo de suelo es la forma en que se va a iniciar la urbanización en el país.

El artículo 87 establece quien será el ente encargado de extender las licencias o permisos necesarios para la realización de cualquier tipo de construcción en el territorio, estableciendo lo siguiente: *«La Secretaría y las Delegaciones, en la esfera de su competencia, expedirán las constancias, certificados, permisos, dictámenes licencias, autorizaciones, registros de manifestaciones que se requieran en relación con las siguientes materias, conforme a las previsiones que sobre requisitos y procedimientos establezca el reglamento: I. Alineamiento y número oficial; II. Zonificación; III. Polígono de actuación; IV. Transferencia de potencialidad; V. Impacto Urbano; VI. Construcción; VII. Fusión; VIII. Subdivisión; IX. Relotificación; X. Explotación de minas, canteras y yacimientos pétreos para la obtención de materiales para la construcción; XI. Anuncios, en todas sus modalidades; y XII. Mobiliario urbano.»*

Además de lo desarrollado, la presente ley también regula lo referente a las medidas de seguridad y las sanciones a todas aquellas construcciones que no cumplan con los requisitos necesarios para obtener los permisos para la realización de las construcciones, como lo es suspensión de trabajo, clausura temporal o definitiva de las construcciones de la obra o en el caso hasta la demolición del mismo, así mismo regula

el procedimiento para poder impugnar la realización de una obra por motivo estipulado en ley, también las sanciones a todas aquellas personas ya sean individuales o jurídicas que realizan la urbanización de un terreno sin tener autorización previa o si no cumplen con todos los requisitos que establece la ley para llevar a cabo dicha actividad.

La Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal, regula los temas encargados al desarrollo urbano y ordenación territorial, pero la presente ley es una ley general, eso quiere decir que es la ley a nivel nacional, existiendo leyes y reglamentos específicos para cada Municipio del territorio mexicano, pero dichas leyes y reglamentos al momento de elaborarse deben respetar e ir de la mano de la Ley de Desarrollo Urbano de Distrito Federal.

4.6.2. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.

El Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal fue dado en la Residencia oficial del Jefe de Gobierno del Distrito Federal, en la Ciudad de México, el 27 de enero del año 2004, y publicado en la Gaceta oficial del Distrito Federal el 29 de enero del año 2004.

El presente reglamento, es de orden público e interés social y fue creado con la finalidad de servir de apoyo y complemento de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, tal como lo establece en su artículo 1, el cual en su parte conducente indica: *«Las disposiciones del presente Reglamento y de sus Normas Técnicas Complementarias, son de orden público e interés social. Las obras de construcción, instalación, modificación, ampliación, reparación y demolición, así como el uso de las edificaciones y los usos, destinos y reservas de los predios del territorio del Distrito Federal, deben sujetarse a las disposiciones de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal y su Reglamento; de este Reglamento, sus Normas Técnicas Complementarias y demás disposiciones jurídicas y administrativas aplicables.»*

El ente encargado para el cumplimiento de este reglamento es la Administración Pública del Distrito Federal, el cual tiene como facultades específicas la de fijar los requisitos técnicos a que deben sujetarse las construcciones e instalaciones en predios y vía pública, a fin de que se satisfagan las condiciones de habitabilidad, seguridad, higiene, comodidad, accesibilidad y buen aspecto; establecer de acuerdo con las

disposiciones legales aplicables, los fines para los que se pueda autorizar el uso de los predios y determinar el tipo de construcciones que se pueden edificar en ellos dependiendo de las características de cada uno; registrar las manifestaciones de construcción, así como otorgar o negar licencias de construcción especial y permisos para la ejecución de las obras y el uso de edificaciones y predios, entre otras muchas más facultades que se encuentran reguladas en el artículo 3 del presente reglamento.

Estas facultades que tiene la Administración Pública del Distrito Federal son muy importante, debido a que sirven para controlar las construcciones que se puedan llevar a cabo, siendo también el ente de verificar que la construcción que se va a realizar sean adecuadas con el tipo de suelo que se tenga y así poder tener mejor espacios.

El artículo 47 estipula lo siguiente: *«Para construir, ampliar, reparar o modificar una obra el propietario o poseedor del predio o inmueble, en su caso, el Director Responsable de Obra y los Corresponsables, previo al inicio de los trabajos debe registrar la manifestación de construcción correspondiente.»*

Antes de realizar cualquier tipo de construcción deben los encargados de la obra inscribirse en el registro respectivo, esto con el fin de tener un control de las construcciones que se están llevando a cabo en la zona, y así poder llevar una supervisión adecuada de que se vayan cumpliendo con todos los requisitos necesarios. Además de tener el registro es necesario solicitar la licencia especial para la construcción que se llevara a cabo, tal como lo establece el artículo 55: *«La licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.»*

4.6.3. Ley de Vivienda.

La ley de vivienda fue creada el 10 de marzo del año 2015, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 20 de abril del año 2015, entrando en vigor el 21 de abril del año 2015.

La presente ley fue creada con el objeto de normar y regular todo aquello relacionado con la creación y construcción de viviendas para todos los habitantes del país, y así poder optar a tener una vivienda digna y decorosa, tomando en cuenta la política

nacional, los programas, los instrumentos entre otros aspectos, porque el otorgamiento y construcción de viviendas es un área prioritaria para el desarrollo nacional.

El artículo 3 establece en su parte conducente lo siguiente: *«Las disposiciones de esta Ley deberán aplicarse bajo principios de equidad e inclusión social de manera que toda persona, sin importar su origen étnico o nacional, el género, la edad, la discapacidad, la condición social o económica, las condiciones de salud, la religión, las opiniones, las preferencias o el estado civil pueda ejercer su derecho constitucional a la vivienda. Las políticas y programas, así como los instrumentos y apoyos a la vivienda a que se refiere este ordenamiento, se regirán bajo los principios de respeto a la legalidad y protección jurídica a la legítima tenencia, así como el combate a la invasión de predios y al crecimiento irregular de las ciudades...»*

Del citado artículo se observa que para el control y construcción de viviendas, deben regirse en ciertos principios los cuales tienen como fin asegurar a todo poblador una vivienda sin importar cualquier clase social, étnica u otra condición, porque ante la ley todos son iguales y tienen los mismos derechos, también garantizarles que el otorgamiento de la vivienda es legítimo y la tenencia de la misma les garantiza que nadie podrá quitarles la vivienda que les es otorgada, es por eso que estos principios son muy importantes, ya que garantizaran la transparencia en dichas construcciones y así poder dar una mejor calidad de vida a los pobladores.

El artículo 6 establece lineamientos específicos que se buscan con la construcción de viviendas los cuales en su parte conducente indica: *«La Política Nacional de Vivienda tiene por objeto cumplir los fines de esta Ley y deberá considerar los siguientes lineamientos: I. Promover oportunidades de acceso a la vivienda para la población...; IV. Fomentar la calidad de la vivienda; V. Establecer los mecanismos para que la construcción de vivienda respete el entorno ecológico, y la preservación y el uso eficiente de los recursos naturales; VI. Propiciar que las acciones de vivienda constituyan un factor de sustentabilidad ambiental, ordenación territorial y desarrollo urbano...»*

Garantizar una vivienda digna a la población es un aspecto importante del Derecho Urbanístico, ya que con ello las personas tienen más posibilidades de alcanzar un nivel

de vida estable. En México la Ley de Vivienda, regula todo lo relacionado al tema de las viviendas, teniendo como objeto principal el poder otorgar viviendas dignas a los pobladores de la ciudad.

A diferencia de los otros países México es el único que posee una legislación específica que regule los temas de vivienda.

4.7. Argentina.

4.7.1. Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Decreto-Ley 8912/77).

La ley de ordenamiento territorial y uso del suelo de Argentina fue sancionada el 24 de octubre del año de 1977 durante el Gobierno de Facto del General Saint Jean, Gobernador Bonaerense del Proceso de Reorganización Nacional.

La presente ley fue creada como una forma de detener la explotación indiscriminada de la tierra, que en muchos casos adolecían de los servicios básicos indispensables lo cual afectaba en forma directa la calidad de vida y al medio ambiente, o sea que de alguna manera ordenó el desarrollo urbano y potenció la calidad de vida. La citada explotación indiscriminada, produjo el deterioro de la calidad de vida de los habitantes bonaerenses, dada por los fraccionamientos bajo cota de inundación, en plena área rural, alejados de los centros urbanos, donde algunos quedaron abandonados o directamente nunca pudieron materializarse. Originando predios baldíos de bajo valor económico, resultando un incentivo a la ocupación ilegal y usurpación.¹³⁶

El artículo 2, establece como objetivos primordiales del ordenamiento territorial los siguientes: *«Son objetivos fundamentales del ordenamiento territorial: a) Asegurar la preservación y el mejoramiento del medio ambiente...; c) La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente...; e) La implantación de los mecanismos legales, administrativos y*

¹³⁶Talleres decreto-ley 8.912, Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As., *Análisis de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo de la Provincia de Buenos Aires*. Buenos Aires, Argentina, años 2008-2009, Fecha de consulta 22/10/2016. Disponible en red:<http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/revagr/index/assoc/HASH0167.dir/doc.pdf>

económico-financieros que doten al gobierno municipal de los medios que posibiliten la eliminación de los excesos especulativos, a fin de asegurar que el proceso de ordenamiento y renovación urbana se lleve a cabo salvaguardando los intereses generales de la comunidad; y, f) Posibilitar la participación orgánica de la comunidad en el proceso de ordenamiento territorial.»

El citado artículo tiene como uno de sus objetivos primordiales y el cual va muy relacionado con el tema de urbanización el crear de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, recreación, infraestructura, equipamiento, servicios esenciales y calidad del medio ambiente, tomando en cuenta todas las necesidades de una comunidad, pero el problema que se observa es que en ningún momento establece o indica cómo es que se llegara a tener esas condiciones para la creación de todos esos elementos, excluyendo el estudio del suelo, y es por medio del estudio del suelo que se puede llegar a determinar si son aptas para determinada creación, por lo que es importante tener en cuenta este tema al momento de realizar un planeamiento urbanístico que lo lleve a la realización de un ordenamiento territorial.

La presente ley en su artículo 7 realiza una división de los tipos de zonas y espacios que pueden existir al momento de realizarse un ordenamiento territorial los cuales son: **«a) Zona residencial; b) Zona residencial extraurbana; Zona comercial y administrativa; Zona de esparcimiento; Zona industrial; Zona de reserva; Zona de reserva para ensanche urbano; Zona de recuperación.»**

Esta clasificación de las zonas y espacios que existen en un territorio es muy importante, especialmente la que desglosa el citado artículo, porque facilita la realización del ordenamiento territorial, utilizando como base el tipo de zonas estableciendo la forma en que iniciara la realización de dicho ordenamiento, lo que ayudara a tener un Municipio o Estado ordenado que facilitara la vida de sus habitantes, así como ayudar a los mismo en la relación comercial con otros Municipios o Estados, ya que las carreteras ayudaran a que el comercio sea más fluido y eso conlleva a tener mejores ingresos económicos.

La responsabilidad del ordenamiento territorial recae en cada Municipalidad quien será la encargada de velar por la realización de un ordenamiento territorial adecuado en su municipio dependiendo de las características del suelo que poseen, tal como lo establece el artículo 70 de la presente ley.

Las Municipalidades son los entes encargados de velar por la realización de un ordenamiento territorial, este aspecto como ya se ha desarrollado en la presente investigación es muy similar en todos los países analizados, los cuales también dotan a las Municipalidades como los entes responsables del ordenamiento territorial de cada Municipio del país.

4.7.2. Ley de Suelos No. 8.318.

La ley de suelos No. 8.318, fue sancionada el 12 de diciembre del año de 1989, promulgada el 18 de diciembre del año de 1989 y publicada el 10 de enero del año 1990.

