



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia

**Alcance de la normativa que regula la seguridad
habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal**

(Tesis de Licenciatura)

Wilson Alexander Miranda Reyes

Guatemala, agosto 2020

**Alcance de la normativa que regula la seguridad
habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal**

(Tesis de Licenciatura)

Wilson Alexander Miranda Reyes

Guatemala, agosto 2020

Para efectos legales y el cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1 literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala **Wilson Alexander Miranda Reyes** elaboró la tesis titulada **Alcance de la normativa que regula la seguridad habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal.**

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, treinta de octubre de dos mil diecinueve. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ALCANCE DE LA NORMATIVA QUE REGULA LA SEGURIDAD HABITACIONAL EN EL DESARROLLO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, presentado por **WILSON ALEXANDER MIRANDA REYES**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como tutor al **LIC. RUBÉN EMILIO NOGUERA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.




DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

Guatemala 06 de marzo de 2020

Señores

Miembros Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia Universidad Panamericana

Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como tutor del estudiante Wilson Alexander Miranda Reyes, carné 201200313. Al respecto se manifiesta que:

1. Brindé acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **Alcance de la normativa que regula la seguridad habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal**
2. Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
3. Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



Rubén Emilio Noguera
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dieciocho de marzo de dos mil veinte. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **ALCANCE DE LA NORMATIVA QUE REGULA LA SEGURIDAD HABITACIONAL EN EL DESARROLLO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, presentado por **WILSON ALEXANDER MIRANDA REYES**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la **LCDA. GLADYS JEANETH JAVIER DEL CID**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.

DR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo



Lcda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid
Abogada y Notaria
janyjavier@gmail.com

Guatemala, 04 de junio de 2020

Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente

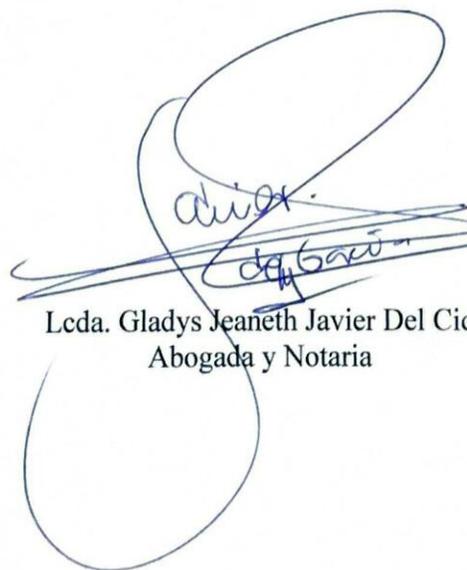
Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como revisora tesis de la estudiante **Wilson Alexander Miranda Reyes ID 000027944** titulada: **Alcance de la normativa que regula la seguridad habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal**. Al respecto se manifiesta que:

La versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y de fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio, que cumple con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,



Lcda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid
Abogada y Notaria

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: WILSON ALEXANDER MIRANDA REYES
Título de la tesis: ALCANCE DE LA NORMATIVA QUE REGULA LA SEGURIDAD HABITACIONAL EN EL DESARROLLO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 12 de agosto de 2020.

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"




Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

***Nota:** Para los efectos legales únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.*

Dedicatoria

A Dios: Por la vida, por darme la fuerza, el carácter y la convicción de creer en mi para lograr mis metas, por más difícil que sea siempre me da esperanza y consuelo.

A mis padres: Por inculcarme valores de vida y hacerme saber que en la vida con con trabajo y esfuerzo todo se consigue hasta lo que para muchos es imposible.

A mis hermanos: Gracias por todo el apoyo y por aguantarme, sin ustedes no hubiera sido posible llegar hasta aquí.

A mis amigos: Que en realidad son la familia que uno elige, por ese apoyo incondicional y ser parte de esta aventura, la cual nos deja anécdotas e historias de las cuales se desprenden divinos recuerdos que llevaré en mi mente y corazón para siempre y le agradezco infinitamente a Dios por ponerlos en mi camino.

A mi angel 🐾 : Por ser un pilar fundamental en mi vida, por demostrarme que el amor incondicional sí existe, me hizo más humano y entender el verdadero sentido de la vida.

En especial: A esos amigos abogados con los cuales compartí el camino de esta noble carrera y que con cada uno de ellos tengo una anécdota la cual siempre nos hará sonreír.

*“Estoy agradecido por todos los que me dijeron NO, gracias a ellos
estoy siendo yo mismo”*

Índice

Resumen	i
Palabras clave	i
Introducción	ii
Derecho inmobiliario	1
Antecedentes	13
Seguridad habitacional	21
Derecho inmobiliario en países latinoamericanos (derecho comparado)	28
Legislación Actual	43
Casos actuales	52
Propuesta del alcance de la normativa	56
Conclusiones	58
Referencias	60

Resumen

La normativa vigente de Guatemala para el control del desarrollo de propiedad horizontal de alguna forma no cumple con lo necesario y debe ser actualizada y complementada con propuestas que incluyan aspectos importantes como la seguridad habitacional y el amparo del copropietario al adquirir un bien inmueble en propiedad horizontal, tomando en cuenta la necesidad de implementar nuevos métodos, reglamentos y herramientas para incursionar en la correcta aplicación de una normativa puntual y enfocada al desarrollo inmobiliario, tomando en cuenta que varios países latinoamericanos para poder dar ese paso en su normativa lo primero fue adoptar modelos de otros países y adaptarlos a su legislación actualizando así la misma y supervisando la aplicación rigurosa de la misma.

Palabras clave

Edificación. Supervisión. Derecho Inmobiliario. Seguridad Habitacional.

Introducción

El presente trabajo buscará establecer la problemática existente con respecto al alcance de la normativa actual encargada de regular la seguridad habitacional en el desarrollo inmobiliario, dicho problema se ha identificado en varias edificaciones mas no se ha hecho público, los problemas que crecentan diariamente por la carencia de supervisión puntual, específica, rigurosa y general en los proyectos en desarrollo y la falta de aplicación de la normativa en el cumplimiento de la misma en el desarrollo de propiedad horizontal. La realización de este estudio se da a partir de la situación que se presentó en febrero del año 2019 con la explosión de un apartamento en un edificio de la zona 11, la importancia de verificar y supervisar los estándares bajo los cuales se llevan a cabo dichos desarrollos habitacionales despertando así el interés social y creando dudas e incertidumbre en la sociedad la cual ignora infinitamente dicho tema.

El tema que se presentará sobre “El alcance de la normativa que regula la seguridad habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal” tiene un interés dentro del contexto social y jurídico ya que el punto del mismo es establecer la importancia de poder alcanzar la seguridad habitacional en cada edificación sin importar costo o zona en la cual se encuentre dentro del contexto científico, ya que, mediante este aporte se buscará la

aplicación correcta e implementación de la normativa necesaria para el mismo, resguardando la seguridad habitacional.

El objetivo principal de la investigación será la determinación de cómo afecta la carencia de supervisión que indica los estándares en la normativa vigente o no aplicada en muchos de los casos, teniendo como consecuencia la ausencia de la seguridad habitacional en cada edificación lo cual no afecta al desarrollador sino al consumidor final, al copropietario, al inversionista, ya que, los daños producidos por la carencia de supervisión e implementación de la seguridad habitacional repercute en él directamente siendo él más perjudicado sin tener un marco legal que le ampare ni que le proteja de desastres o casos fortuitos, se buscará distinguir los puntos clave que la normativa no regula ni tiene contemplado en el ámbito guatemalteco para poder optar a la complementación de la misma con reglamentos o modificaciones de la normativa vigente para que esto ya no sea un problema para el copropietario y por último establecer la manera en que los entes reguladores deben de garantizar dicha seguridad habitacional a través de la rigurosa supervisión en cada edificación, tomando en cuenta que deben apearse estrictamente a la normativa y velar por que esta se cumpla a cabalidad.

El presente trabajo es una investigación analítica-documental y por ende se utilizará el método de análisis documental, tanto de los procedimientos generales de la aplicación de la normativa como también de qué debería de aplicar los entes encargados de regular el desarrollo inmobiliario en Guatemala utilizando la supervisión e implementando la seguridad habitacional.

En el presente trabajo se realizará un breve resumen sobre la normativa vigente en aplicación y la carencia o vacíos que presenta la misma para alcanzar el objetivo principal. Se propondrá la forma en que los entes deben implementar la supervisión en cada proyecto habitacional, cómo Guatemala debe adoptar o reconocer el Derecho Inmobiliario como herramienta para el correcto desarrollo inmobiliario con el objetivo de evitar siniestros a futuro y tener en mente la protección de las personas que habitarán dichas construcciones, se desarrollará el tema de la legislación actual en Guatemala mencionando la relación directa con el tema y los aspectos que no cubre, se desarrollarán los casos actuales que son el motivo principal del presente trabajo, se desarrollará la propuesta para implementar y abarcar los aspectos que la normativa actual no cubre en dicho tema y erradicar los problemas actuales, evitando así tragedias como el lamentable caso de Santa María Las Charcas zona 11.

Derecho Inmobiliario

El Derecho Inmobiliario en Guatemala no es reconocido como tal, sin embargo el Derecho Inmobiliario se puede definir como el conjunto de normas, doctrinas e instituciones que regulan la creación, modificación, transmisión y extinción de bienes inmuebles el cual se encuentra regulado en gran mayoría por el Código Civil, conjunto que se ocupa de la atribución, utilización y disfrute que ejerce la persona sobre los bienes económicos partiendo de la suma del patrimonio integrando obligaciones y derechos creando así una dinámica que involucra el intercambio de bienes y servicios.