La presente ley es muy clara al establecer a la Secretaría Ministerial de Asuntos Agrarios, a través de la Dirección de Suelos y Aguas, como el ente encargado de velar por el cumplimiento de esta ley y todo lo referente al uso de suelos, tal como lo tipifica en su artículo 3

Estableciendo el artículo 4 cuales son los ámbitos de competencia de la Secretaría Ministerial de Asuntos Agrarios, a través de la Dirección de Suelos y Aguas, siendo los siguientes: *«Será competencia de la autoridad de aplicación: a) Especificar las necesidades de conservación y manejo de los suelos; b) Elaborar un Catálogo de Prácticas conservacionistas que incluya las normas para el adecuado plan de ejecución...; d) Establecer las pautas técnicas y normas para la elaboración de los planes de conservación y manejo de suelos. e) Aprobar los planes de conservación y manejo de suelos, verificar su ejecución y el mantenimiento de las obras como así velar por el correcto cumplimiento de la Ley...»*

Lo que se observa del citado artículo es que entre sus competencias está el velar y establecer las aptitudes de cada clase de suelo, esto con el fin de determinar qué tipo de suelo es y qué tipo de construcción se puede llevar a cabo dependiendo sus

características, así como también será el encargado de crear esas normas o reglamentos que ayuden a que exista un adecuado plan de ejecución que logre obtener resultados satisfactorios.

El tema del suelo, como ha sido evidente en todos los países analizados, es muy importante ya que para la elaboración de todo plan de desarrollo urbano es indispensable saber las características de cada suelo, esto con el fin de establecer cuál será el plan de ejecución y si el suelo es apto para ser urbanizado, ya que si no se realizan este tipo de estudios de suelos, se pueden realizar trabajos de urbanización en suelos no aptos, lo cual puede ser perjudicial para el Estado ocasionando grandes pérdidas.

4.7.3. Ley de Acceso justo al Hábitat No. 14449.

La ley de acceso justo al Hábitat, fue sancionada el 29 de noviembre del año 2012 y promulgada el 9 de enero del año 2013.

El artículo 1 indica que tiene como objeto: *«objeto la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable, conforme lo establece la Constitución de la Provincia de Buenos Aires. Sus objetivos específicos son: a) Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales; b) Abordar y atender integralmente la diversidad y complejidad de la demanda urbano habitacional; c) Generar nuevos recursos a través de instrumentos que permitan, al mismo tiempo, reducir las expectativas especulativas de valorización del suelo.»*

Tal como lo establece el citado artículo lo que buscaban los legisladores argentinos con la presente ley es otorgar un mejor nivel de vida a los ciudadanos a través de garantizarles su derecho de vivienda de una manera digna y sustentable, por medio de la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales, y así poder garantizarles su derecho de poder vivir en un lugar con las mejores condiciones de vida.

El Estado Provincial a través de los Gobiernos Municipales y de las Organizaciones no Gubernamentales sin fines de lucro que estén interesadas de apoyar con las

construcciones de viviendas, serán los encargados de la creación de planes urbanísticos que con lleven ayudar al pueblo con dichas construcciones, tal como lo establece el artículo 5 de la presente ley:

El artículo 10 estipula los principios rectores los cuales son: *«Principios rectores. Las políticas de vivienda y hábitat que se implementan se encuentran regidas por los siguientes principios: a) El derecho a la ciudad y a la vivienda; b) La función social de la propiedad; c) La gestión democrática de la ciudad; d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.»*

Es muy importante que todo tema que tenga relación con la urbanización de un terreno, así como las construcciones que se llevara a cabo en el mismo, se basen en diferentes principios, esto garantiza que la realización de dichas actividades será elaboradas de la mejor manera y dando así tranquilidad y seguridad a los beneficiados, porque esto les garantiza un derecho a la vivienda, derecho a tener una propiedad y un reparto equitativo a los ciudadanos velando siempre por el bien común.

4.8. España.

4.8.1. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

El presente Decreto es de carácter general, es decir de aplicación para todo el país, el cual entro en vigor el 6 de julio del año de 1976. Es importante hacer mención que este decreto se encuentra vigente y entro a derogar la ley sobre Régimen del Suelo y ordenación Urbana, de 12 de mayo de 1956.

El objeto del presente decreto, es regular e implementar la ordenación urbanística en todo el territorio español, teniendo en cuenta los aspectos que regula el artículo segundo los cuales son los siguientes: *«La actividad urbanística se referirá a los siguientes aspectos: a) Planeamiento urbanístico; b) Régimen urbanístico del suelo; c) Ejecución de las urbanizaciones; d) Fomento e intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y edificación.»*

Existe un orden adecuado para la realización de un ordenamiento urbanístico, teniendo como paso primero tomar en cuenta el Planeamiento urbanístico con el cual se va a

realizar el plan de trabajo a desarrollar, como segundo paso se toma en cuenta el régimen o tipo de suelo, el cual es muy importante, porque dependiendo de las características de cada suelo es que se va a decidir qué tipo de urbanización se va a llevar a cabo, luego se tiene la ejecución de la urbanización en el suelo desarrollado.

La gestión urbanística podrá ser realizada por Órganos de carácter público, la iniciativa privada y/o Entidades mixtas, lo cual es muy conveniente, que cualquier persona individual o jurídica que tenga interés de realizar un ordenamiento jurídico lo podrá realizar con las autorizaciones respectivas, esto ayuda a que hayan más trabajos de ordenamiento urbanístico y que no se encuentre concentrado únicamente en el Estado, sino que da la oportunidad que todos lo puedan hacer.

El artículo quinto del presente decreto regula quien será el ente encargado de velar por la realización del ordenamiento urbanístico del país, estableciendo: *«Uno. Sin perjuicio de la competencia que, la presente Ley atribuye al Consejo de Ministros, la actividad urbanística se desarrollará bajo la dirección del Ministerio de la Vivienda...»*

El ente encargado de llevar a cabo toda actividad urbanística es el Consejo de Ministro quien delegara a la dirección del Ministerio de la Vivienda, a diferencia de los países de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, El Salvador y México que ahí el ente encargado de toda actividad urbanística es cada Municipalidad de cada Municipio.

Al existir un ente encargado específicamente para la realización de temas de urbanización, ayuda a que exista una mejor fiscalización y supervisión en las obras de urbanización del país, garantizándole a todos los ciudadanos que toda obra que se realizara será para beneficio del país, cumpliendo siempre con los principios de Derecho Urbanístico e Inmobiliario, y así poder cumplir con los objetivos principales de la urbanización, que es mejorar la calidad de vida de todos los pobladores, garantizándoles acceso a los hospitales, a las escuelas, así como mejorar las relaciones comerciales del país.

Luego de la realización de los Planes de ordenación urbana y de ser aprobados los mismos por el ente encargado, el presente decreto establece que si en el terreno o edificio que se va a llegar a cabo la ejecución del plan de ordenación urbana, se puede

expropiar declarando que es de utilidad pública, tal como se encuentra regulado en el artículo 64: *«Uno: La expropiación implicará la declaración de utilidad pública de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos. Dos: Los beneficios de la expropiación podrán extenderse a las personas naturales o jurídicas para la ejecución de Planes u obras determinadas. Tres; El procedimiento para determinar el valor de los terrenos será el señalado en la Ley de Expropiación Forzosa»*

Es muy importante establecer que si el terreno o edificio que servirán para realizar el ordenamiento urbanístico tiene propietario para así evitar cualquier inconveniente, faculta que pueda ser expropiado, tal como lo regula el artículo citado, lo cual se ve evidenciado que en estos casos va prevalecer el bien común sobre el bien particular, ya que con la realización del ordenamiento urbanístico se va beneficiar a cierta parte de la población lo cual ayudara al mejoramiento de la vida de cada ciudadano, dándoles acceso aquellas necesidades esenciales de cada uno como lo es la salud, educación, vivienda, entre otros. La expropiación que se ha desarrollado en este apartado se realizara conforme a su ley específica.

El artículo 67 establece lo siguiente: *«El territorio de los municipios en que existiere Plan General Municipal de Ordenación se clasificará en todos o algunos de los siguientes tipos: suelo urbano, urbanizable y no urbanizable.»*

Es muy importante tener en cuenta la presente clasificación, porque de acuerdo al tipo de suelo será la manera en que se desarrollara y aplicara el plan de ordenación, debido a que cada tipo de suelo posee diferentes características, por ejemplo los suelos urbanos son aquellos que pueden contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación, mientras que los suelos urbanizables son aquellos que en principio, son aptos, para ser urbanizados y mientras que los suelos no urbanizables son aquellos que por sus propias características no pueden ser urbanizables, ya que por sus valores paisajísticos, históricos o culturales o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, no pueden ser objeto del respectivo plan de urbanización.

El presente decreto toma en cuenta la figura de la reparcelación la cual tiene como objeto *«distribuir justamente los beneficios y cargas de la ordenación urbanística, regularizar la configuración de las fincas y situar su aprovechamiento en zonas aptas para la edificación con arreglo al Plan»*, tal como lo cita el artículo 97.

4.8.2. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

El presente real decreto entro en disposición el 30 de octubre del año 2015, fue, derogando la ley del Suelo, texto refundido aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio del año dos mil ocho.

El artículo 1, establece el objeto de la presente ley, el cual estipula: *«Esta ley regula, para todo el territorio estatal, las condiciones básicas que garantizan: a) La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo; b) Un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano, mediante el impulso y el fomento de las actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, cuando sean necesarias para asegurar a los ciudadanos una adecuada calidad de vida y la efectividad de su derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada...»*

El objetivo de este decreto como se ve reflejado en el citado artículo, es poder garantizar condiciones básicas de vida a sus pobladores, por medio de la realización actuaciones que conducen a la rehabilitación de los edificios y a la regeneración y renovación de los tejidos urbanos existentes, todo esto a través del estudio de los suelos que son los que darán la pauta para realizar la rehabilitación urbana del país, y con esta rehabilitación urbana, el Estado podrá garantizarles a sus ciudadanos el acceso a tener una vida digna, que es una de las obligaciones del país, darles la misma oportunidad de crecimiento a todos sus ciudadanos para que puedan desarrollarse dentro de su territorio.

Los principios sobre los cuales se basara el desarrollo territorial así como el desarrollo urbano sostenible, son el de desarrollo sostenible, el de la igualdad de trato y de oportunidades, protección del medio ambiente, de competitividad y sostenibilidad

económica, entre otro que desarrolla el artículo 3 del presente decreto, todo esto con el fin de obtener los mejores resultados en el desarrollo urbano y así poder garantizar que todo sea realizado de la mejor manera y con transparencia y así evitar cualquier problema en futuro.

Es importante indicar que las dos legislaciones que se analizaron y desarrollaron en el apartado de España son leyes estatales, ósea que son leyes que rigen todo el país, ya que España cuenta con mucha legislación en temas de derecho urbanístico como de derecho inmobiliario pero que son de carácter autónomo, eso quiere decir que son específicas para cada Estado en especial y que únicamente regirán para el Estado para el que fueron creadas. Es por eso que únicamente se entró a conocer las dos ya citadas y analizadas en el presente capítulo.

España es un país que tiene muy desarrollado el tema de Derechos Urbanísticos e Inmobiliario, lo cual se puede observar que es un país, que si enumera cuáles son esos principios que se tomarán en cuenta para la realización de los planes urbanísticos, a diferencia de los países centroamericanos que algunos únicamente hacen mención de forma general que se basaran en principios, pero no estable cuáles son esos principios.

También otro aspecto muy positivo de España es que cada Municipio tiene su propia ley de urbanización de la cual se basaran para la realización de los temas de urbanización, y las cuales fueron creadas, tomando en cuenta los problemas de cada Municipio, siempre tomando en cuenta las leyes generales, ya que no deben ser contrarias a ellas. Además, en España se cuenta con leyes que regulan la propiedad horizontal, el catastro, los arrendamientos urbanos y la vivienda, entre otros.

CAPÍTULO 5. Presentación y Discusión de Resultados.

El capítulo 5 tiene como finalidad presentar los resultados que se obtuvieron a lo largo de la investigación, dividiéndolo en dos partes. La primera es la presentación de los resultados teóricos y legales que se obtuvieron y la segunda parte es la presentación de los resultados que se obtuvieron de las unidades de análisis que se utilizaron, para así luego realizar una discusión de los resultados y llegar a una conclusión puntual sobre la importancia que tuvo la realización de este trabajo de investigación.