Ana Zaera García (2017) señala:

El Derecho Inmobiliario es una referencia que a partir de una necesidad humana ante la sociedad se puede crear una rama del derecho para poder regir su comportamiento dentro de la misma tal necesidad llega al punto donde se debe regular el desarrollo habitacional y por ende poder dar vida al derecho inmobiliario como una rama y que su objetivo principal es regir la actividad desarrolladora de vivienda, dicha rama se encuentra inmersa en el Derecho Civil por lo cual se puede decir que es parte del mismo. (p.279)

En los países latinoamericanos como México, Chile y Colombia el Derecho Inmobiliario sí es una rama del Derecho, en el caso de Chile el Derecho Inmobiliario lo definen como; 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 humana.

El derecho inmobiliario en Chile, vela por que las edificaciones se desarrollen bajo las normas establecidas que regulan en dicho país, esto incluye la seguridad habitacional como tema principal del concepto que se define en el párrafo anterior, llevando con este enfoque la calidad con la cual se desarrolla cualquier edificación en ese país y es algo muy importante considerando que se apegan a sus normas con el único fin de producir y lograr un producto final que llene todas las necesidades requeridas por la sociedad, entre ellas esa seguridad habitacional y que a lo largo de años se ha podido observar el avance en la normativa, tratando de corregir y enmendar los errores cometidos en cada edificación terminada, logrando identificar cada detalle y logrando a través de estudios que las desarrolladoras se apeguen y cumplan con dicha normativa, siendo esto sumamente importante, ya que, a través del compromiso adquirido por las desarrolladoras al tomar en cuenta la normativa y no solo tomarla en cuenta sino aplicarla y supervisar que se lleve a cabo tal como lo mandan el órgano que dirige y vela por que esta normativa se cumpla.

Para efectos del presente estudio se considera que para Guatemala sería un factor muy importante la delimitación, primero del órgano que se encargue de regir el desarrollo inmobiliario a través del Derecho Inmobiliario y a través de la normativa existente los órganos involucrados y competentes para que de una manera rigurosa que no solo delimite aspectos importantes como lo es el impacto ambiental, el impacto vial, el gasto del recurso del agua, que en general son aspectos que tienen relevancia y que sí toman en cuenta para poder autorizar edificaciones de propiedad horizontal, dejando como único tema a un lado la supervisión con respecto a la calidad de los materiales para obtener una seguridad habitacional que otorgue la confianza y certeza, que equiparando el precio de las edificaciones así es la calidad de material utilizado y en ese grado será la seguridad habitacional que brindarán llenando y cumpliendo a letra muerta la normativa, con esto no se deja desamparado al consumidor final con respecto a su inversión.

Campos D.F. (2017) señala,

que siendo este un poder jurídico, el Derecho Inmobiliario lo ejerce una persona de manera directa y personal sobre un bien determinado para el aprovechamiento total o parcial del bien, poder que es oponible a un sujeto indeterminado o ante todos para lo cual quien tiene la obligación de no perturbar al primero en el ejercicio de su derecho. (p.98).

El Derecho Inmobiliario toma relevancia en cuanto al aumento del desarrollo de propiedad horizontal en Guatemala, tomando en cuenta la necesidad del control de la seguridad habitacional que tanto se necesita

aplicar a cabalidad, se debería tomar un control por parte del Estado delegando a instituciones que no solo tengan competencia, sino la experiencia necesaria en el tema para que sea un control riguroso, complementándolo con el Derecho Inmobiliario, haciendo que cada institución adquiriera responsabilidades, responsabilidades específicas logrando así un control total y que a través de la correcta aplicación de la normativa que engloba el Derecho Inmobiliario reduzca los riesgos y errores en cada edificaciones que se llevan a cabo en el país o responsabilizando a los entes encargados por su nefasto trabajo o su poco interés en aplicar la normativa como debe ser, obteniendo no solo una sanción sino corriendo con responsabilidad de resarcir los daños causados por su negligencia dado el caso.

A través del presente estudio se considera que las edificaciones de ahora no cumplen con lograr una seguridad habitacional, no es por la falta de normativa si bien la normativa no tiene el alcance necesario para ser eficiente se observa la carencia de supervisión en dichas edificaciones, originando así la carencia de seguridad habitacional esperada en estas edificaciones. Debe aclararse que la observación de la falta de seguridad habitacional no reincide en la calidad de acabados ya que tienden a confundir la calidad con seguridad, que si bien los términos van de la mano involucran diferentes aspectos que la rigen, diferentes normativas o más

bien calidad del producto que involucre acabados. No existe una normativa que regule dicho tema y la seguridad habitacional sí va inmersa en la normativa vigente que carece de supervisión para su correcta aplicación, el Estado tiene la obligación de velar por que se cumpla el ordenamiento jurídico, en casos como el desarrollo inmobiliario sería más fácil si adoptáramos el Derecho Inmobiliario ya que englobaría la responsabilidad de ambas partes así como también delimitaría los entes involucrados en el desarrollo de edificaciones habitacionales en propiedad horizontal en el país.

Con el reconocimiento del Derecho Inmobiliario el cual se complementa con la normativa relacionada al desarrollo inmobiliario, se puede lograr obtener resultados positivos cumpliendo a cabalidad con la seguridad habitacional de cada edificación, alcanzando una calidad de vida pura y limpia para el comprador final afianzando así la confianza del mismo al momento de adquirir su inversión de vida, como lo es una vivienda, cambiando así el prototipo que se tiene actualmente, que depende del precio para obtener una calidad acorde, lo cual el Derecho Inmobiliario removería y lograría cumplir con las normas de construcción alcanzando la calidad y seguridad habitacional, esperada por cualquier persona logrando un avance puntual y marcado en el desarrollo inmobiliario de propiedad horizontal, dejando a cargo o delegando tal responsabilidad en

los entes relacionados para la supervisión del cumplimiento en la aplicación de la normativa para el alcance y obtención de la calidad de vida junto con la seguridad habitacional deseada.

Jesús Ignacio Fernández Domingo (2014) señala:

En México definen el Derecho Inmobiliario como un conjunto de normas jurídicas que por sí mismas o a través del planteamiento que regulan, establecen el régimen urbanístico de la propiedad del suelo y la ordenación urbana regulando así la actividad administrativa encaminada al uso del suelo, urbanización y edificación de vivienda. (p.139).

En México el Derecho Inmobiliario involucra un riguroso estudio para poder llevar a cabo una edificación, la cual involucra y regula que es lo más importante un régimen urbanístico y la ordenación urbana que cuida aspectos como la calidad de vida y la seguridad habitacional. México sufrió un terremoto en el año 2,017 el cual fue noticia a nivel internacional salieron a la luz muchos videos de edificios que sufrieron consecuencias considerables y algunos hasta colapsaron, los que colapsaron tenían más de 25 años de ser construidos y los actuales gracias al Derecho Inmobiliario y la normativa que involucra para la edificación de propiedad horizontal lograron avances notorios, ya que edificios nuevos sufrieron daños superficiales no de consideración y todo gracias a la aplicación de la norma estrictamente en la construcción de dichos edificios. Tomando en consideración dicho avance, Guatemala debería adoptar el Derecho

Inmobiliario en conjunto a la aplicación de normativa a cabalidad para minimizar riesgos y catástrofes a futuro.

Para México la edificación de vivienda ha tomado un papel importante en el desarrollo inmobiliario, por lo cual se toma muy en serio la aplicación del Derecho Inmobiliario para que regule desde su planificación hasta el uso del suelo que pretenden desarrollar, toman en cuenta aspectos que a simple vista pueden ser muy generales, pero considerando aspectos generales y la aplicación de la normativa rigurosamente aterrizan en temas específicos, los cuales son los que marcan la pauta y la dirección en que deben llevar a cabo cualquier tipo de edificaciones. Teniendo como motivo principal el uso de gas a nivel nacional, a través de tuberías y colectores centrales como cualquier red de tuberías subterráneas, pero a raíz del uso de gas es que los estudios de suelo tienden a ser más rigurosos y cuidadosos en el desarrollo habitacional porque es un factor que incide directamente en la seguridad habitacional y calidad de vida de cada edificación.

Países como Colombia definen el Derecho Inmobiliario como: El conjunto de normas y doctrinas que regulan la venta, traslado de dominio, posesión, derechos y obligaciones de bienes inmuebles. Regulado bajo una ley específica identificada como Ley 675-2001 que trata sobre el tema de cómo manejar el desarrollo de propiedad horizontal y que en su momento

tuvo dificultades para su aplicación, sin embargo la ley 1579-2012 viene a complementar la antes mencionada y aclarando definitivamente para el derecho colombiano en la cual se incluye los actos, títulos y documentos sujetos a registro, en pocas palabras caracteriza ampliamente el sistema registral estableciendo los elementos constitutivos del registro inmobiliario y organizando de forma contundente el servicio público registral. El concepto de Derecho Inmobiliario ha venido irrumpiendo en el mundo del derecho de manera muy rápida, ya que es uno de los derechos que exige día tras día un desarrollo paralelo, de una sociedad pujante y en constante evolución con el tema de desarrollo y edificación inmobiliaria.

En los países antes mencionados tienen un factor en común que los obligó prácticamente a poder reconocer al Derecho Inmobiliario como una rama del derecho y es el del tema de desarrollo urbanístico, con tal desarrollo dichos países han evolucionado, ya que han sabido aprovechar lo máximo que el desarrollo inmobiliario ofrece, países como estos eran los que más padecían de problemas socioeconómicos, ya que no se veía por donde una población extensa pudiera erradicar dichos problemas, implementando el Derecho Inmobiliario estos países lograron avances significativos por los cuales ya no son considerados países subdesarrollados. El impacto de la regulación del desarrollo inmobiliario fue positivo, mediante la regulación e implementación del Derecho Inmobiliario, teniendo como referencia los

países antes mencionados se puede decir que Guatemala necesita el reconocimiento del Derecho Inmobiliario como tal ya que puede ser una herramienta muy importante para poder regular el desarrollo inmobiliario en el país.

El desarrollo urbanístico es esencial en todo país para lograr un desarrollo no solo inmobiliario, sino en general, siendo una necesidad social el desarrollo urbanístico evoluciona a una velocidad alta, por lo que Guatemala debería implementar partiendo del desarrollo urbanístico aterrizando en el Derecho Inmobiliario, para poder tener un desarrollo homogéneo y así lograr la aplicación de la normativa a cabalidad, no solo por el bien de la edificación sino como proyecto punta de lanza para educar a las desarrolladoras que sí existe una normativa y un Derecho Inmobiliario que ampare y castigue las falencias que cometen en aplicación de normativa y calidad, omitiendo así la necesidad de ofrecer la seguridad habitacional y calidad de vida que obligatoriamente debe ir inmersa y no ser opcional para las desarrolladoras en Guatemala.

Rogel V.C. (2015) asegura, “que constitucionalmente hablando debe ser un sistema económico basado en la libertad de propiedad privada en el cual todo tiene una función social quedando subordinada al bien común”. (p.79).

Cuando se habla de Derecho Inmobiliario, se identifica de forma inmediata la idea de vivienda compra o venta de bien inmueble, tomando en cuenta la importancia que involucra dicha actividad comercial, denota una necesidad de regulación ya que existen riesgos los cuales no se divisan en el momento, sin tener una asesoría indicada dichas negociaciones se verían vulneradas con respecto al objeto de las negociaciones que en este caso son propiedades quedando sin amparo alguno, teniendo en cuenta la creciente aceptación y el auge que crea la actividad económica del desarrollo habitacional es la mayor causa de la necesidad de una regulación como tal para resguardar los intereses de ambas partes involucradas en el negocio jurídico.

El desarrollo habitacional involucra una responsabilidad intrínseca que se puede definir como; la calidad que ofrece cada edificación, dicha calidad debe de alcanzarse a través de el cumplimiento del Derecho Inmobiliario y normativa que regula el desarrollo habitacional, amparando así los intereses del comprador final y es el objeto por el cual la persona invierte en este tipo de bienes asumiendo que la calidad ofrecida representara la seguridad habitacional que ofrecerá la edificación y así poder sacar provecho del bien, no siempre la calidad representara la seguridad habitacional en el desarrollo inmobiliario, pero los términos tienden a equipararse, por lo que el comprador espera que calidad sea igual a

seguridad y es lo que las desarrolladoras deberían de tomar como concepto y valor al desarrollar proyectos de propiedad horizontal reflejando en ella la aplicación del Derecho Inmobiliario sin excepción alguna.

Las regulaciones que involucra el Derecho Inmobiliario, debería ser equiparable y adoptar lineamientos aplicables al país para lograr un mejor control, dicho control debe ser aplicado por las instituciones involucradas en el desarrollo habitacional del país, para tener resultados y minimizar fallos que puedan afectar las edificaciones, dichos errores son la causa de la seguridad habitacional en el desarrollo inmobiliario por la cual no se logra, ya que los errores no se visualizan por no poder tener certeza de la forma en que se lleva a cabo y finaliza cada edificación por lo que debería ser obligatoria la implementación tanto del Derecho Inmobiliario como la normativa complementaria pertinente y aplicable.

Para el desarrollo general de Guatemala, el desarrollo inmobiliario representa un inicio con un futuro muy prometedor, impulsando de una forma la libertad de poder adquirir una vivienda que cumpla con las necesidades de la sociedad, logrando integrar así los factores que influyen en el desarrollo del país los cuales son vivienda, calidad de vida, seguridad habitacional, desarrollo, sociedad, trabajo, cumpliendo con la normativa y regulado bajo el Derecho Inmobiliario partiendo de la necesidad de

obtener una edificación que cumpla con la requerida seguridad habitacional así como también con los requerimientos de la normativa e iniciando así con un cumplimiento riguroso no solo del Derecho Inmobiliario sino de la normativa en general.

Rogel, V.C (2015) señala;

En la actualidad el A pesar que, la expresión no aparece, para nada en el Código Civil, las razones esgrimidas para afirmar la desnudez de la propiedad son más que discutibles, por las siguientes y diversas razones, cuando menos más allá del uso y del disfrute de la cosa, son muchas otras las facultades que integran el derecho de propiedad sobre la misma. (p.109).

Derecho Inmobiliario involucra ramas del Derecho directamente, tal es el caso de la relación de los bienes inmuebles, uso, goce, disfrute del mismo con la seguridad habitacional y fines para los cuales sean utilizados estos bienes, partiendo de la relación estrecha que une estos términos se presume que el Derecho Inmobiliario está inmerso y muy ligado al Derecho Civil, auxiliado de ramas como el Derecho Registral como tal, ramas que involucran directamente al Derecho Inmobiliario que hoy por hoy no es reconocido expresamente como una rama del Derecho, el Derecho es evolutivo por lo cual al pasar los años las necesidades de la sociedad deben apegarse al cambio y a la vez regular dichos cambios para mantener el orden y la armonía enfocado al bien común.

El Derecho Inmobiliario involucra desde el derecho de propiedad, hasta el cumplimiento de normativas para la edificación de vivienda horizontal, con esto se tiene una certeza que la calidad esperada, cumpla y llene expectativas de los requerimientos de la sociedad que espera con ansias cada edificación a desarrollar, ya que ven en ellas una oportunidad de inversión y desarrollo aumentando así el poder adquisitivo e incrementando cada patrimonio individual, en Guatemala es recomendable recurrir al Derecho Inmobiliario para poder tener los alcances antes mencionados como en otros países de Latinoamérica que han sabido sacarle provecho al Derecho Inmobiliario y controlando así el desarrollo inmobiliario, encontrando en el Derecho Inmobiliario una herramienta importante y esencial para lograr un mejor control en dicho desarrollo.

Antecedentes

En Guatemala el Derecho Inmobiliario no es reconocido como tal, con anterioridad en el presente estudio se ha expresado la necesidad de que Guatemala adopte y reconozca como tal el Derecho Inmobiliario, sería una gran incursión en la legislación nacional por lo que puede aportar, para efectos de estudio se ha mencionado que las diferentes ramas del derecho que regían la conducta y la actividad de la sociedad en épocas pasadas, involucraban conductas que hoy por hoy podrían encuadrar dentro del

Derecho Inmobiliario, el cual regiría y controlaría el desarrollo de edificaciones horizontales en Guatemala.

Carlos Rogel Vide (2007) señala:

El Derecho Inmobiliario ha existido desde la época romana sin embargo no bajo esa denominación teniendo en cuenta que Derecho Inmobiliario ha cobrado auge en los últimos años por lo cual su denominación es más reciente, en esa época ya se transaba con bienes inmuebles, se trasladaban los dominios de propiedad el uso, goce y disfrute de las mismas lo cual tenía un precio que debía pagarse por el dominio de la cosa, en esta línea sabemos que el Derecho Inmobiliario como tal ha existido a través de las épocas, sin embargo no bajo esa denominación, sino bajo el régimen del Derecho Civil, ya que las necesidades de las personas son las que determinan las acciones por regular, por tal motivo se cree que el Derecho Inmobiliario si bien no está aceptado como tal ya regía en dicha época. (p.298).

Dentro de la misma estructura de estratos sociales y económicos, se observaban grupos más dominantes ante una masa desfavorecida la cual muchas veces no representaba una amenaza económicamente hablando, pues siendo los desfavorecidos en ese ámbito formando así un séquito de aquellos que pretendían una mejora política obteniendo tierras y con ello la propiedad no solo el dominio o aprovechamiento como se acostumbraba en dicha época, la facción más pudiente de los plebeyos no mantenía demasiada distancia respecto de la situación económica de los patricios los cuales lucraban rentando porciones de tierra para su aprovechamiento por los plebes siendo esto una clase de contrato que en la actualidad se puede decir que era el usufructo, tenían la porción de tierra, la trabajaban, obtenían los frutos pero no poseían la propiedad como tal, dicho contrato

se celebraba y se firmaba, ciertas modalidades de esa época se ven hasta el día hoy.

En la actualidad la adquisición de vivienda sigue siendo imposible para ciertas clases sociales, no todos tienen la posibilidad de poder adquirir una vivienda y con ello se sigue limitando a un derecho constitucional como se menciona con anterioridad en el presente estudio, un derecho constitucional el cual menciona que la vivienda es un derecho inherente de la persona, tomándolo como un derecho humano el cual no se cumple en su totalidad. Las edificaciones en el país se centran en sectores donde la ganancia sea tangible sin correr mayor riesgo y enfocado a cierto grupo social, los grupos socioeconómicos de clase baja tienen una dificultad demasiado grande para poder adquirir una vivienda digna y que ofrezca calidad de vida lo cual no suele pasar y hoy por hoy es casi imposible, tal como sucedía en épocas pasadas según lo estudiado en textos y material con referencia a la materia.

En Guatemala el clasismo ha marcado durante épocas el poder adquisitivo del país, remarcando lo antes mencionado, la dificultad para poder tener una vivienda digna donde involucre sociedad, comercio, familia, seguridad habitacional, calidad de vida es casi imposible, ya que para lograr esto el costo es demasiado elevado por lo que se vuelve imposible para cierta parte de la población. Las edificaciones deberían variar en acabados por el sector en que se encuentran más no en calidad y seguridad

habitacional, ya que esto debe atender a un patrono general que debe regular entidades del Estado a cabalidad para lograr una calidad generalizada que debería variar únicamente en los acabados ofrecidos de cada edificación.