5.1. De los fundamentos teóricos y legales.

5.1.1. Generalidades del Derecho Urbanístico.

Con el fin de contextualizar el tema central de la presente investigación, el primer capítulo se destinó a abordar de forma concisa aspectos generales que se encuentran relacionados con el Derecho Urbanístico. De tal manera, se estableció la evolución histórica que ha tenido el Derecho Urbanístico a nivel internacional, determinando que es un derecho muy antiguo que ha ido evolucionando a través de la historia teniendo avances muy significativos, teniendo el mismo mucha importancia para la sociedad y estructuración de una ciudad, con base a este Derecho que las ciudades se encargan de organizar la construcción del mismo, de manera que ayude a que sea una ciudad ordenada y tenga acceso a todos los servicios esenciales que necesite una población, así mismo en el presente capítulo se desarrolló la evolución histórica que ha tenido el Derecho Urbanístico en Guatemala, llegando a la conclusión que en Guatemala se inicia debido a todos los acontecimientos naturales que ha sufrido, teniendo la necesidad de ir reconstruyendo la ciudad.

Así mismo, dentro del mismo capítulo se hizo un apartado referente a la definición del Derecho Urbanístico, en donde se consultaron y citaron a diferentes jurisconsultos que desarrollan el Derecho Urbanístico y de los cuales se extrajeron aquellas definiciones más completas y claras. Por lo anterior, se puede definir a el Derecho Urbanístico como una rama del Derecho Administrativo formada por el conjunto de normas, principios e instituciones que tiene con fin primordial la ordenación territorial de un país, para así poder tener una ciudad ordenada de acuerdo al tipo de suelo que posee cada una.

El desarrollo de estos principios es muy importante para el presente trabajo de investigación, siendo el tórax esencial del mismo, porque con base a éstos se puede establecer si al momento en que se realizan las urbanizaciones en los países, se cumplen con todos los lineamientos esenciales para que sea un buen trabajo de urbanización, y también fue importante para establecer si en los países se toman en cuenta dichos principios.

El beneficio que genera a los países poder cumplir con dichos principios es muy esencial, porque al cumplir con todos los requisitos garantizan que la implementación de los planes de desarrollo urbano van a ser de beneficio para el país, mejorando la calidad de vida de la población, mediante las acciones sobre las múltiples variables que repercuten en ella (empleo, nivel de renta y consumo, sanidad, transporte, educación, calidad ambiental, seguridad, entre otras),

El tema de las licencias y disciplinas urbanísticas, lo que pretende es evitar una expansión demográfica desordenada que con el paso del tiempo afecte la calidad de vida de todos los vecinos. El permiso asegura a las autoridades que se ocuparán únicamente áreas aptas para ser urbanizadas y que se contribuye con el desarrollo sostenible, es por eso que es importante otorgar licencias para el desarrollo de los planes urbanísticos, porque al momento de otorgar las licencias para la realización de dichos planes, se vuelven un medio auditor o verificador (vigilancia) administrativo, con el cual lo que realizan es supervisión de que las construcciones urbanísticas se llevan a cabo con los lineamientos que establecen los entes encargados de otorgar dichas licencias.

En Guatemala el procedimiento para el otorgamiento de las licencias es muy complicado y burocrático, debido a que cada vez son más los requisitos que deben cumplir las constructoras para poder realizar los proyectos de construcción, ya sea en la ciudad o en cualquier Municipio, actualmente en Guatemala aparte de los requisitos y estudios que solicita la Municipalidad, se debe cumplir con presentar un aval adicional de una institución del Estado, lo que complica obtener ese permiso, ya que aparte del aval que tiene la constructora solicitan que una institución del Estado se constituya

como aval del proyecto, lo cual es un tema muy complicado, debido a que las instituciones del Estado no fácilmente aceptan constituirse como avales.

Esto es lo que está provocando que los temas de construcción en Guatemala vayan disminuyéndose, porque las constructoras ya no les llama la atención generar proyectos de construcción debido a lo lento que es el otorgamiento de las licencias, provocando en Guatemala que hayan menos oportunidades de viviendas y sobre todo menos oportunidades de trabajo, ya que las constructoras son las que generan mayor trabajo en el país, siendo un total de 308 mil 724 empleos, lo cual representa un 5.04 % de la población ocupada, que laboran en 2565 empresas inscritas en el sector y que representan un 3.22 % del total nacional¹³⁷.

Además de la licencia de construcción, en Guatemala se necesitan tramitar otro tipos de licencias como lo son licencias de impacto ambiental, licencias de salubridad entre otras, lo cual también afectan en que dichas construcciones sean rápidas, ya que deben solicitarse las mismas en las instituciones respectivas lo cual también son tardadas en otorgarlas.

Actualmente el otorgamiento de dichas licencias para cualquier construcción que se realiza en un país, están a cargo de las Municipalidades de cada Municipio, las cuales serán las encargadas de llevar a cabo la función verificadora y velar porque dichas construcciones no afecten el entorno social de la población así como el medio ambiente.

Al mencionar el medio ambiente, es importante indicar que además de las licencias que se exigen para la realización de construcciones urbanísticas, actualmente también se exige que se tenga un permiso ambiental, con el cual se está garantizando que dicha construcción no afectara el medio ambiente, es por eso que al momento de realizar cualquier construcción es importante tener en cuenta el tema ambiental, ya que se solicitan estudios de impacto ambiental, y al no tener el permiso ambiental y solo tener

¹³⁷Crónica, Sector de la construcción se desacelera Guatemala, 16 de agosto de 2016, disponible en la red <http://cronica.gt/economica/sector-de-la-construccion-se-desacelera/> fecha de consulta 28 de noviembre de 2016.

el permiso de construcción es motivo suficiente para suspender el permiso de construcción, ya que no se cuenta con el permiso ambiental.

El problema en Guatemala es que el tema ambiental es un requisito más que hay que cumplir para poder tener las licencias respectivas, ya que en realidad los estudios que realizan los interesados en obtener dicha licencia muchas veces no cumplen con los criterios necesarios y si no muchas veces son alterados con el único fin de cumplir un requisito más, esto se debe a que las entidades verificadoras no cumplen con revisar el plan y con asistir al lugar en donde se llevara a cabo la construcción y verificar todos los extremos, ya que únicamente lo reciben y no se verifican que efectivamente así es en la práctica. Este problema sucede mucho debido a que los empleados públicos no les interesa en realidad el tema del ambiente, sino que lo único que hacen es cumplir con un requisito administrativo, pero como se mencionó anteriormente no asisten a los lugares en donde se están llevando a cabo los proyectos e inspeccionar que todo se esté cumpliendo conforme a la ley. Y es por eso que se ve que existen mucha tala de árboles, contaminación en el medio ambiente, problemas de altos contaminación auditiva por las grandes maquinarias que utilizan, problemas de drenaje, entro otros.

Luego de desarrollar todas las generalidades urbanísticas, y establecer que para la realización de un plan de urbanización se deben llevar a cabo diferentes pasos que son importantes para que dicho plan sea efectivo, entre esos pasos esta la realización de un Planeamiento Urbanístico.

Por lo anterior, se hizo necesario dedicar un apartado en el capítulo primero, del estudio y desarrollo del tema del planeamiento urbanístico, con el fin de establecer la importancia que tiene la realización de un planeamiento urbanístico y la seguridad que da el mismo, de que la urbanización será de manera efectiva y eficiente para toda la comunidad.

Como primer punto del tema de Planeamiento Urbanístico se expusieron diferentes definiciones por profesionales del derecho, de las cuales se llegó a la conclusión que el Planeamiento Urbanístico es una disciplina que se ocupa del estudio de todos los aspectos de la problemática urbana, con el fin de producir una propuesta tendiente a

resolver todos los problemas que surgen por el crecimiento de la ciudad, elaborando técnicas de clasificación, categorización y calificación urbanística.

Y de acuerdo a la conclusión llegada se puede establecer que la realización de un planeamiento urbanístico es muy importante, porque a través del planeamiento urbanístico se conoce la problemática urbana que existe en el país y determinar cuál será la vía que se llevara a cabo para resolver dichos problemas, es por eso que se debe realizar previo a la ejecución de los planes de urbanización, y así asegurar una urbanización que genere satisfacción para la población y evite que exista un crecimiento desordenado de la ciudad.

Es por eso que la ordenación y desarrollo deben planificarse de modo conjunto y coordinado, aunque diferenciando los objetivos parciales de cada una de estas políticas. En ambos casos debe prevalecer una visión estratégica, integral y global, y una meta final: mejorar la calidad de vida de la población, mediante la acción sobre las múltiples variables que repercuten en ella (empleo, nivel de renta y consumo, sanidad, transporte, educación, calidad ambiental, seguridad, etc.).

5.1.2. Derecho Inmobiliario.

Con el paso de los años se ha hecho evidente un crecimiento demográfico, tanto de la ciudad como de otros centros urbanos, lo cual ha tenido como consecuencia una escasez de espacio físico para la construcción. Lo anterior, ha dado lugar a la búsqueda de una alternativa para aprovechar de una mejor manera el suelo, espacio disponible y acceso a la propiedad privada por medio del sometimiento de las viviendas y edificios al régimen de propiedad horizontal.

Por lo anterior, se hizo necesario brindar el capítulo dos de la investigación al análisis y desarrollo del Derecho Inmobiliario, debido a esa necesidad de encontrar alternativas, para el aprovechamiento de los suelos y aprovechar mejor los espacios, el dinamismo inmobiliario fue creciendo, siendo un negocio importante que contribuye con el desarrollo económico de un país, y es por eso que es importante regular este tipo de construcciones y es así como nace el Derecho Inmobiliario, para regular y ordenar esta actividad.

Como primer punto que se desarrolló del segundo tema del presente trabajo de investigación, fue el de establecer una definición clara y concreta sobre el Derecho Inmobiliario, llegando a la conclusión de que el Derecho Inmobiliario es el conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles, con el fin revestir de certeza y seguridad jurídica todos aquellos actos relacionados con la creación, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y demás derechos reales.

El establecer la definición del Derecho Inmobiliario se determinó que el Derecho Inmobiliario por ser de derecho privado tiene como objeto principal regular la propiedad y demás derechos reales constituidos sobre bienes inmuebles.

También en el segundo capítulo fue importante desarrollar el tema de la Propiedad Horizontal, siendo un tema que va muy de la mano con el Derecho Inmobiliario, ya que es por medio de la Propiedad Horizontal que se realizan construcciones en donde se aprovecha de mejor manera el suelo.

La constitución de propiedad horizontal, es un tipo de construcción que en los últimos años a toma un auge muy importante en las sociedades y esto debido a los pocos espacios que se tiene para la construcción, y así poder aprovechar de la mejor manera esos pequeños espacios para obtener mejores ingresos, y acceso a una vivienda digna, por lo que este tipo de construcción es de mucha ayuda al Derecho Urbanístico, porque de acuerdo a los planes de desarrollo urbano se establece de qué manera es que se urbanizaran las zonas aprovechando de mejor manera los espacios que se tiene, y es ahí donde la propiedad horizontal al ser un tipo de construcción que facilita el aprovechamiento de espacios, hace que se utilice mucho para así poder cumplir con los objetivos de toda urbanización mejorar la calidad de vida de la población, mediante acciones que beneficien a todos como lo son acceso a vivienda, transporte, educación, calidad ambiental, seguridad entre muchos más.

Actualmente en Guatemala la construcción de propiedad horizontal ha tomado mucha importancia, debido a los pocos espacios que hay en el país para construir y a la necesidad de tener un lugar físico donde vivir o en muchas cosas donde poder trabajar,

es por eso que ahora se realizan mejor este tipo de construcciones, además porque con este tipo de construcciones la inversión es mejor y se obtienen mejores ganancias.