Luis Vacal García-Alós (2015) señala:

que ciertas ciudades solo podían garantizar la supervivencia a través de la conquista de nuevos territorios y buscar aliados asegurando así el poder y la conquista para poder tener una salida política viable ante los conflictos internos, para estas acciones se debía tener una persona que intentara conciliar los intereses de los etruscos y de la plebe con aquellos de la clase superior, la primera medida fue optar por que el imperio romano firmara un tratado por el cual cedían una porción de terreno dividiendo y solicitando que sean asignados a los latinos y a la plebe siendo esto una ley para atender las necesidades de la plebe. (p.209)

Tomando en cuenta lo anterior, se puede decir que ya se veía el Derecho Inmobiliario inmerso, ya que a partir de una necesidad nace una ley para poder otorgar porciones de tierra a personas que lo necesitan, reúne todas las características del Derecho Inmobiliario tomando en cuenta que partiendo de una necesidad social se procede a otorgar un bien inmueble como lo es la porción de tierra y trasladan el dominio del bien junto con la propiedad para que pueda ser explotada y utilizada como más le convenga en esa época, teniendo como referencia lo anterior se puede decir que el Derecho Inmobiliario ya existía aunque no de forma expresa se veía involucrado en situaciones del diario vivir en esa época.

Para el pleno desarrollo del Derecho Inmobiliario, hay ciertos términos que se pueden equiparar que ya existen en el ordenamiento legal de Guatemala, como podría ser la seguridad jurídica que otorga ante los demás, como también consecuencias económicas que a ella le son sustanciales, es decir el Derecho Inmobiliario es necesario para que el Estado permita institucionalizar y de esencia a la razón para poder permitir que el Derecho Inmobiliario resguarde y proteja los derechos y bienes de la persona, en un ámbito más amplio y a la vez específico con referencia ante las desarrolladoras de proyectos habitacionales en propiedad horizontal y que a su vez garanticen la calidad ofrecida o hacerse responsable por la carencia de la misma, tomando en cuenta que eso hoy por hoy no existe ya que no hay una normativa que regule y obligue a las desarrolladoras a responder por errores en la edificación de vivienda en propiedad horizontal.

Como cualquier estudio se sabe de la evolución del derecho, para efectos del presente estudio se puede mencionar puntualmente que la evolución a través del tiempo y la necesidad de la sociedad debe de nacer el Derecho Inmobiliario, ya que puede no sólo regular un desarrollo que crece día a día como lo es el inmobiliario sino también para aportar al bien común y otorgar la oportunidad a todo ciudadano el derecho de poder adquirir una vivienda digna y de calidad, que brinde la seguridad habitacional

requerida por un ser humano tomando en cuenta lo antes expuesto, se puede observar que no sólo registrará sino apoyará el trabajo para alcanzar a suplir las necesidades de una sociedad unguada como lo es la sociedad de clase baja en Guatemala. El ordenamiento jurídico de Guatemala debe ser flexible para la incorporación del Derecho Inmobiliario, ya que es una rama que aportaría mucho revolucionando así el crecimiento del desarrollo inmobiliario, innovando en el tema legislativo y acoplando la normativa involucrada en el tema.

Soro R.O. (2016) asegura:

que en roma el ordenamiento jurídico no prestaba su fuerza coercitiva para todos los actos sino para un cierto número de contratos dejando fuera los pactos solamente por tener validez social y no jurídica, la voluntad de los contratantes no disponía de autonomía de sus propios actos como para crear un vínculo de carácter obligatorio y así poder tomarlo como una necesidad de sociedad para poder reconocer el Derecho Inmobiliario una rama como tal en esta época. (p.89).

El Derecho Inmobiliario se relaciona de gran manera con el Derecho Civil, los derechos derivados de las obligaciones pretenden regular el intercambio de bienes y servicios, en tal sentido que obligue a las partes que se involucran para poder cumplir con lo pactado entre ambos, teniendo una eminente importancia en la regulación de los bienes y derechos reales los cuales involucran de forma inherente el desarrollo habitacional e inmobiliario del país que lamentablemente carece de brindar una calidad de vida junto con una seguridad habitacional. Se pueden mencionar los

asentamientos humanos que para la clase baja de Guatemala es una solución pero la realidad es que es un problema social, problemática de vivienda que es una clara manifestación de la necesidad de vivienda por parte de la sociedad y la desatención por parte del Estado ante esta necesidad, para nadie es un secreto que las personas por la carencia de atención del estado se ven obligadas a habitar lugares que no son para nada seguros y que ponen en riesgo no sólo sus vidas sino las de su propia familia.

El crecimiento urbano en el país se le acredita a la migración de personas del interior, ya que sólo en la ciudad se concentra la prestación de servicios por parte del Estado así como fuentes de trabajo que sumándole la falta de educación, el bajo ingreso económico, el alto costo de vida que representa vivir en la ciudad, reuniendo esto se observa, que todo es un conjunto de carencias que al fin de cuentas la necesidad de una vivienda digna es una demanda de la sociedad de bajos recursos que en Guatemala suele ser la mayoría, todo esto obliga a ocupar lugares como terrenos baldíos o generalmente orillas de barrancos que inician como provisional terminando como estables o definitivas ante la demanda y necesidad de la sociedad, estas viviendas se caracterizan por ser precarias provocando así el deterioro urbano afectando directamente la comunidad, estas viviendas carecen de una regulación o supervisión para llevarse a cabo, son

estructuras sencillas que no las regula nadie, provocando una marginación para estas personas de la sociedad, del comercio, de la calidad de vida que tanto espera por el simple hecho de emigrar a la ciudad.

Los fenómenos que causa la carencia de vivienda recae en gran proporción a la crisis de empleo en Guatemala, ya que se convierte imposible poder satisfacer la necesidad de poseer una vivienda digna, los problemas sociales van de la mano con el estancamiento del desarrollo en general, problemas sociales que el Derecho Inmobiliario podría erradicar ya que con una normativa concentrada se podría realizar edificaciones con un plan urbanístico que logre enlazar los factores que marginan a cierta parte de la población del país, si el desarrollo inmobiliario se rige por el Derecho Inmobiliario haría posible que la carencia de vivienda digna afecte el desarrollo ya que uniría lo que es trabajo, vivienda, sociedad, calidad de vida, seguridad habitacional creando así una alianza en general para obtener un solo objetivo que sería el desarrollo inmobiliario aportando al desarrollo en general del país, pero bajo las condiciones antes descritas la mayoría de la clase baja carece de oportunidades para poder mejorar su nivel de vida iniciando por una vivienda digna, dentro del desarrollo del país debe involucrarse políticas económico-sociales donde se enfatice la adquisición de vivienda que reúna las cualidades necesarias y la calidad esperada.

Emilio P. (2004) señala:

En Roma la forma de traspasar el dominio o la propiedad de la cosa era mediante directrices que determinaba el rey como tal, tomando en cuenta la necesidad de poder dejar a la elección de las personas como poder realizar sus negocios o compraventas entre ellos por ello le dan importancia a los contratos reales los cuales toman una importancia verdaderamente relevante ya que podían realizar las negociaciones bajo sus propios términos, imponiendo condiciones, precios a las cosas y con quien llegaban a acuerdo quedaban satisfechos ya que uno obtenía la cosa por la cual deseaba pagar y el otro obtenía efectivo para poder invertir o adquirir un nuevo bien.(p.89)

Seguridad habitacional

Guatemala está atrasada en la creación de normas, para saber que en la industria de construcción debe implementarse una regularización de materiales a utilizar, existen normas pero no son obligatorias, lo cual afecta en la edificación de construcciones ya que no se utilizan los materiales adecuados, la falta de la normativa puntual hace que la utilización de materiales de baja calidad y de poca durabilidad representan muchos riesgos ya que es conocimiento popular que el país de Guatemala es sísmico, por ende la seguridad del habitante de las construcciones debe ser prioridad y regulada.

En el artículo ciudades (2019, 7 de marzo) se dice:

Los efectos de la falta de una normativa no se ven a corto plazo, pero cuando ocurre un sismo o cuando la construcción tiene algún tiempo se ven las consecuencias, en Latinoamérica hay varios países avanzados en este tema, donde se han creado normativas específicas.

En el desarrollo habitacional de Guatemala, se puede encontrar las normas bajo las cuales debe regirse dicho desarrollo, en la normativa actual y vigente se abarcan temas de mucha importancia para los órganos y entes que regulan la actividad habitacional del país, velan por el impacto ambiental, la protección de áreas verdes, la implementación de áreas libres de contaminación y desarrollo integral, que involucre actividades al aire libre dentro de los límites del complejo desarrollado, entes encargados de la supervisión de material de construcción y normas mediante planos de estructuras hidráulicas, abastecimientos de servicios básicos, la forma correcta de llevar los desechos que producen los habitantes de cada proyecto habitacional, está perfecto pero hay un tema que nunca se ha regulado ni en épocas pasadas ni en la actualidad tal es el caso de la seguridad de las personas dentro del proyecto desarrollado.

La concentración de la población en zonas metropolitanas y la dispersión de números de viviendas no funcionales ni seguras como asentamientos, obligan a optar un patrón de urbanización concentrado y débil, en cuanto al tema de planeación territorial con la intención de contrarrestar el problema de vivienda en la ciudad. Se estima que alrededor de 30 mil viviendas precarias se instalan cada año en áreas sin infraestructura ni servicios básicos, en zonas de riesgo e inclusive de protección ambiental, sumándole la masiva producción de propiedad horizontal que no está al

alcance de cualquier persona mucho menos será en mucho tiempo del dominio público general, localizan suelo barato en las periferias de la ciudad provocando un modelo de ciudad dispersa y marginada, fenómeno que de 30 años para el día de hoy ha visto el incremento de la población 5 veces más rápido de lo que los expertos prevén.

Las licencias de construcción involucran requerimientos muy puntuales y su revisión es a fondo y de forma exhausta, dicha revisión se lleva a cabo por profesionales acreditados por títulos universitarios que avalan su conocimiento y expertis en el área por lo cual se asume que la resolución final o el dictamen que autoriza la licencia de construcción para cada proyecto es perfecta y que está dentro de los márgenes que estipula el órgano encargado de velar por dicha normativa en este caso es la municipalidad de cada departamento.

La expansión urbana y la discontinuidad en la ocupación del suelo, incrementa la complejidad y el costo de la infraestructura, de los servicios básicos en áreas urbanas generando así un costo económico elevado que afecta a la sociedad en una porción que es mayor, generando también un impacto ambiental negativo. Las licencias de construcción en el tiempo han evolucionado, en el pasado no se aplicaban normas ni delimitaban a las desarrolladoras o constructoras, con el pasar del tiempo el desarrollo

inmobiliario crece y toma auge siendo una de las principales fuentes de inversión, no sólo locales sino extranjeras por lo cual no se implementó una normativa rígida tomando en cuenta que no se fabrica ni produce comida ni ropa sino viviendas donde albergan a familias, personas, niños y tomando en cuenta el bien jurídico tutelado que está a cargo del gobierno como lo es la vida y la integridad física de las personas, por lo tanto el Estado debe velar por que se cumpla la normativa que regula dicho desarrollo y si no designar un ente especializado para que realice dicha actividad de control y vigilancia que incluya la supervisión periódica a cada proyecto en desarrollo.

Si bien se involucraron a dependencias del Estado para tratar de regular dicho desarrollo, se involucró al Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, Municipalidad de Guatemala, Instituto Nacional de Bosques, Consejo Nacional de Áreas Protegidas, Dirección General de Aeronáutica Civil, en todas las entidades antes mencionadas se debe pagar por obtener dictámenes y resoluciones favorables para cumplir con los requisitos de licencias de construcción reguladas por la municipalidad, partiendo de esto la municipalidad debería correr con toda la responsabilidad de supervisar y someter al cumplimiento de la legislación actual a toda desarrolladora de proyectos habitacionales en propiedad horizontal, ya que tiene la potestad para emitir

la licencia de construcción en términos burdos es quien autoriza y da el banderazo de salida para iniciar cada obra, por lo tanto sobre la municipalidad debe recaer toda esa responsabilidad y resguardar por que la calidad se cumpla y se obtenga de la mejor manera la seguridad habitacional.

En la normativa actual no existe una puntual que regule las normas de seguridad que resguarden a la persona dentro de la construcción como tal, las licencias de construcción delimitan las normativas mínimas que regula la teoría, en la actualidad no existe un ente u órgano encargado de verificar y supervisar que cada desarrollo habitacional cumpla con lo establecido por la normativa vigente ni siquiera con lo mínimo, es por tal motivo la necesidad de regular la seguridad habitacional de las personas en dichos proyectos habitacionales. La seguridad habitacional debe cumplir una función preventiva, teniendo en cuenta los riesgos que se corren en un proyecto habitacional de propiedad horizontal, la función de la seguridad en este rubro de construcción debería ser mucho más alta que cualquiera, no sólo por lo que se salva guarda en él sino por el precio elevado que ostentan dichas propiedades para satisfacer la necesidad de vivienda, siendo un tipo de vivienda catalogada como A premium que no es accesible para toda la población, haciéndolo exclusivo pero con riesgos de una vivienda que no se cataloga como popular, si la seguridad habitacional

toma un papel de preventiva ante cualquier eventualidad el mismo papel debe tomar la supervisión periódica de cada edificación autorizada.

Actualmente los nuevos y masivos desarrollos urbanos habitacionales han ocasionado una mayor demanda de tierra, servicios básicos, transporte, vías de comunicación, teniendo como deficiencia la inversión económica del Estado, para suplir los servicios básicos que forman demanda ante ese desarrollo masivo. Concentrándose en servicios básicos o necesarios para poder cumplir con ciertas necesidades que solicita la población, dejando totalmente por un lado la seguridad de la persona como tal dentro de la construcción o vivienda edificada en este desarrollo habitacional, la seguridad habitacional debe ser de mayor importancia, ya que por mucho tiempo se ha relegado por no poseer una normativa que la regule o que supervise las edificaciones. El Derecho Inmobiliario debe suplir esta carencia tomando en cuenta que debe reunir todo lo que involucra desde normativa hasta instituciones que deben velar por que la seguridad habitacional se cumpla y se lleve a cabo en cada edificación autorizada por el ente pertinente para habilitar dichas construcciones, en este caso se puede decir que es la Municipalidad de cada departamento.

La seguridad habitacional debe estar regulada como parte importante de la construcción tomando en cuenta que se edifica vivienda y por ende debería centrar mucha más atención en la seguridad, saber cómo exigir el cumplimiento de la implementación de materiales adecuados bajo una supervisión realizada por una persona capacitada y con experiencia para poder ver que se cumpla a cabalidad las indicaciones de la implementación de materiales, el calibre del hierro, la consistencia del cemento tomando en cuenta que la vibración sea la adecuada para el tipo de fundición que se llevará a cabo, las instalaciones hidráulicas implementando a cabalidad lo que mandan los planos, en esta situación se han observado cambios a última hora lo cual modifican por evitar complicaciones o utilizan materiales no certificados para evitar gastos adicionales que al final no se descuentan del precio por el cual se está pagando dicha construcción, la supervisión debe ser de planta por parte de la desarrolladora pero la obligación y quien debe de correr con toda la responsabilidad es el ente encargado de emitir permisos o licencias para construcciones que sería la municipalidad por lo tanto la supervisión periódica de las edificaciones autorizadas por dicho ente está a cargo por la misma municipalidad y velar por que se cumpla a cabalidad.

Derecho Inmobiliario en países latinoamericanos (derecho comparado)

En México el derecho inmobiliario toma aspectos importantes como el uso del espacio, las condiciones necesarias para el uso del ser humano y como regla general la seguridad habitacional de cada proyecto toma una importancia relevante. Tomando en cuenta que cada espacio vale y con base a esta consideración es que México aprovecha los tributos que cada espacio ofrece, la mayoría de la actividad en el desarrollo inmobiliario debe ser perfecta, dicha perfección utiliza como pilar fundamental el papel que toma la seguridad que ofrece cada proyecto a las personas que habitarán dicha edificación, mediante la infraestructura que ofrece mejoras para ser aprovechadas por la sociedad pero no sólo esto, tomando en cuenta el creciente avance tienen como regla la producción, intercambio, consumo y seguridad habitacional.

Tomando en cuenta la importancia del desarrollo inmobiliario y el desarrollo que produce en el país, estos aspectos necesitan uno de otro para poder llevarse a cabo y poder comercializar dicho desarrollo generando oferta y demanda. Pero más allá de la demanda, enfoca toda esta actividad en un desarrollo auto sostenible que involucra desde la creación de empleos hasta la edificación de vivienda segura para la sociedad, en

México la seguridad habitacional es primordial y la anteponen ante intereses de lucro y de ingreso de capital si bien no al 100%, toma un papel importante para la regulación de dichas edificaciones.

Rubio, (2007) señala:

En México el derecho inmobiliario regula desde las licencias hasta la edificación de la construcción pone mucho énfasis en la calidad del producto refiriéndose puntualmente a la calidad de productos y materiales necesarios para dicha construcción con el objeto de no sólo ofrecer seguridad habitacional sino proporcionarla a través de productos de la mejor calidad. (p.189).

México es un país con mucha actividad sísmica, la cual influye en el control riguroso para el desarrollo inmobiliario, tema muy relevante al ofrecer seguridad habitacional en cada edificación, por lo cual ofrece un producto al público de la calidad necesaria donde se sientan seguros, al día de hoy el único error en un criterio amplio es el uso de gas en edificios, ha sido un punto muy discutido pero México desde la construcción de los primeros edificios de apartamentos siempre se ha inclinado por el uso de gas por lo tanto también tienen una rigurosa normativa, que indica qué materiales usar y cómo instalarlos esto apegado a su Código de edificación de vivienda que tiene sus bases en el International Building Code (código de construcción internacional).

Guatemala es un país donde cada día crece más el desarrollo inmobiliario, muchos expertos predicen que para el año 2030 Guatemala será uno de los países con avances en el desarrollo inmobiliario más destacados, los avances serían tan notorios que podría llegar a estar al nivel de México. Se habla que con México la diferencia es abismal pero predicen que Guatemala alcanzará la calidad y el orden con que se desarrolla México, por los pasos agigantados en que el desarrollo de edificación de vivienda puntualmente en propiedad horizontal se dan hoy en día, siendo esta una de las razones por las cuales en Guatemala debería adoptar el Derecho Inmobiliario, ya no es porque el mercado lo demande sino por la necesidad de la sociedad, la cual demanda una normativa que regule dicho avance en el desarrollo habitacional que brinde esa seguridad al consumidor de que el producto cumple con las normativas necesarias para ser una buena inversión a largo plazo.

Partiendo de la seguridad habitacional, del ser humano dentro de la edificación pasando por el impacto ambiental, impacto vial, viabilidad del proyecto por zona o sector, beneficios a favor o situaciones en contra por los cuales no se debería realizar dicho proyecto. Todo esto tomado en cuenta, México es un ejemplo para brindar esa anhelada seguridad dentro de la edificación analizando todos los aspectos por los cuales si y los cuales no debería llevarse a cabo cierto desarrollo habitacional, porque no

es sólo el levantamiento del edificio o la construcción del condominio, sino ver con claridad que es lo que aporta, cómo beneficiaría a la población, como conectaría o acercaría a las diferentes vías de acceso de la ciudad dichas construcciones con el área de trabajo y comercial en donde los beneficios sean recíprocos entre sociedad y desarrollo habitacional.