De acuerdo a lo mencionado anteriormente y a la importancia que tiene la propiedad horizontal con el Derecho Inmobiliario se desarrollaron diferentes definiciones del mismo, del cual se concluyó que la propiedad horizontal es un tipo especial de la propiedad común, que va encaminada a la constitución de un edificio dividido en pisos o locales susceptibles de aprovechamiento por varios dueños sobre un mismo terreno.

Luego de desarrollar las generalidades del Derecho Inmobiliario y las generalidades del Derecho Urbanístico, fue trascendental establecer la importancia y relación que existen entre el Derecho Inmobiliario y el Derecho Urbanístico, teniendo una gran relación, el Derecho Urbanístico es quien será el encargado de la ordenación territorial de un país, para así poder tener una ciudad ordenada de acuerdo al tipo de suelo que posee cada una, y es aquí donde el Derecho Inmobiliario, se relaciona con el Derecho Urbanístico ya que será el encargado de aportar para la ordenación territorial, llevando a cabo ciertas construcciones que se determinaran por el tipo de suelo, y es aquí donde entre el dinamismo inmobiliario, ya que se aplicara los principios en todo tipo construcción, pero para poder garantizar que las construcciones cumplan con todos los lineamientos necesarios y que garanticen la propiedad de todos los ciudadanos, aparece el Derecho Inmobiliario quien se encargara de dar todas esas normas que regulen dicha actividad.

Es por esta relación tan estrecha que existe, que el Derecho Inmobiliario se basa mucho en los principios urbanísticos, que son los que les dan las pautas para la realización de las construcciones, siempre velando por el cumplimiento del Planeamiento Urbanístico, y con esto de garantizar el desarrollo humano y el acceso a todos los servicios esenciales.

5.1.3. Derecho Urbanístico e Inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca.

Al tratarse de una investigación jurídica fue importante desarrollar el tema de la legislación en el Derecho Urbanístico e Inmobiliario, por lo tanto en el capítulo tercero se desarrolló lo más amplio posible el tema de la legislación en el derecho urbanístico e inmobiliario específicamente en Guatemala, en la cual al momento de desarrollarse se

observó que en temas de urbanismo e inmobiliario Guatemala cuenta con una legislación muy antigua de la cual se puede determinar que está obsoleta, ya que no se ajusta a las necesidades actuales, es por eso que Guatemala cuenta con bajos niveles de desarrollo, ya que se caracteriza por una fuerte debilidad institucional. Careciendo en su mayor parte de los recursos humanos o financieros mínimos para llevar a cabo cualquier actividad de planificación.

La primera ley sobre urbanismo que surge en Guatemala es en el año de 1956, mediante Decreto número 583, la cual se denomina "Ley Preliminar de Urbanismo", de la cual cabe reiterarlo establecido en sus considerandos, los cuales indican que la primera ley de urbanismo en Guatemala, surge para darle solución a los problemas causados por la expansión constante de las ciudades sin ninguna clase de control y para que la planificación urbanística se desenvuelva a largo plazo, libre de influencias y en forma que aseguren una continuidad en su aplicación.

Lo cual es muy preocupante por ser una ley muy antigua, si bien establece muy buenos criterios de urbanización, es una ley que no se puede aplicar actualmente, debido a que al momento de ser creada abarco únicamente los problemas que habían en esa época, y no ha sido reformada, lo cual hace que no tenga en consideración varios problemas que actualmente tiene el país,

Sin embargo el en el año 2008 se procedió con la elaboración de una Ley de Ordenamiento Territorial para el país, encontrándose en fase de anteproyecto. A la espera de la aprobación de dicha ley se carece todavía de un marco jurídico específico que regule esta compleja función pública. Si bien se ha avanzado de modo destacado en la puesta en marcha de un Sistema Nacional de Planificación Estratégica Territorial, en el desarrollo de marcos normativos que, pese a no tratarse de leyes específicas de política territorial, si tienen una repercusión directa en la ordenación y gestión del territorio; y en una serie de instrumentos de planificación a diferentes escalas.

Así mismo, en cuanto a regulación legal sobre materia urbanística en Guatemala, se menciona al Código Municipal pues en éste se establece como ente estatal principal encargado del ordenamiento territorial, a la Municipalidad de Guatemala, quien son los

encargados de la aprobación y autorización de cualquier procedimiento de urbanización privada.

Siendo bueno que se establezca y determine quién será el ente encargado del desarrollo urbano del país, para así poder tener mejor claridad de quien es la institución que velara porque se cumpla esta disposición, lamentablemente en Guatemala, si bien las Municipalidades son las encargadas del desarrollo urbano y ordenación territorial de cada Municipio, no se encargan de esta función debido a las muchas atribuciones que tiene, por lo que lo ideal sería que cada Municipalidad contara con un departamento de urbanización delegando esta función, y así poder cumplir con esta obligación, es por eso que en Guatemala se ve que existe un desorden en el crecimiento poblacional, observando que la gente no tiene donde vivir y por eso existen muchos asentamientos ilegales, también observándose el pesado tráfico que existe en el país así como el poco acceso de los pobladores a los servicios básicos

Otra normativa importante respecto al proceso de urbanización que conlleva consigo mismo el desarrollo inmobiliario, es el Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal. En esta norma se regulan todas las actividades de construcción, ampliación, modificación, reparación y demolición que sean llevadas a cabo en la Ciudad de Guatemala, facultando a la Municipalidad a ser en el ente encargado de otorgar las licencias respectivas. Así mismo, se hace mención a los sujetos que intervienen en el mismo, siendo estos el planificador, ejecutor y propietario y se establece la función que debe llevar a cabo cada uno de ellos. Algo importante de recalcar de este reglamento, es que regula de manera detallada y concreta el proceso de urbanización, sin embargo el principal problema que existe es la falta de conocimiento y por ende de aplicación y coercibilidad de la misma, lo que hace evidente el crecimiento desordenado tanto de la ciudad como de las áreas urbanas.

Se desarrollaron otras leyes que son complementarias del derecho urbanístico e inmobiliario, que lo que buscan es servir de apoyo para que la realización de la urbanización en la ciudad o en cualquier municipio, para que se realice de la mejor manera, las leyes desarrolladas en este capítulo fueron: **a) Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427**, la cual fue promulgada debido al constante crecimiento de

las poblaciones urbanas, la escasez de viviendas en el área urbana, y con el fin que el Estado tuviera participación en el ordenamiento de las áreas y así evitar que dicho crecimiento fuera de manera desproporcional y con esto se afectara el desarrollo humano de los pobladores; **b) Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83**, la cual se creó para regular los bienes inmuebles, debido a que varios bienes inmuebles urbanos que, por diversas causas, figuraban inscritos en el Registro de la Propiedad, con áreas mayores a las que real y físicamente tenían, lo cual ocasionada varios problemas entre los propietarios de los bienes inmuebles y también afectando el uso y aprovechamiento de la tierra, es por eso que se crea la presente ley, para que toda persona afectada con este problema, pudiera realizar el procedimiento de Rectificación de Área que se encuentra establecido en la ley y así poder tener todo en orden; **c) Ley de Titulación Supletoria. Decreto No. 49-79**, el motivo de creación de la presente ley es debido a la falta de un documento que permitiera la inscripción válida en el Registro de la Propiedad, al no tener dicho documento ocasionaba la inseguridad jurídica de ser despojado del bien inmueble, lo cual ocasionada problemas entre los habitantes de la zona urbana o rural, no tenían certeza de que si la tierra que tenían era suya o si se las podían quitar, es por eso que con la creación de la presente ley se desarrollo un procedimiento para todos aquellos habitantes que tuvieran en posesión un terreno y cumplieran todos los requisitos que la ley establece, les darían el título de propiedad que los facultad como los legítimos propietarios, lo cual ayuda al desarrollo humano, ya que tiene un lugar donde vivir y en muchos casos realizar su trabajo; **d) Ley de Expropiación, Decreto No. 277**, esta ley es de mucha ayuda al momento de realizar planes de urbanización, por medio de la presente ley, el Estado está facultado de poder expropiar el terreno de una persona que sea propietaria, siempre y cuando demuestre que sea de intereses social y de ayuda para la población, y es aquí donde existe este apoyo de la presente ley al tema de urbanización, ya que al expropiar un terreno que se considere adecuado, se puede llevar a cabo la urbanización y con este beneficiar y mejorar la calidad de vida de las personas; **e) Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, Decreto 1318**, este ley es muy importante, es la ley sirve de apoyo al derecho inmobiliario, estableciendo y regulando todos los aspectos a tomar en cuenta al momento de construcción de algún edificio, lo cual ayuda al utilización de la mejor

manera del suelo y con eso aprovechar los espacios para la construcción de plazas que ayuden al desarrollo social y económico de un país; y por último se desarrollo el Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08), el cual consiste en mejorar la vida de los vecinos del Municipio de Guatemala a través de la utilización racional del territorio, acorde a su mejor potencial, proveyendo claridad y transparencia en la información, agilidad en la aprobación de proyectos, certeza para los vecinos inversionistas y protección de los intereses de vecinos residenciales.

5.2. De las unidades de análisis.

5.2.1. Análisis de Derecho comparado.

En el capítulo cuatro se realizó el análisis de la legislación vigente del Derecho Urbanístico e Inmobiliario en cada uno de los países objeto de la investigación que fueron: El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Argentina y España. Con el objetivo de recolectar información de interés para la presente investigación, y así poder establecer las similitudes y diferencias que existen en los países anteriormente mencionados en cuanto a la aplicación del Derecho Urbanístico e Inmobiliario.

El instrumento empleado para recolectar la información de campo fue un cuadro de cotejo, en donde se establecieron 7 indicadores los cuales son: **1.** Legislación vigente; **2.** Año de promulgación; **3.** Objeto de la ley; **4.** Instituciones encargadas de la urbanización; **5.** Funciones de las instituciones; **6.** Principios aplicables; y, **7.** Uso de permisos y/o licencias. Estos indicadores fueron elegidos para dar más claridad de las similitudes y diferencias que se tienen con los demás países y así poder establecer **¿Establecer si se aplican los principios generales de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario al momento de realizar un plan de desarrollo urbano?**, cuyos resultados se presentan a continuación.

1. Legislación.

El primer indicador tenía por objeto establecer las legislaciones vigentes de derecho urbanístico e inmobiliario para cada uno de los países objeto de análisis, con el fin de determinar si los países cuenta con legislación vigente y si tienen regulado dichos

aspectos, para lo cual se indicó que respecto a Guatemala si posee variedad de legislación vigente que enmarca y regula lo relacionado al derecho urbanístico e inmobiliario, teniendo como leyes vigentes las siguientes: Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427, Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83, Ley de Titulación Supletoria Decreto No. 49-79, Ley de Expropiación Decreto No. 277, Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida Decreto 1318, Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal y Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08), todas estas que sirven de apoyo para poder una urbanización de manera correcta en Guatemala. Por su parte El Salvador también tiene regulado el derecho urbanístico e inmobiliario, teniendo como ley principal la Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto No. 232, la cual se apoya de las otras leyes como lo son: El Código Municipal, Decreto 274, Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños Decreto No. 732. En el caso de Honduras no existe una ley específica del urbanismo, sino que ellos en cuanto al tema del derecho urbanístico e inmobiliario lo tiene regulado en la Ley de Municipalidades Decreto No. 134-90, la cual se apoya de su Reglamento General de la Ley de Municipalidades, por lo que causa un poco de confusión ya que todo se encuentra regulado en un mismo cuerpo legal y no existe una ley específica que regule esto.

En cuanto a Nicaragua y Costa Rica, ambos poseen 4 legislaciones vigentes que regulan el derecho urbanístico e inmobiliario, Nicaragua teniendo como leyes las siguientes: Ley de Remodelamientos Urbanos Decreto Legislativo No. 163, Ley de Urbanizaciones No. 34-D, Reglamento de Desarrollo Urbano número 1, y la Ley de Municipios (Ley No. 40), mientras que Costa Rica tiene como leyes las siguientes: Ley de Construcciones, Ley de Planificación Urbana, Reglamento para el Control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones y el Código Municipal (Ley 7794). Por su parte Panamá regula el derecho urbanístico e inmobiliario con dos leyes principales las cuales son: Ley 106 Sobre Régimen Municipal, y Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.