Guatemala cuenta con la regulación necesaria para poder llevar al más alto nivel la edificación de proyectos de vivienda en propiedad horizontal, con una seguridad habitacional óptima y de calidad, partiendo desde la regulación de la municipalidad al tener procesos establecidos para poder obtener las licencias de construcción, dictámenes de viabilidad para realizar las construcciones por parte de ministerios involucrados como el de salud o el de recursos naturales, al final del día terminan siendo trámites, burocracia y se queda en eso, trámites que al completar o llenar con los requisitos que solicitan otorgan la autorización para desarrollar dichos proyectos, lo que no se hace en Guatemala es tener una entidad que supervise la calidad y seguridad con que se llevan a cabo las edificaciones y no existe porque en Guatemala no se adopta el Derecho Inmobiliario como una norma bajo la cual debe regirse dicha evolución. Con la carencia del Derecho Inmobiliario no hay quién vele porque las edificaciones brinden la seguridad habitacional necesaria y se realicen bajo las

normativas establecidas, ya que sin que exista la norma no existe violación a la ley en ningún sentido.

Colombia país de América del Sur, la regulación de la construcción se dio en los años 90 evolucionando año con año, tomando de referencia cada falencia y error en lo que concierne a la seguridad habitacional, brindando al ser humano como consumidor final en las edificaciones por año y enmendándolas, emitiendo regulaciones que cuiden cada aspecto del desarrollo inmobiliario, sin imaginar el crecimiento acelerado de la propiedad horizontal. Colombia es un país con ciudades que el 68% de la vivienda son edificios de apartamentos o propiedad horizontal con una seguridad habitacional impecable, cuidando a detalle pequeños errores que pueden llegar a ocasionar grandes problemas para la calidad de vida, por ejemplo Bogotá es una ciudad de grandes extensiones que hoy por hoy está dividida en bloques que los identifican por letras del abecedario las cuales indican precio, calidad, seguridad habitacional o resguardo humano, acabados, importancia para lograr la conexión entre calidad de vivienda, calidad de vida, comercio, trabajo y sociedad, la organización territorial de Colombia es una bofetada a toda América latina, un orden impecable adoptado de las colonias europeas para el desarrollo del país.

Carlos Cuadrado Pérez (2005) señala:

Si la edificación para cuya construcción se solicita licencia estuviera destinada al ejercicio de actividades igualmente sujetas a una autorización de la misma dependencia por virtud

local o sectorial, en el expediente se acreditaran las condiciones urbanísticas del suelo, calidad de vida, seguridad habitacional y de la edificación, las relativas a la localización y características de la actividad y los requisitos de las instalaciones proyectadas a utilizar en dicha edificación deberán supervisarse una por una bajo el control de calidad de cada manual individualizándolas para minimizar el factor riesgo en cada una de ellas.(p.231).

Si bien no es un país ejemplo por los problemas sociales que sufre como la corrupción, violencia, zonas marginales y demás que los gobiernos no logran erradicar, existe una verdad indiscutible, tiene ciudades muy bien desarrolladas en la edificación de la vivienda. Proporcionando lo esencial y calidad necesaria en cuanto a la seguridad habitacional, por lo cual puede ser un ejemplo que debería tomar Guatemala y extraer lo mejor en tema de legislación, para un mejor control y erradicar esa carencia para la mejor explotación de dicho desarrollo y así poder mejorar la seguridad habitacional y calidad de vida en la edificación de vivienda en propiedad horizontal en Guatemala.

Normas para la edificación en Colombia (2018, 21 de septiembre):

Para el desarrollo de una obra de construcción es necesario conocer las diferentes normas que se deben tener en cuenta para brindar calidad y seguridad habitacional. En 2015, el gobierno nacional de Colombia copiló una gran cantidad de decretos para unificar en una sola norma los diferentes aspectos como las etapas de planeación, diseño y ejecución, pasar por alto una norma puede tener diferentes implicaciones y responsabilidades por lo que es fundamental el conocimiento de las diferentes normas que deben considerarse. Recuperado de: <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/normas-construccion-edificaciones-en-colombia>

Los decretos que el gobierno colombiano incorpora a los cuerpos normativos de disposiciones de carácter general, los cuales tienen relevancia e impactan en la administración pública, tiene un sólo objetivo y es que el Derecho Inmobiliario de certeza de las normas vigentes, facilitando así el cumplimiento de los derechos y deberes con respecto a la construcción que involucra la administración pública como a la sociedad. Con 50 decretos aproximadamente relacionados a la construcción en los cuales se regula desde seguridad habitacional y calidad de vida, licencias de construcción, urbanismo, contemplando el mismo criterio en las edificaciones del país, incorporando gestiones de riesgo en su ordenamiento territorial donde se solicitan estudios detallados de amenazas, riesgos y hasta la posibilidad de anticipar riesgos por fenómenos naturales, que puedan poner en riesgo total o parcial la seguridad humana habitacional como también el dañar las edificaciones, es así pues que denotamos la importancia de reconocer el derecho inmobiliario (Enciso, 2018).

En Colombia el Derecho Inmobiliario aparece en el mundo legislativo a través de la ley 9 de 1989, la cual fue desarrollada por normas posteriores, entre las cuales están calidad de vida y urbanística, seguridad habitacional humana y planes de ordenamiento territorial el cual tiene como función prevenir y planificar el crecimiento y futuro desarrollo de una ciudad

tratando de organizar lo que lógicamente está desordenado, creando responsabilidades con las cuales establece un precedente de objetivo común y poder ubicar zonas y dividir las en comerciales, vivienda, servicios públicos, hospitales, parques. El Derecho Inmobiliario tiene una función pública, la cual en concreto es el ordenamiento de una ciudad, tomando un papel vital en el desarrollo y seguridad de la misma ya que con el desarrollo grandes poblaciones encuentran la solución al problema de donde establecer su hogar a un costo acorde al sector donde se ubique.

En Guatemala a diferencia de Colombia, partiendo de que sí existe un programa de orden territorial el cual no enfatiza la seguridad habitacional ni calidad de vida, se encuentra dividido en sectores denominados departamentos, la función primordial de dicho programa no es el ordenamiento ni clasificación de los sectores ni mucho menos velar por la seguridad habitacional, se maneja a conveniencia bajo el concepto de "sector con mayor plusvalía"; cuando se habla de plusvalía se refiere a los valores intrínsecos que ofrece una propiedad como por ejemplo vías de acceso, comerciales, vías principales, ubicación, espacios de recreación, seguridad, impacto vial y como principal valor la seguridad habitacional de cada edificación, lo cual ni lo toman en cuenta las autoridades involucradas. Partiendo de esto queda claro que el POT (plan de ordenamiento territorial) en Guatemala, carece de un sentido humano y calidad de vida o de un objetivo para poder ser parte de esa normativa

obligatoria para la edificación de vivienda en propiedad horizontal, que involucre la seguridad habitacional en Guatemala quedando lejos de la organización que ha alcanzado Colombia en ese tema.

En América Latina la mayoría de países con un desarrollo sostenible en el tema habitacional, cuenta con un marco normativo que evoluciona año con año, el cual actualiza los errores y falencias en las edificaciones, teniendo así políticas de seguridad en el desarrollo habitacional actualizadas para la demanda actual de la población, por ejemplo Colombia con la ley nacional 388 creada en el año 1,997 es su punta de lanza para la evolución de su normativa, en Brasil ley federal de política urbana o estatuto de la ciudad en 2001 y reestructuración del sector vivienda impulsada por la Secretaría Nacional de vivienda en el año 2,003, en Chile son los nuevos marcos de política urbana y desarrollo de barrios creada en el año 1,998 y actualizada en el año 2,000 teniendo una evolución cada año, México creación de la SEDATU en 2,013, ley nacional de asentamientos humanos.

Guatemala se caracteriza por su nivel bajo en desarrollo en todo aspecto, desde una democracia confrontada civilmente hablando, pasando por conflictos étnicos incluyendo la desigualdad, lo cual denotan indicadores de desarrollo humano casi nulos. La necesidad del Derecho Inmobiliario, uno de los enfoques que denota mayor importancia; es integrar los municipios y departamentos realizando alianzas para conectar mediante

vías que hagan posible la accesibilidad que tanto divide al país, un tema de integración conllevando un desarrollo en las edificaciones conectando así la seguridad habitacional, calidad de vida, comercio, economía, vivienda, trabajo, sociedad, creando así; un sistema de ordenamiento que pueda revertir una mejora en la mala gestión del territorio, con ello acrecentando así las posibilidades del desarrollo con un sistema de planificación que se adecue a las necesidades reales y puntuales de la población.

En el año 2008 se promovió la Ley de Ordenamiento Territorial la cual sigue en espera de aprobación por la falta de marco jurídico específico que regule esta compleja función pública, el avance que se pretendía con dicha ley sigue estancado tomando en cuenta la carencia del Derecho Inmobiliario el desarrollo de dicho marco normativo no incluye leyes específicas territoriales que repercutan directamente en la ordenación y gestión del territorio para el desarrollo de las diferentes edificaciones en el país.

Romero y Farinós (2004) señala:

La ordenación y desarrollo territorial son dos conceptos distintos, no obstante no se pueden aislar ni abordar de una forma diferenciada, son las dos caras de una acción de planificación que coinciden en su meta la cual es mejorar la calidad de vida de la población en un espacio determinado, es imposible plantearnos el desarrollo en términos socioeconómicos de un grupo humano sin proceder de manera conjunta a la ordenación de aquellos elementos que conforman la estructura territorial del espacio que habitan de este modo la organización debe servir para posibilitar los agentes socioeconómicos, públicos, privados que puedan

llevar a cabo sus actuaciones sobre un escenario lo más óptimo posible y así lograr un desarrollo integral de la misma sociedad.(p.176).