Argentina por su parte regula el derecho urbanístico e inmobiliario con las siguientes leyes: Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo (Decreto-Ley 8912/77), Ley de Suelos No. 8.318, y Ley de Acceso justo al Hábitat No. 14449. Mientras que México y España tienen una similitud muy importante que cabe mencionar, la cual es que ambos países tienen leyes generales que regulan el derecho urbanístico e inmobiliario, esto quiere decir que son leyes que regulan a todo el país, pero también poseen leyes territoriales o específicas, que quieren decir que únicamente regulan al Estado o Municipio en que son promulgadas; entre las leyes generales que posee México están las siguientes: Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, y Ley de Vivienda; y en España las leyes generales que regulan el derecho urbanístico e inmobiliario son: Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Es importante también hacer mención que estas leyes son las que sirven como fuentes para la creación de las leyes específicas, las cuales no pueden ser contrarias a estas.

Todos los países analizados poseen legislación vigente de Derecho Urbanístico e Inmobiliario, lo cual es un gran avance ya que da la pauta que todos los países si tienen regulados temas de urbanización y en sus políticas públicas están conscientes de la importancia y avances que tiene este tema, ya que al contar con dichas legislaciones tienen los mecanismos necesarios para poder controlar el crecimiento poblacional de las ciudades o municipios y así mismo poder establecer medidas para garantizarles a los ciudadanos condiciones de vida estable.

Del primer indicador se puede determinar que los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá y Costa Rica, utilizan el Código Municipal como una herramienta legal para la realización de los planes urbanísticos, en donde se establecen quienes serán los entes encargados de planificar, ejecutar todos los temas de urbanización y construcción, teniéndolos en sus legislaciones; también se puede observar que en todos los países analizados exceptuando Honduras, tiene una ley

específica de urbanismo, lo cual para Honduras es un punto negativo, debido que al no contar con una legislación específica que regule los temas de urbanización hace que el desarrollo urbano sea lento.

2. Año de promulgación.

Del segundo indicador se puede determinar que los países de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, tienen leyes muy antiguas aproximadamente de 23 años de haber sido promulgadas, lo cual causa muchas dudas de que si la aplicación de las mismas es la más adecuada, debido a que fueron creadas en base a los problemas urbanísticos de la época en que se promulgaran, lo cual la aplicación de las mismas puede ser no muy efectiva, porque los problemas que actualmente viven dichos países no son los mismos, como por ejemplo el aumento poblacional que existe en dichos países y los pocos espacios físicos para poder organizar y ordenar las ciudades, es por eso se considera que dichas normas deben reformarse para que puedan regular problemas de la actualidad; En el caso de Guatemala se observa que si se ha dado seguimiento al tema en cuanto a la actualización de las leyes, la ley más reciente en cuanto al contenido de urbanización es un Plan de Ordenamiento Territorial que fue promulgado en el año del dos mil ocho, también a finales del año 2008 se procedió con la elaboración de una Ley de Ordenamiento Territorial para el país, en este momento en fase de anteproyecto. A la espera de la aprobación de dicha ley, y por último también se observó que los países de Panamá, México, Argentina y España tienen legislación en tema de urbanismo muy reciente, por lo que da seguridad que la aplicación de las mismas actualmente son de manera efectiva, porque son leyes que al momento de promulgarse fueron tomando en cuenta los problemas de urbanización que tienen recientemente dichos países.

Lo importante no es que si la ley es antigua o moderna, lo importante es que las leyes deben regular todos los aspectos necesarios para garantizar que los planes de desarrollo urbano sean efectivos, y al tratarse los Derechos Urbanístico e Inmobiliario de tipo de ciencia que va evolucionando constantemente, así deben ir las leyes constantemente evolucionando, regulando las problemáticas que van sucediendo, para

que así su aplicación sea más efectiva, ya que las problemáticas de ayer no son las mismas que las de ahora.

3. Objeto de la Ley.

En este tercer indicador lo que se buscó realizar es establecer los objetos en general de las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario de cada país, con la finalidad de constituir el motivo de creación y hacia qué rumbo van con el tema de urbanización en cada país.

En Guatemala las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario analizadas en los dos primeros indicadores tiene como objeto principal, resolver en forma técnica los problemas que se presenten en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones todo esto con el fin de poder tener una ciudad más ordenada y delimitar en zonas específicas, lo que se observa que la legislación guatemalteca lo que busca es poder resolver problemas que ya existen en el país y no ser leyes preventivas, ósea que busquen la manera de evitar que estos problemas existan, sino que cuando el problema este poder aplicarlas. A diferencia de El Salvador, Nicaragua, Costa Rica, Panamá y México quienes el objeto de la ley de cada país es muy parecido, porque lo que buscan en términos generales es regular el ordenamiento territorial, densidad de la población y el desarrollo rural, con el fin de poder tener una expansión ordenada y un crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional.

Mientras tanto Argentina su legislación urbanística tiene como objeto ordenamiento territorial asegurando la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, la creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, servicios esenciales, si bien también tiene como objeto el ordenamiento territorial, es importante resaltar que Argentina se preocupa por el cuidado del Medio ambiente, el cual se encuentra bien establecido en su objeto que se busca un mejoramiento y protección del mismo, a diferencia de los países citados que únicamente hacen mención de un ordenamiento territorial, dejando por un lado el

cuidado del medio ambiente. En cuanto España en sus leyes generales establece como objeto principal tiene regular e implementar la ordenación urbanística en todo el territorio español, garantizando la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo y un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano.

En el tercer indicador se concluye que las legislaciones de los países tiene muy parecidos sus objetos de ley, el cual buscan poder tener un ordenamiento territorial de forma armónica, con el fin de favores a sus pobladores, en cambio Guatemala lo que busca es poder crear mecanismos que resuelvan los problemas de urbanismo que sufre el país, y no busca un objeto a futuro que sirva para poder tener un mejor crecimiento y ser un objeto proactivo, ósea que vaya más allá de los problemas y así poder evitar que dichos problemas surjan y no como está establecido de aplicarlo hasta que el problema aparezca.

4. Instituciones encargadas del proceso de urbanización.

El cuarto indicador tuvo por finalidad establecer los elementos personales, es decir a los sujetos que intervienen en el proceso de urbanización. En todos los países el principal actor es el Estado que actúa a través de las Municipalidades y demás entidades autorizadas para otorgar los permisos en los procesos de urbanización y en algunos casos este es el encargado de su ejecución.

Cabe mencionar que en El Salvador, Nicaragua y Panamá el ente principal del tema de urbanización es la Municipalidad, pero en estos países las Municipalidades delegan el trabajo a oficinas específicas, en el caso de el Salvador a la oficina de Vivienda y Desarrollo Urbano, en el caso de Nicaragua a la Oficina Nacional de Urbanismo y en Panamá existe un Ministerio específico, siendo una forma acertada de poder delegar funciones a oficinas para así poder descongestionar a las Municipalidades, y con esto asegurar que los planes de urbanización no sean abandonado, ya que al tener oficinas específicas que se dediquen únicamente a estos temas, tendrán el tiempo necesario para implementar todos los proyectos necesarios y así asegurar que las ciudades y municipios puedan mejorar las condiciones de vida de sus habitantes y así mismo mejorar el nivel económico del país.

En México se observa que participan varios entes además de la Municipalidad los cuales son: La Asamblea; El Jefe de Gobierno; La Secretaría; Los Jefes Delegacionales y La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial, lo que también es muy acertado ya que en México también se delegan las funciones a diferentes instituciones, lo cual hace que se fiscalicen unas con las otras y esto ayuda a que no exista corrupción en cuanto a los recursos que poseen cada uno, y también garantiza que se estará cumpliendo con la implementación de los proyectos de mejoramiento para el país. En España participa Consejo de Ministros bajo la dirección del Ministerio de la Vivienda.

5. Funciones de las instituciones encargadas del proceso de urbanización.

En este quinto indicador lo que se trató al momento de desarrollarlo fue poder establecer, cuáles son esas funciones que las instituciones que fueron desarrolladas en el cuarto indicador son responsables, y como estas funciones son determinantes para que el proceso de urbanización sea llevado a cabo de la mejor manera, siempre con el fin de satisfacer el bien común y generar mejores oportunidades.

En Guatemala, el ente encargado que es la Municipalidad de cada Municipio tiene como funciones necesarios para la implementación de los planes de urbanización es poner en práctica el estudio del plan regulador, establecer los bienes destinados a ser parcelados, otorgar las licencias para la construcción, todo esto con el fin de poder cumplir con sus objetivos. Mientras que El Salvador las funciones específicas del ente son varias, pero entre las principales esta formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano, así como elaborar los planes nacionales y regionales de urbanización, parcelación y construcción, otorgar las licencias respectivas.

Lo que se observa es que los entes responsables de Guatemala y El Salvador tiene sus funciones muy similares, ya que ambos son los encargados de velar porque se cumpla con las normas de la materia, así como el de otorgar las licencias de construcción para la realización de los proyectos, a diferencia de Honduras que al encontrarse reguladas las funciones en la ley de municipalidades, se observa que son funciones específicas de las Municipalidades y no funciones de urbanización, por lo que provoca que no se

tengan bien establecidas cuales serán esas funciones en cuanto al tema de los Derechos Urbanísticos e Inmobiliarios.

Nicaragua, Costa Rica y Panamá en cuanto a las funciones que tiene sus entes son muy similares, de las cuales se pueden sacar en común las siguientes: **1.** El encargado de otorgar las licencias respectivas de construcción, siempre y cuando cumplan con todos los requisitos necesarios; **2.** Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano; y, **3.** La creación y actualización del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, estas 3 funciones son las que tienen similares dichos países, de las cuales se observa que lo que buscan es regular el proceso de urbanización de cada país con el fin de evitar problemas y así poder asegurar una mejor calidad de vida para sus pobladores.

México y Argentina en cuanto a las funciones de sus entes encargados del proceso de urbanización tienen ciertas similitudes en cuanto a que ambos se preocupan en cuanto a determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación, así como velar por el cumplimiento de la ley y todo lo referente al uso de suelos, debido a que el uso del suelo es muy importante, porque es a través de cada tipo de suelo es que se va a determinar cómo se va a ejecutar el plan de desarrollo urbanístico, y estos dos países toman facultan a sus entes a que le pongan mucha atención a los suelos y como es que se van a usar. En España las funciones de las instituciones encargadas del proceso de urbanización van más encaminadas en la elaboración de los planes de ordenación urbanística, para así poder lograr ese ordenamiento territorial que beneficie a todos los ciudadanos de España y con poder mejorar las condiciones de vida, y otra función muy importante en España que tiene el ente encargado al igual que los demás países es el de otorgar las licencias de construcción para los proyectos de urbanización.

6. Permiso y/o licencias.

El sexto indicador tuvo por objetivo indicar en que países de los analizados es necesario el tener un permiso y/o licencia para poder llevar a cabo el proceso de urbanización.

Se estableció que en todos los países sin excepción alguna es necesario solicitar y tener vigente un permiso y/o licencia que faculta a la persona encargada de llevar a cabo el proceso de urbanización, porque sin este permiso y/o licencia no se puede llevar a cabo el proceso de urbanización, y lo que se busca con este principio es poder tener un medio de vigilancia ante dichos procesos y así poder asegurar que todo se lleva a cabo de la mejor manera cumpliendo con lo establecido en ley, y así poder asegurar que la urbanización vaya a generar mejor calidad de vida entre los habitantes y así poderse desarrollar socialmente y económicamente.

Pero es importante hacer mención que, si bien los permisos y/o licencias son muy importantes para cumplir con los requisitos necesarios para iniciar los proyectos de urbanización, y también son importantes para el Estado porque por medio de estos pueden tener un control de vigilancia para corroborar que se cumplan con todos los lineamientos necesarios para que el plan de urbanización sea efectivo y cumpla con todos sus objetivos,, pero actualmente sobre todo en Guatemala y los países de Centroamérica, están siendo un problema ya que las autoridades correspondientes del otorgamiento de las mismas se tardan demasiado en autorizarlas y cada vez cambian los procedimientos, poniendo requisitos que no son necesarios, como es en el caso de Guatemala que aparte de solicitar la un aval, solicitan otro aval pero que sea una institución del Estado, lo cual está perjudicando que los proyectos de urbanización inicien lo antes posibles, llegando al punto de que las inmobiliarias ya no quieren invertir en dichos países por lo tardado que son los trámites administrativos, esto generando grandes pérdidas a los países, ya que los trabajos de construcciones generan empleos en el país lo que ayuda al crecimiento económico.

7. Principios aplicables.

El séptimo y último indicador tiene como finalidad, establecer en que países de los estudiados en el presente trabajo de investigación, aplican los principios de derecho urbanístico e inmobiliario, para así poder establecer ¿Cuáles son los principios generales de los Derechos Urbanístico e Inmobiliario?.

En Guatemala las leyes analizadas sobre derecho urbanístico e inmobiliario, únicamente hacen referencia que en temas de urbanización y construcción se deberán

aplicar los principios correspondientes, pero no se detallan cuales son, lo cual deja un vacío importante, al no indicar que principios se van a utilizar únicamente indica que para todo plan de desarrollo urbanístico se deben tomar en cuenta y aplicarlos; lo mismo sucede con los países de Costa Rica y Nicaragua, que únicamente indica que los principios juntos con el plan de desarrollo servirán para controlar de manera ordenada el crecimiento del área a planificar, en el caso de Nicaragua hace también referencia que la Oficina Nacional de Urbanismo será la encargada de proporcionarlos y velar por su aplicación en los temas de urbanización. En cuanto México en el tema de la aplicación de los principios, establece en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, en su artículo 1 se será objeto de esta ley establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano

El Salvador y Panamá las legislaciones de derecho urbanístico e inmobiliario no hacen mención alguna de la aplicación de los principios, por lo que no se puede establecer si al momento de realizar el plan de urbanización son tomados en cuenta.

Por su parte Argentina y España, son los únicos países, que en su legislación de derecho urbanístico e inmobiliario, hacen mención de cuáles serán los principios que se aplicaran en los temas de desarrollo urbano, estableciendo Argentina los siguientes: **a)** El derecho a la ciudad y a la vivienda; **b)** La función social de la propiedad; **c)** La gestión democrática de la ciudad; y, **d)** El reparto equitativo de cargas y beneficios. España en su legislación enumera los siguientes principios: **1.** Principio de desarrollo sostenible; **2.** Principio de igualdad de trato y de oportunidades **3.** principios de competitividad y sostenibilidad económica, social y medio ambiental siendo esto los principios rectores de cada país, siempre con la libertad de aplicar otros que favorezcan la urbanización pero no olvidando los mencionados anteriormente.

En conclusión sobre el séptimo indicador, se deduce que debido a que las legislaciones son muy antiguas no tomaron en cuenta al momento de elaborarlas los principios de los derechos urbanísticos e inmobiliario, o si los tomaron en cuenta pero no establecieron cuales serían esos principios, como es en el caso de Guatemala, Costa Rica, Nicaragua y México, que si hacen mención de que en los planes de urbanización se debe tomar en cuenta la aplicación de los principios, pero no indicaron cuáles son esos principios, sino

que lo dejaron a la imaginación de uno, como también es en el caso de El Salvador y Panamá que sus legislaciones no hacen mención alguna de los mismos.

A diferencia de Argentina y España que son legislaciones más recientes, y se observa que si hacen referencia a la aplicación de los principios de los derechos urbanísticos e inmobiliarios, así mismo detallan y enumeran cuáles son esos principios que se aplicaran al momento de la realización de un plan de urbanización.

Lo cual es muy importante que se establezcan cuáles son esos principios urbanísticos e inmobiliarios que regirán o aplicaran al momento de llevar a cabo en un plan de desarrollo urbano, ya que da más claridad a los sujetos encargados de ejecutar dicho plan, porque la misma ley les indicara cuáles son esos principios que deben tener siempre en consideración, porque si no se establecen cuáles son esos principios puede causar mucha confusión entre los sujetos y pueden omitirlo o bien aplicar otros que no sean aplicables al caso concreto y con eso ocasionar que el plan de ordenamiento territorial no sea afectivo, causando inconformidad entre los ciudadanos, en cambio se establecen los principios y se aplican conforme a ley el ordenamiento territorial si será efectivo logrando cumplir con su objetivo de garantizar mejor calidad de vida a los ciudadanos.

Conclusiones

1. De acuerdo al trabajo de investigación Guatemala es un país que ha tenido diferentes problemas naturales y debido a estos acontecimientos naturales que ha sufrido se ha visto la necesidad de ir reconstruyendo la ciudad, pero al no contar con una legislación urbanística, el desarrollo urbanístico en Guatemala se ha dado de forma desordenada e incontrolable, y es por eso que en la actualidad se observan los problemas que se tienen en el país en cuanto al tráfico, seguridad, acceso a servicios básicos, así como la fluidez del comercio.
2. El tema del suelo en un plan de urbanización se clasifica, en tres grandes grupos: urbano, urbanizable y no urbanizable, por lo que antes de iniciar el tema de urbanización sobre un terreno es muy importante tener en cuenta que tipo de suelo se tiene, ya que dependiendo del tipo de suelo que se tiene es que se va a determinar si la urbanización se va poder llevar a cabo, ya que según la clasificación, el suelo no urbanizable no es apto para realizar una urbanización.
3. La ordenación urbanística, tiene por objeto regular la utilización y aprovechamiento del suelo en lo que exceda de su directa explotación a tenor de su naturaleza; es por eso que se puede establecer que la ordenación urbanística es un marco jurídico, que conlleva, un ordenamiento urbanístico en acción, en el cual se diseña un modelo de ciudad.
4. Durante la realización de la investigación se logró determinar, que el Derecho Inmobiliario, tiene mucha relación con otras disciplinas jurídicas, lo cual funcionan de apoyo y soporte al contenido de esta nueva rama del derecho, como ejemplo de de esta relación se tiene el Derecho Civil y el Derecho Notarial. con el primero en el sentido de que ambos regulan las relaciones entre particulares, así como lo relativo a la inscripción de dichas actividades inmobiliarias al tratarse de bienes inmuebles; y, con el segundo va encaminada a la formalidad de los documentos que se utilizaran para la constitución de dichas actividades y así mismo para la inscripción en los respectivos registros con el fin de dar validez y certeza jurídica.
5. Guatemala es un país que tiene grandes problemas de derecho urbanístico e inmobiliario debido a que la legislación con la que cuenta, es una legislación muy

antigua, que no contempla ni responden a las realidades actuales del país, ya que al ser muy antiguas fueron creadas en base a los problemas de la fecha de su promulgación.

6. La legislación en Guatemala que contempla los temas de derecho urbanístico e inmobiliario son: Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 583, Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427, Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley No. 125-83, Ley de Titulación Supletoria Decreto No. 49-79, Ley de Expropiación Decreto No. 277, Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida Decreto 1318, Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal y Plan de Ordenamiento Territorial –POT– de la Municipalidad de Guatemala (Acuerdo COM-030-08).
7. En las legislaciones comparadas, se pudo observar que en la mayoría de países a excepción de El Salvador y Panamá, si toman en cuenta la aplicación de los principios de los derechos urbanísticos e inmobiliario, al momento de realizar un planeamiento urbano, lo cual la aplicación de los mismos garantiza que dicha urbanización será a cabo con todos los lineamientos necesarios para que se de manera beneficiosa a la población.

Recomendaciones

- 1.** Que el Congreso de la República de Guatemala realice las reformas pertinentes a las leyes que regulan los temas de derecho urbanístico así como de derecho inmobiliario, ya que las que existen son muy antiguas y no contemplan ni responden a la realidad actual del país.
- 2.** Que el Congreso de la República de Guatemala al momento de reformar las leyes que regulan los temas de derecho urbanístico y de derecho inmobiliario, se tome en cuenta detallar los principios de los derechos urbanísticos e inmobiliario que se deben aplicar al momento de realizar cualquier planeamiento urbanístico, y no que quede muy ambiguo como existe actualmente que no hace mención alguna de cuáles son esos principios.
- 3.** Que las Municipales tomen la responsabilidad que les corresponde en cuanto a la creación, ejecución y sobre todo seguimiento de los planes urbanos de cada Municipio, para así no dejar olvidado los temas de urbanización y con eso que exista un mejor ordenamiento urbano y mejores oportunidades para sus pobladores.
- 4.** Las Facultades de Ciencias Jurídicas y Sociales de las distintas universidades de Guatemala, deberán plantear e implementar cursos, talleres, diplomados y especializaciones sobre Derecho Urbanístico e Inmobiliario, con el fin de promover el estudio de estas nuevas rama del Derecho, ya que son ramas muy importantes para el desarrollo de una país.

Referencias

Bibliográficas

1. Aguilar Guerra, Vladimir. “*Derechos Reales*”. Guatemala. Editorial SERVIPRENSA. 2009. 2ª edición.
2. Albi, Fernando. “Derecho municipal comparado del mundo hispánico”. Madrid, España. Editorial Colección de oro. 1955.
3. Alonso Timón, Antonio Jesús. “*Introducción al derecho urbanístico*” 2a edición. España. Tirant Lo Blanch. 2013.
4. Alvarez-Caperochipi, José A. “Curso de Derechos Reales”. Tomo I. Propiedad y posesión”. España Editorial Civitas, S.A. 1986.
5. Ávila Orive, José Luis. “El suelo como elemento ambiente: perspectiva territorial y urbanística” España, Editorial Publicaciones de la Universidad de Deusto. 1998.
6. Barros Errazuriz, Alfredo. “Curso de derecho civil.” Tomo I. Argentina, Editorial Nascimento. 1930. Pág. 384, 4ª edición.
7. Bassols, Martín. “Génesis y Evolución del Derecho Urbanístico Español 1812-1956” Madrid, España, Editorial Monte corvo, 1973.
8. Cabanellas de Torres, Guillermo. “Diccionario jurídico elemental” Buenos Aires, Argentina. Heliasta, 2008, 19ª edición.
9. Contreras Ortiz, Rubén Alberto. "Obligaciones y negociaciones. Parte especial contratos. Guatemala. Instituto de Investigaciones Jurídicas, Universidad Rafael Landívar. 2004.
10. Derecho. “*Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*”. Tomo III. Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1999. 25ª edición.
11. Diez-Picazo, Luis. “*Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*.” Volumen Tercero: Las relaciones jurídico-reales, el Registro de la Propiedad y la posesión. España, Editorial CIVITAS. 1995. 4ª edición.
12. Faudos Pons, Pedro y otros. “Lecciones de Derecho Inmobiliario”. España. Editorial Atelier. Barcelona. 2008.
13. Fernández del Castillo, Bernardo. “Contrato Civiles”. México. Editorial Porrúa. 6ª. Edición. 1999.

14. García Rubio, Fernando. "Problemas actuales del derecho urbanístico" España. Editorial Dykinson. 2008.
15. González Martínez, María del Mar "Planeamiento y Gestión Urbanística, Volumen I", Madrid, España, Editorial Torán, 2001.
16. León Chinchilla, Ángela Amelia y otros Paz. "La protección del Estado en relación al uso del suelo para la ordenación del territorio y la configuración Delito Urbanístico". Trabajo de investigación jurisdiccional. Programa de Formación Inicial para Aspirantes a Jueces de Primera Instancia Escuela de estudios Judiciales del Organismo Judicial de Guatemala. Guatemala. 2010.
17. Mengual y Mengual, José María. "Elementos de derecho notarial". Tomo II. Volumen I.
18. Merelo Abela, José Manuel. "Régimen Jurídico y gestión del suelo urbano y urbanizable" Barcelona, España. Editorial CISSPRAXIS, 2000.
19. Osorio Manuel. "Diccionario de Ciencias Jurídicas y Sociales" Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta. 1981.
20. Porto Rey, Enrique. "Manual de Urbanismo operático en municipios sin planeamiento general (según la legislación del estado)" Madrid, España, Editorial Monte- Corvo, 1995.
21. Puig Peña, Federico. "Compendio de Derecho Civil Español". Tomo IV. Madrid, España. Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición. 1976.
22. Puig Peña, Federico. "Tratado de derecho civil español." Tomo III. Derechos Reales. Volumen I. España, Editorial Revista de Derecho Privado. 1972.
23. Reversión. "Diccionario jurídico elemental" Buenos Aires, Argentina. Editorial Heliasta S.R.L. 1993. Undécima edición.
24. Rodríguez Montero, Gustavo E. Concepción Toledo, Iliana de la C. "Aspectos básicos del derecho propiedad: cuadernos de estudios" España. B-EUMED, 2011.
25. Rogel Vide, Carlos. "Derecho de cosas" España. Editorial Reus. 2008.
26. Rojina Villegas, Rafael. "Compendio de derecho civil." Tomo II. Bienes, derechos reales y sucesiones. México. Editorial Porrúa, S.A. 1987. 19ª edición.