Para Guatemala la necesidad de cubrir ese vacío legal, se ha vuelto un problema en cada gestión pública o periodo de cada gobierno, no se logra concebir un sistema que posibilite la integración y coordinación de los agentes que puedan contribuir al desarrollo tan esperado por la sociedad guatemalteca. No se ha tenido una visión estratégica con la intervención necesaria para lograr un modelo territorial que impulse esa seguridad habitacional y calidad de vida para culminar en el desarrollo inmobiliario tan añorado, integrando los factores importantes y primordiales para lograr que las ciudades sean interconectadas. Para lograr ese despegue entre la seguridad habitacional, calidad de vida, comercio, trabajo, vivienda, sociedad, nadie ha tenido la visión a futuro con respecto al desarrollo de la ciudad y del país en conjunto visualizando una alianza, un amarre, una unión de ciudades, en las cuales el desarrollo y edificación urbana sea tan sostenible que cada factor humano eleve su seguridad habitacional y calidad de vida de la mano con el desarrollo del país.

El crecimiento vertical de la ciudad de Guatemala cada día es mayor, con una diversidad de tipos de edificios para cada gusto y necesidad, pero que no incluyen en ninguna la seguridad habitacional que brinde paz y tranquilidad al ser humano. Las zonas con mayor auge en este tipo de

construcción son 4, 10, 14, 15, 16 y en cada una de ellas se denota una carencia de dicha seguridad habitacional y calidad de vida en cada desarrollo inmobiliario, por ejemplo en zona 4 las edificaciones son de un metraje reducido, con acabados rústicos y expuestos los cuales denotan una falta de supervisión para lograr la seguridad habitacional de cada proyecto, tomando en cuenta que son 49 metros cuadrados por apartamento es un área bastante pequeña como para que no cuide un aspecto tan importante como la seguridad habitacional, si bien es una zona muy céntrica con diferentes accesos que podría brindar una calidad de vida notable con entradas, salidas, comercio, vida social, trabajo, haciendo que su plusvalía crezca a pasos agigantados, entre sus carencias se puede mencionar una puntual, zona 4 no es una zona residencial por lo cual la calidad de vida es menor y por lo tanto su seguridad habitacional deficiente; es decir que es una zona enfocada para la nueva generación, generación que está enfocada en ser profesional, no gusta la idea de formar una familia, no tener hijos por lo cual la seguridad habitacional pasa a un segundo plano, sin importancia para la adquisición de un apartamento siendo así una zona perfecta.

Zona 10 de la ciudad de Guatemala, una zona que por años y años ha sido considerada la zona viva de la ciudad, dentro del término se toma inmerso lo comercial o financiero del país, una zona en la cual se ubican la mayoría

de empresas líderes en el mercado de cada una. Zona 10 de la ciudad de Guatemala es sinónimo de lujo, status social, vida nocturna, sector empresarial, entidades bancarias y de edificaciones de lujo. Desde tipo B hasta tipo A premium con un costo por arriba de lo comercial y teniendo como slogan comercial frases como "menos tráfico", "más tiempo en familia", "cerca de todo", cuando lo primero que debería ofrecer es una seguridad habitacional superior por el costo de las edificaciones, ofrecer una calidad de vida indiscutible proveniente de la seguridad, pero como cualquier zona con plusvalía alta se logra difuminar o relegar a un peldaño menos importante dicha seguridad habitacional mencionando y haciendo énfasis en problemas más comunes como es el tráfico.

Zona 14 lugar donde la clase alta económicamente anhela vivir y la habitado por años, es una zona donde la plusvalía incrementa desmesuradamente año con año y creciendo exageradamente con el desarrollo de vivienda vertical a una velocidad increíble. Las diferentes edificaciones que se encuentran en el lugar ofrecen lujo y etiqueta de premium pero no se ofrece seguridad habitacional ni calidad de vida, zona en la cual el costo de vida es alto, aunque esta zona reúne todas las ventajas posibles en un desarrollo de vivienda; es una zona que también excluye de su propaganda la seguridad habitacional. Tiene un común denominador con las zonas antes mencionadas y es la de carecer de una normativa que

regule y supervise dicha seguridad habitacional dentro del desarrollo, siendo la categoría más alta en Guatemala se puede decir que en esta zona el acceso a la compra de vivienda es limitado o para cierto grupo de personas, reuniendo la característica de sector residencial pero carente de seguridad habitacional se puede decir que esta zona es perfecta pero sigue carente de ese ofrecimiento tan importante como lo es el resguardar antes, durante y posterior a la adquisición en una edificación de propiedad horizontal.

Zona 15 elegido como el lugar perfecto para invertir por la sociedad guatemalteca, por la etiqueta de residencial y calidad de vida pero sin seguridad habitacional, en el caso de esta zona es mayor el riesgo que se corre ya que existen antecedentes de daños o explosiones de tuberías de gas por mala supervisión y la falta de la normativa que regule el uso de dicha infraestructura, si bien se puede decir que tiene todo lo que se necesita a la mano y a minutos de distancia; desde restaurantes y centros médicos hasta diversión social nocturna, sigue el mismo patrón o modelo en general. La falta o carencia de seguridad habitacional al consumidor final por no contar con una normativa que la regule, como lo puede ser el derecho inmobiliario, en este caso el consumidor final o adquiriente no se enfoca al inicio en detalles como este, sino centra su atención en amenidades, precio, ubicación, características que terminan siendo vanas

ante la importancia de la seguridad habitacional y así poder resguardar su inversión por un tiempo más prolongado.

Zona 16 en los últimos años cobró un auge importante, preferida por muchos por la accesibilidad al mejor complejo de restaurantes, comercios, actividad familiar, eventos y demás; tiende a delimitar los sectores con la mejor plusvalía reduciéndose cada vez más, ya que por ser una zona que cuenta con mucha montaña, el tema del agua potable siempre ha sido su punto débil y si a esto se le suma la falta de seguridad habitacional, sería muy discutible y punto a debatir la posición de una zona privilegiada para el desarrollo habitacional de propiedad horizontal. En el año 2013 los habitantes de un complejo de apartamentos, demandó a la constructora por la falta de salidas de emergencia y accesos a lugares seguros en caso de un siniestro tanto dentro de la edificación como fuera de ella, ya que no tenía lugares seguros para el resguardo de personas en situaciones de peligro, creando así una mala fama para la zona y estancando su plusvalía adquiriéndola al inicio y sin incremento al pasar de los años.

Tomando en cuenta los temas que las zonas con mayor mercado en ámbito de desarrollo habitacional y comercialización del mismo, se puede notar la carencia de una normativa que regule y supervise la seguridad habitacional de cada planificación o proyecto, sin la realización de un

estudio a fondo de la edificación a desarrollar para poder saber los aspectos negativos, por los cuales no debería llevarse a cabo dicho desarrollo, toda la responsabilidad recae en la mala gestión de la desarrolladora por no percatarse de los aspectos tan básicos. Pero no se habla de la mala gestión de las autoridades competentes, al autorizar dichas edificaciones sin la seguridad habitacional necesaria y tan importantes recayendo dicha responsabilidad en la carencia de la normativa específica o en conjunto que no regula dicho desarrollo.

Si bien es cierto el desarrollo habitacional es una fuente importante de empleo y desarrollo en el país, también es cierto que está a años luz de los países desarrollados en el tema que lo perfeccionaron a través del Derecho Inmobiliario, logrando así potenciar la seguridad habitacional y minimizando riesgos, problemas, aspectos negativos a futuro que repercuten y estancan el desarrollo, tanto inmobiliario como el del país en general, y recae en la carencia de esa normativa que pueda regir con rigor dichas edificaciones donde logren amalgamar los aspectos de seguridad habitacional, sociales, económicos, calidad de vida, hogares, trabajo y conexiones entre ciudades para lograr un desarrollo integral que pueda catapultar el país y borrar ese calificativo de país subdesarrollado.

Para Guatemala la aceptación del Derecho Inmobiliario sería positivo, para poder llamar la atención de inversionistas, donde sientan que su capital se encuentra resguardado y generando ganancia, que es lo primordial para este tipo de personas con un poder adquisitivo importante, estimando que dicha inversión no sólo aporte al crecimiento económico, creación de empleo, sino que sea también así el incentivo al desarrollo de proyectos habitacionales y vivienda vertical. Con tendencias que van a la creación de espacios amigables con el ambiente y que brinden un alza en la seguridad habitacional y en la calidad de vida a la que está acostumbrada la sociedad de clase media guatemalteca, logrando así la cercanía de ubicación que enlace trabajo, estudio, vivienda reduciendo así el tiempo de movilización lo cual tendría un impacto positivo en la sociedad y el desarrollo del país.

El tema actual del desarrollo habitacional sostenible en el área metropolitana, debería ofrecer una seguridad habitacional palpable. Con el avance en la tecnología debe ser considerado como uno de los desafíos con mayor prioridad, ya que con una planificación con parámetros definidos de la mano con una inversión enfocada a un objetivo específico como lo es; la seguridad habitacional y calidad de vida, que conlleve a la accesibilidad y conexión entre ciudades para agilizar el tema de afluencia no solo comercial, sino en tema social ya que son los eslabones más

importantes para ajustar y enlazar la cadena, para el inicio de un desarrollo sostenible en el tema de edificaciones con un sentido y bien común para el país.