27. Rojina Villegas, Rafael. "Derecho Civil Mexicano" Volumen 6. Mexicano. Editorial Porrúa. 1985.
28. Valdes, Horacio y Orchnasky Benito. "Lecciones de Derechos Reales." Tomo I. Argentina, Editorial Lerner. 1969.
29. Valiente Noailles, Luis M. "*Derechos Reales*". Argentina, Roque Depalma Editor. 1958.
30. Vicente Palencia, José Luis. "Introducción al urbanismo: un enfoque práctico para no juristas" España. Editorial Dykinson. 2014.
31. Viteri Echeverría, Ernesto Ricardo. "Los contratos en el Derecho Civil Guatemalteco". Guatemala. Universidad Rafael Landívar. Editorial Serviprensa, S.A. 2003.
32. Wolff, Martin. "Tratado de derecho civil. Derecho de cosas." Volumen 1. Traducción de: Blas Pérez González y José Alguer, España. BOSCH, Casa Editorial. 1971. 3ª edición.

Normativas

1. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Código Municipal. No.7794.
2. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley de Planificación Urbana. No. 4240.
3. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Código Municipal. Decreto No. 274.
4. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios Aledaños. Decreto No. 732.
5. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador. Ley de Urbanismo y Construcción. Decreto No. 232.
6. Asamblea Legislativa del Distrito Federal de la República de México. Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal.
7. Asamblea Nacional de la República de Argentina. Ley de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo. Decreto-Ley 8912/77.
8. Asamblea Nacional de la República de Argentina. Ley de Suelos. No. 8.318.

9. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Municipios No. 40.
10. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Remodelamientos Urbanos. Decreto Legislativo No. 163.
11. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua. Ley de Urbanizaciones No. 34-D.
12. Asamblea Nacional de la República de Panamá. Ley No. 6 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.
13. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Expropiación. Decreto No. 277.
14. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Nacionalidad. Decreto No. 1613.
15. Congreso de la República de Guatemala. Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida. Decreto No. 1318.
16. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Parcelamientos Urbanos. Decreto No. 1427.
17. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Rectificación de Área. Decreto Ley número 125-83.
18. Congreso de la República de Guatemala. Ley de Titulación Supletoria. Decreto No. 49-79.
19. Congreso de la República de Guatemala. Ley Preliminar de Urbanismos. Decreto No. 583.
20. Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos. Ley de Vivienda.
21. Congreso Nacional de la República de Honduras. Ley de Municipalidades. Decreto No. 134-90.
22. Congreso Nacional de Legislación de la República de Panamá. Ley No. 106 sobre Régimen Municipal.
23. Consejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala. Plan de Ordenamiento Territorial –POT-. Acuerdo COM-030-2008.
24. Consejo Municipal de la Municipalidad de Guatemala. Plan Regulador Reglamento de Construcción de la Ciudad de Guatemala. RG-1.
25. Corte de Constitucionalidad. Gaceta Jurisprudencial No.108. –Inconstitucionalidad de Carácter General Parcial-. Expediente No. 685-2013 de fecha 20 de junio de 2013.

26. Corte Suprema de Justicia de la República de Honduras. Reglamento General de la Ley de Municipalidades. Acuerdo No. 018-93.
27. Jefe de Gobierno del Distrito Federal de la República de México. Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.
28. Junta Directiva del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones.
29. Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica. Ley de Construcciones. Ley 833.
30. Ministra de Fomento, de acuerdo con el Consejo de Estado y previa deliberación del Consejo de Ministros. Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
31. Ministro de la Vivienda, de conformidad con el dictamen del Consejo de Estado en Pleno, y previa deliberación del Consejo de Ministros. Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
32. Presidente de la República de Nicaragua. Reglamento de Desarrollo Urbano número 1.
33. Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, Argentina. Ley de Acceso Justo al Hábitat. No. 14449

Electrónicas

1. Actividades Inmobiliarias.
<https://www.contraloria.gob.pa/inec/archivos/P4411L.pdf>. Fecha de consulta. 02 de abril de 2016.
2. Ballesteros González, Javier. *“Sistemas de actuación urbanística: expropiación, cooperación y compensación. los sistemas de actuación urbanística en las diferentes comunidades autónomas.”* 2016. <http://n.sb-10.org/law/2912/index.html>
 Fecha de consulta 13 de marzo de 2016.

3. Borja Soriano. "El Derecho Inmobiliario en México". Revista jurídica de la UNAM. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf> Fecha de Consulta: 02 de abril de 2016.
4. Centro Internacional de Formación de la OIT. "Planificación estratégica urbana: conceptos y prácticas" 2004. <http://www.bvsde.paho.org/bvsacd/cd57/planificacion.pdf> Fecha de consulta 13 de marzo de 2016.
5. Diccionariojurídico.mx. Fernández Ruiz, Jorge. "Diccionario Jurídico". México. 2006. <http://www.diccionariojuridico.mx/?pag=vertermino&id=1889> Fecha de consulta 02 de abril de 2016.
6. Exemo. Ayuntamiento de Málaga. Gerencia Municipal de Urbanismo, Obras e Infraestructura. "Plan General Municipal de Ordenación de Málaga" Málaga, España. 1998. http://urbanismo.malaga.eu/urbanismo/PlanGeneral/PGMOM/memorias_y_normativas/memorias/g/MG-31.htm Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.
7. Fundación para el Desarrollo de los Pueblos de Andalucía. "Iniciación al urbanismo y a la ordenación del territorio" España. 2011. <http://www.fudepa.org/FudepaWEB/Actividades/FBasica/Urbanismo.pdf> Fecha de consulta 12 de marzo de 2016.
8. Gómez Rojo, María Encarnación. "Líneas históricas del Derecho Urbanístico con especial referencia al derecho de España hasta 1936". Revista de estudios históricos-jurídicos. No.25. Valparaíso, Chile. 2003. http://www.scielo.cl/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0716-54552003002500004. Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.
9. Lago Casares, Sandra. "El Planeamiento Urbano". España. 2009. <http://www.unioviedo.es/cecodet/formacion/OrdenacionTerritorio/docum/doc0809/Elplaneamientourbano.pdf>. Fecha de consulta: 5 de febrero de 2016.
10. Martínez Gil, José Pablo. "El Derecho Urbanístico". Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. México. <http://biblio.juridicas.unam.mx/libros/7/3052/4.pdf> Fecha de consulta: 29 de abril de 2015.

11. Menéndez, José Luis. *“Las fuentes antiguas sobre el urbanismo de Hipódamo de Mileto”*. Universidad de Barcelona. Barcelona, España. 1997. <http://www.raco.cat/index.php/Dart/article/viewFile/100487/151062>. Fecha de consulta: de 12 de marzo de 2016.
12. Municipalidad de Guatemala. Plan de Ordenamiento Territorial –POT-. <http://pot.muniguate.com/faqs.php>. Fecha de consulta: 30 de abril de 2015.
13. Peñaranda Ramos, José Luis. *“La Ordenación Urbanística (II): Planeamiento, ejecución y protección de la legalidad”* Universidad Carlos III, Madrid España <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf> Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.
14. Peñaranda Ramos, José Luis. *“La ordenación urbanística (II). Planeamiento, ejecución y protección de legalidad.* Universidad Carlos III de Madrid. Madrid, España. Pág. 3. <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/accion-administrativa-en-sectores-especificos/resumenes-de-contenidos-1/Leccion-7.pdf> Fecha de consulta: 12 de marzo de 2016.
15. Rivera García, Antonio. *“Anotaciones sobre la ciudad y el Derecho Urbano”* Biblioteca Saavedra Fajardo de pensamiento político hispánico, Universidad de Murcia. España. <http://www.saavedrafajardo.org/archivos/equipofilosofia/documento15.pdf> Fecha de consulta 12 de marzo de 2016.
16. Rodríguez González, Román y Aldrey Vásquez, José Antonio. *“Estudio de casos sobre planificación regional: Planificación y Ordenación Territorial en Guatemala: Revisión de su Marco Legal e Institucional y propuesta para su mejora y desarrollo”*. Departamento de Geografía. Universidad de Santiago de Compostela. Pág. 120. <http://www.ub.edu/medame/PRAldrey.pdf> Fecha de consulta: 13 de marzo de 2016.
17. Talleres decreto-ley 8.912, Consejo Profesional de Agrimensura de la Prov. de Bs. As., *“Análisis de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso de Suelo de la Provincia de Buenos Aires.”* Buenos Aires, Argentina, años 2008-2009, <http://www.bibliotecacpa.org.ar/greenstone/collect/revagr/index/assoc/HASH0167.dir/doc.pdf>. Fecha de consulta 22/10/2016.

Otros

1. Berges Figueroa, Edi Humberto. "Historia de la vulnerabilidad y riesgo a desastres en áreas marginales de la ciudad de Guatemala de 1976- 2006. estudio de casos: el incienso, las calaveras y Santa Luisa". Guatemala 2009. Tesis de la Escuela de Historia, Universidad de San Carlos de Guatemala.
2. De León Alemán, Cristian Rolando. "Análisis jurídico de la implementación del pre-registro de la compraventa de derechos de posesión en el registro general de la propiedad." Guatemala, 2012. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.
3. García y García, Herny Miguel Ángel. "La Importancia Jurídico Legal De La Propiedad Horizontalmente Dividida Regulada En La Legislación Civil Guatemalteca". Guatemala. 2011. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.
4. Guevara Hernández, Ana Leticia. "La Escritura De Constitución Del Régimen De Propiedad Horizontal, Como Instrumento Que Responda A La Realidad Guatemalteca". Guatemala. 2006. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.
5. Hernández y Hernández, Felipe. "El procedimiento de alineación municipal vulnera el derecho de propiedad privada" Guatemala, 2010. Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
6. Lavandera, Zarzoso y Mengual. Revista de derecho privado. Pág. 56.
7. López Taracena, Liza Lorena. "El régimen de propiedad horizontal en Guatemala, aspectos generales a considerar en el planteamiento y diseños de edificios multifamiliares en el área metropolitana" Guatemala, Guatemala. Tesis de facultad de Arquitectura. Universidad de San Carlos de Guatemala.
8. Rejopachi Carrera, Ruth Abigail. "Análisis comparativo de la titulación supletoria regulada en el decreto 49-79 del congreso de la república de Guatemala y la titulación especial regulada en el decreto 41-2005 ley del registro de información catastral" Guatemala. 2007. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.

9. Rossell García, HeliaYomara. *“El derecho inmobiliario y su regulación en la legislación guatemalteca”* Guatemala. 2015. Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
10. Samayoa Serovic de Samayoa. Milena Olimka. “Régimen de la propiedad horizontal en Guatemala”, Guatemala, Guatemala. 1981. Tesis de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad Francisco Marroquín.
11. Vásquez Aguilar, Gilberto Abimael. “Análisis jurídico del artículo 1681 del código civil y la fijación de plazos establecidos para el contrato de promesa”. Guatemala. 2010 Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales. Universidad de San Carlos de Guatemala.

Anexos

LEGISLACIÓN DE DERECHO URBANÍSTICO E INMOBILIARIO VIGENTE EN EL DERECHO COMPARADO

País	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	Panamá	México	Argentina	España
Legislación	1) Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 2) Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1327 Ley de Rectificación de Ar Decreto Ley No. 1254) Ley de Titulación Supletoria; Decreto No. 49-5) Ley de Expropiación, Decreto No. 6) Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida Decreto 1318) Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal 8) Plan de Ordenamiento Territorial -POT- de la Municipalidad Guatemala (Acuerdo COM 08).	1) Ley de Urbanis y Construcción, Decreto No. 232; Código Municipal Decreto 274) Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, Decreto No. 732.	1) Ley de Municipalidades, Decreto No. 134-90) Reglamento General de la Ley de Municipalidades.	1) Ley de Remodelamier s Urbanos, Decreto Legislativo No. 163; 2) Ley de Urbanizaciones No. 34-B) Reglamento de Desarrollo Urbano número 1; 4) Ley de Municipios (Ley No. 40).	1) Ley de Construcciones Urbanas; 2) Ley de Planificación Urbana; 3) Reglamento para el Control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones 4) Código Municipal (Ley 7794).	1) Ley 106 Sob Régimen Municipal Ley 106 Sobre Régimen Municipal Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.	1) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal 2) Reglamento de Construcción para el Distrito Federal 3) Ley de Vivienda.	1) Ley de Ordenamiento Territorial y U del Suelo (Decreto-Ley 8912/77) Ley de Suelos No. 8.318 3) Ley de Acceso justo a Hábitat No. 14449.	1) Real Decreto 1346/1976, de de abril, por el que se aprueba texto refundido la Ley sobre Régimen del Su y Ordenación Urbana 2) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba texto refundido la Ley de Suelo Rehabilitación Urbana.
Año de Promulgación	1) Ley Preliminar de Urbanismo Decreto No. 5 (29/02/1952) Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto No. 1427 (10/03/1963) Ley de Rectificación de Area. Dec Ley No. 125- (83/10/1983) 4) Ley de Titulación Suplet Decreto No. 49- (9/08/1975) 5) Ley de Expropiación, De No. 277 (24/07/1946) Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida Decreto 1318 (18/10/1959) Plan Regulador de la Ciudad de Guatemala, Reglamento de Construcción Acuerdo del Consejo Municipal (10/04/1978) Plan de Ordenamiento Territorial -POT- de la Municipalidad Guatemala (Acuerdo COM 08) (13/10/2008)	1) Ley de Urbanis y Construcción, Decreto No. 232 (4/06/1952) Código Municipal Decreto 274 (31/01/1988) Ley de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del Área Metropolitana de San Salvador y de los Municipios aledaños, Decreto No. 732 (8/12/1993)	1) Ley de Municipalidades, Decreto No. 134-90 (/11/1990) Reglamento General de la Ley de Municipalidades.	1) Ley de Remodelamier s Urbanos, Decreto Legislativo No. 163 (5/01/1950) Ley de Urbanizaciones No. 34-D (21/03/1958) Reglamento de Desarrollo Urbano número 1; 4) Ley de Municipios (Ley No. 40) (2/07/1988).	1) Ley de Construcciones (2/11/1949) Ley de Planificación Urbana (11/11/1968) Reglamento para el Control Nacional de Fracciones y Urbanizaciones (13/12/1984) Código Municip (Ley 7794) (30/04/1998)	1) Ley de Régimen Municipal Ley 106 Sobre Régimen Municipal Ley 6 que Reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones (1/02/2006)	1) Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (29/01/1996) Reglamento de Construcción para el Distrito Federal (27/01/2004) 3) Ley de Vivienda (10/03/2015)	1) Ley de Ordenamiento Territorial y U del Suelo (Decreto-Ley 8912/77) Ley de Suelos No. 8.318 (12/12/1989) Ley de Acceso justo al Hábitat No. 14449 (29/11/2012)	1) Real Decreto 1346/1976, de de abril, por el que se aprueba texto refundido la Ley sobre Régimen del Su y Ordenación Urbana (9/04/1970) Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba texto refundido la Ley de Suelo Rehabilitación Urbana (30/10/2015)

Objeto de la Ley	En Guatemala las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario tiene como objeto principal resolver en forma técnica los problemas que se presenten en el desarrollo de la planificación urbanística de las poblaciones todo esto con el fin de poder tener una ciudad más ordenada y delimitar en zonas específicas.	En El Salvador las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario tienen en forma general como objeto primordial regular el ordenamiento territorial y el desarrollo rural del país, mediante el mejor aprovechamiento de los recursos de las distintas zonas y la plena utilización de los instrumentos de planeación.	Al no existir una ley específica de urbanismo, el objeto de las leyes analizadas es de darle la creación y naturaleza jurídica a las Municipalidades.	Las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario en Nicaragua tiene como objeto regular la densidad de la población nicaragüense, la demanda de servicios públicos, así como el uso de la tierra y su circulación.	En Costa Rica las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario fueron creadas con el objeto de llevar a cabo una expansión ordenada de los centros urbanos, teniendo un equilibrio satisfactorio entre el desenvolvimiento urbano y el rural, por medio de una adecuada distribución de la población y de las actividades económicas.	En Panamá las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario tienen como objeto principal establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional.	Las leyes de derecho urbanístico e inmobiliario en México tienen como objeto regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, conservación y crecimiento urbanos del país, así como normar y regular todo aquello relacionado con la creación y construcción de viviendas.	Argentina tiene como objeto del ordenamiento territorial asegurando la preservación y el mejoramiento del medio ambiente, La creación de condiciones físico-espaciales que posibiliten satisfacer al menor costo económico y social, los requerimientos y necesidades de la comunidad en materia de vivienda, industria, comercio, servicios esenciales.	En España tienen como objeto regular e implementar la ordenación urbanística en todo el territorio español, garantizando La igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales, relacionados con el suelo y un desarrollo sostenible, competitivo y eficiente del medio urbano.
Instituciones encargadas del proceso de	En Guatemala las Instituciones encargadas de la urbanización son las Municipalidades de la República.	En el Salvador el ente encargado de la urbanización es El Viceministerio	Las instituciones encargadas de la urbanización	El ente encargado en Nicaragua es la Oficina Nacional de	En Costa Rica las Instituciones principales de la	En Panamá serán los entes encargados el Ministerio	En México son entes encargados de la urbanización	En Argentina las Instituciones	En España el responsable es el Consejo de Ministros bajo la dirección del

urbanización		de Vivienda y Desarrollo Urbano así como los Municipios de cada localidad.	en Honduras serán las Municipalidades de cada estado.	Urbanismo, con la aprobación de las Municipalidades de cada distrito.	urbanización son las Municipalidades de la República, también existiendo la Oficina de Planificación	de Vivienda y las Municipalidades de cada Municipio a través de sus Consejos Municipales.	los siguientes: 1. La Asamblea; 2. El Jefe de Gobierno; 3. La Secretaría; 4. Los Jefes Delegacionales y 5. La Procuraduría Ambiental y del Ordenamiento Territorial.	encargadas de la urbanización son las Municipalidades de la República.	Ministerio de la Vivienda.
Funciones de la institución encargadas del proceso de urbanización	<ol style="list-style-type: none"> 1. Poner en práctica en el estudio del plan regulador; 2. Encargado y responsable de autorizar el bien o bienes destinados a ser parcelados; 3. Otorgar todo tipo de licencia para la construcción; 4. Encargado del ordenamiento territorial del país. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Encargado de formular y dirigir la política nacional de vivienda y desarrollo urbano; 2. Elaborar los planes nacionales y regionales y las disposiciones de carácter general a que deben sujetarse las urbanizaciones, parcelaciones y construcciones en todo el territorio de la república; 3. Otorgar las autorizaciones para realizar una 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Elaboración y ejecución de planes de desarrollo del municipio; 2. Control y regulación del desarrollo urbano, uso y administración de las tierras municipales; 3. Mantenimiento, limpieza y control sobre las vías públicas 	<ol style="list-style-type: none"> 1. formular y preparar los programas de remodelamiento o para la coordinación y mejoramiento del desarrollo de las zonas urbanas o potencialmente urbanas; 3. Otorgar las licencias respectivas para la urbanización; 4. Planificación, formación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Velar porque toda construcción que se lleve a cabo en el territorio que tiene competencia deben cumplir con las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comodidad, y belleza; 2. El encargado de otorgar las licencias respectivas de construcción, siempre y cuando 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Autorizar y aprobar la celebración de contratos sobre concesiones de servicios públicos municipales y lo relativo a la construcción y ejecución de obras públicas municipales; 2. Reglamentar lo relativo a las construcciones y servicios públicos municipales; 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Fijar las normas básicas para planear, programar y regular el ordenamiento territorial y el desarrollo, mejoramiento, conservación y crecimiento urbano; 2. Determinar los usos, destinos y reservas del suelo, su clasificación y zonificación; 3. Otorgar los permisos necesarios 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Encargado de velar por la realización de un ordenamiento territorial adecuado en su municipio dependiendo de las características del suelo que poseen; 2. Velar por el cumplimiento de la ley y todo lo referente al uso de suelos; 3. 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Velar por el cumplimiento de la ley, para que el proyecto del ordenamiento urbanístico se lleva a cabo de la mejor manera que beneficie a todos los ciudadanos de España; 2. Aprobar los planes de ordenación urbanística; 3. Otorgar todo tipo de permisos y/o licencias necesarias para la

		parcelación o urbanización; 4. Responsables de la realización de una planificación integral y continua en materia urbanística.	urbanas, aceras, parques y playas que incluyen su ordenamiento, ocupación, señalamiento vial urbano, terminales de transporte urbano e interurbano.	suburbano y rural.	cumplan con todos los requisitos necesarios; 3. la creación y actualización del Plan Nacional de Desarrollo Urbano.	3. Promover el desarrollo sostenible del país y mejorar la calidad de vida de la población.	para la realización de construcción y urbanización; 4. Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo el desarrollo urbano.	Promover la generación y facilitar la gestión de proyectos habitacionales, de urbanizaciones sociales y de procesos de regularización de barrios informales.	urbanización.
Permisos y/o Licencias	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI	SI
Principios aplicables	En Guatemala las leyes analizadas sobre derecho urbanístico e inmobiliario, únicamente hacen referencia que en temas de urbanización y construcción se deberán aplicar los principios correspondientes, pero no se detallan cuales son.	El Salvador en ninguna de las legislaciones analizadas, hace mención de la aplicación de los principios.	Honduras al no existir una ley determinada de urbanismo, no regula principios específicos de derechos urbanístico e inmobiliario, sino que únicamente establece principios general para el funcionamiento de las	En Nicaragua en cuanto al tema de la aplicación de los Principios de los derechos urbanístico e inmobiliario, establece que será la Oficina Nacional de Urbanismo, la que los proporcionara y velara por su aplicación en los temas de urbanización.	Costa Rica en cuanto al tema de la aplicación de los principios de los derechos urbanístico e inmobiliario hace referencia que la política de desarrollo, y la aplicación de los principios y normas en que se fundamenta, servirán para controlar de	El Panamá en ninguna de las legislaciones analizadas, hace mención de la aplicación de los principios.	En cuanto a México en el tema de la aplicación de los principios, establece en la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, artículo 1 se será objeto de esta ley Establecer las normas y principios básicos mediante los cuales se llevará a cabo	En argentina se establecen como principios esenciales de los derechos urbanístico e inmobiliario los siguientes: a) El derecho a la ciudad y a la vivienda; b) La función social de la propiedad;	España en su legislación si establece cuales serán los principios de los derechos urbanísticos e inmobiliario que se deben aplicar siendo los siguientes: 1. principio de desarrollo sostenible; 2. Principio de igualdad de trato y de oportunidades 3. principios de competitividad

			Municipalidades		manera ordenada el crecimiento del área a planificar, aunque no indica taxativamente cuáles son esos principios.		el desarrollo urbano	c) La gestión democrática de la ciudad; d) El reparto equitativo de cargas y beneficios.	y sostenibilidad económica, social y medioambiental.
--	--	--	-----------------	--	--	--	----------------------	--	--