Legislación actual

En la Constitución Política de la República de Guatemala, habla del derecho a la vivienda el cual es un derecho inherente a la persona, partiendo que es un derecho constitucional el poder tener vivienda digna, una morada donde pueda habitar siendo reconocido esta como un derecho humano lo cual dignifica la persona, sin tomar en cuenta que no se vela por que la persona viva segura dentro de su vivienda si la calidad de material y el no cumplimiento de las normas vigentes rigen dichas edificaciones. En Guatemala se regula a conveniencia de quien no tiene que perder, claramente se habla de quienes se benefician al no cumplir con las normativas y especificaciones bajo las cuales deben construir una edificación horizontal.

En Guatemala las normativas vigentes tienen una estructura respetable, las cuales pueden ser mejoradas con la implementación de una supervisión rigurosa, basándose en códigos de construcción internacionales tomando u adoptando algún modelo eficaz que a nivel internacional sea fácil de digerir para el país, con esto los beneficiados no serían solo una de las

partes es decir sería bilateral, con esto las edificaciones tomarían un giro totalmente distinto y la seguridad habitacional sería parte fundamental de las mismas, cumpliendo así con las necesidades básicas de la sociedad, esto no quiere decir que no deba de cumplir con los estándares de seguridad con las cuales debe de garantizar la protección o resguardar en lo posible la integridad de las personas que habitan dentro de dicha edificación. Este debería ser el alcance de la seguridad habitacional, ofreciendo así la certeza que la edificación se desarrolló bajo los parámetros necesarios siendo supervisados y cumplidos por el ente encargado, el cual debe exigir que dichos parámetros se cumplan.

La Real Academia Española señala:

Edificación, departamento independiente dentro de ella, junto con espacios y servicios comunes del inmueble en el que está situada los anexos vinculados, susceptibles de aportar a las personas que residan en ella el espacio, las instalaciones, y demás medios materiales precisos para satisfacer sus necesidades de habitación.

En Guatemala el artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala, menciona que el Estado a través de las entidades específicas, apoyará la realización de conjuntos habitacionales con los diferentes programas que hagan posible dicho desarrollo, atendiendo así a los diferentes programas para que toda persona pueda optar a una vivienda que llene las condiciones adecuadas evitando así los asentamientos en las periferias de la ciudad que no reúnen las condiciones para poder ser

catalogadas como vivienda digna e idónea para una persona. En la legislación guatemalteca se tiene contemplado la forma de cómo realizar dichas construcciones a excepción de la supervisión, la supervisión ha sido un punto crítico ya que los entes encargados de emitir las licencias de construcción pasan por alto el tema de supervisión, queda en el limbo todo lo solicitado al ingresar el expediente en dicha solicitud, la memoria de cálculo, libreta de cálculo, estudios de impacto ambiental, peso sostenido por las instalaciones hidráulicas, grosor de tubo en dichas instalaciones, por costo y funcionalidad colocan opciones prácticas que nadie ve.

El Código Municipal decreto 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, un código realizado por la municipalidad con supervisión de la Coordinadora para la Reducción de Desastres (CONRED), es un código que en su momento fue creado con la finalidad de respaldar y crear nuevas formas de obtención de recursos dinerarios para la comuna, ya que las licencias municipales cada vez dejaban mucho que desear por el alto costo y sin tener una base que respalde dicho costo, por lo cual se llega a la conclusión de crear dicho código donde se regule y obligue la obtención de licencias de construcción para todo tipo de edificación, sea masivo o en algunos casos una modificación de vivienda particular, por tal motivo siempre se ha dicho que el código municipal solo existe mas no aporta ni ayuda en absolutamente nada ya que es un respaldo a lo que en realidad

debe cumplir todo lo que en realidad involucra el poder desarrollar una edificación.

En el Código Municipal decreto 12-2002, entre otras cosas, habla sobre la edificación y desarrollo en ámbito de construcción, estableciendo en su artículo 142:

“...La municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otras formas de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen...”

Siguiendo la línea de la redacción del Código Municipal, se insiste en tener la aprobación de la municipalidad para realizar cualquier edificación y eso es perfecto, pero para poder cumplir con dicho lineamiento debería de incluir en su contenido el cumplimiento estricto de los planos, materiales, dimensiones, formas, acabados todo lo que incluye y describe cuando se presenta para la obtención de dicha aprobación, es decir la implementación de supervisión parcial o total para poder dictaminar que dicha edificación cumple con lo ofrecido y presentado en el expediente para la obtención de licencia de construcción. Se toma en cuenta vías, calles, avenidas, aceras, seguridades y calidades adecuadas, agua potable y sus instalaciones correspondientes, energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar, áreas recreativas, deportivas, escuelas, mercados, terminales

de transporte público, centros de salud, todo perfecto ya que finaliza con la leyenda, la municipalidad será responsable del cumplimiento de todos los requisitos, a lo que se cuestiona que no es cierto, ya que la municipalidad simplemente delimita los lineamientos bajo los cuales debe realizarse dicha edificación pero jamás vela por que esto se cumpla y no incluye lo más importante la seguridad habitacional, que los responsables de dicha edificación cumplan con lo ofrecido en relación a calidad de materiales y lo más importante los lineamientos que ofrecen en la solicitud de licencia.

El reglamento de construcción de edificaciones en áreas residenciales emitido por la Municipalidad de Guatemala en junio 24 del año 2002, se emite para complementar las falencias del Código Municipal en cuanto a lo que rige el desarrollo de edificaciones en la ciudad de Guatemala, trata de corregir los errores en donde deja ambigüedades para la interpretación de quien solicite una licencia de construcción, por tal motivo se emite el reglamento que en términos generales vuelve a dejar temas a la libre interpretación del interesado, para lo cual se cita a continuación;

Reglamento para la construcción de edificaciones en áreas residenciales acuerdo COM-012, estableciendo en su artículo 1 su objeto:

...Este reglamento tiene por objeto normar el desarrollo urbano a través de la adecuada localización, diseño y construcción de edificaciones en áreas residenciales, de manera que contribuya a garantizar la salud, la seguridad, la convivencia social y el bienestar de los ciudadanos de las áreas residenciales del municipio teniendo como objetivo la presente regulación el preservar y mejorar las condiciones...

En tema de código y reglamento no existe una diferencia marcada, tampoco un punto específico para la supervisión de las edificaciones en desarrollo para hacer cumplir dichas reglas. Van orientados en requisitos que redundan en lo mismo y tratan de maquillarlos con puntos que tratan sobre la protección del área, puntos que son importantes ya que al explotar el área ya están dañándola deforestando así una parte que purificaba el aire o la cual ofrecía una zona tranquila libre del humo de autos. Si el concepto es proteger no lo está realizando de la forma correcta ya que el punto de protección y seguridad no lo abarca ni lo aborda, siguen siendo requisitos que de una u otra manera favorece solo el interés personal, no hay una visión en la cual se ampare a la persona que habitará dicha edificación, que vea que los materiales ofrecidos no lo son, que no ofrece ni el 60% de calidad ofrecida mucho menos para habitar, puntos relevantes que logren una edificación eficiente en todos los sentidos.

El plan de ordenamiento territorial es la guía donde se encuentran los conceptos básicos que un desarrollador debe tomar en cuenta para poder iniciar una edificación, así como también regula las áreas donde puede y no puede construir, la altura de las edificaciones de propiedad horizontal, parámetros que se deben respetar, la cuantificación del impacto vial con base al número de apartamentos a construir. Todo está enfocado en los mismos parámetros o similares de las legislaciones antes mencionadas, tomando en cuenta esto, se observa que ninguno toma en cuenta el tema

en discusión, la seguridad habitacional de las personas, siendo un tema el cual debe abordarse y resaltar su importancia. Partiendo de esto, los requisitos de las licencias de construcción deberían de otorgarse, temas ajenos a la protección o parámetros de construcción son los importantes en dicha legislación para lo cual es totalmente absurdo y contradictorio ya que no se puede llegar a un desarrollo integral de vivienda cual sea su mercado si se deja sin relevancia y a un lado lo más importante que sin discusión alguna es la seguridad habitacional de las personas.

El reglamento de propiedad horizontal es totalmente ajeno a la municipalidad o cualquier ente encargado involucrado en todo el tema de edificaciones, sin embargo está muy ligado a la construcción, ya que al finalizar dicha edificación el reglamento es quien rige a los copropietarios si bien no es entendible la existencia del mismo puesto que analizando el reglamento del edificio Vivalt ubicado en la 15 calle y 12 avenida de la zona 10 se puede constatar que el mismo rige la convivencia del edificio y norma de forma interna. El punto que despierta interés es el que menciona la adquisición de un seguro de riesgo y daños mencionando las siguientes razones; por daños provocados por los habitantes de cada apartamento, por daños a la construcción del apartamento vecino o del nivel de abajo, por daños provocados por mala instalación de accesorios o artefactos dentro del apartamento, esto llama la atención ya que se ha insistido en la obligación o forma de obligar al desarrollador a cumplir con

las calidades ofrecidas al vender, lo cual dicho reglamento lo expone y deja mucho que desear en dicho tema, dándole un giro totalmente al concepto del reglamento, es difícil entender el verdadero sentido, algo puntual debería de ser la seguridad habitacional de las personas.

Casos actuales

Los casos actuales con referencia al alcance de la normativa que regula la seguridad habitacional en el desarrollo de propiedad horizontal, se puede exponer el más reciente y el principal detonante para todo lo expuesto con anterioridad en el presente trabajo; un caso lleno de interrogantes, obviamente para quien no tiene conocimiento ni la menor idea de cómo se llevan a cabo las edificaciones en la actualidad, por parte del gremio de desarrolladores existieron mil una excusa pero por parte de las personas afectadas, familiares en su mayoría ya que por negligencia de la constructora sucedió una tragedia la cual dejó muchas secuelas para unas personas totalmente desamparadas hablando materialmente sin mencionar las pérdidas humanas que son irremplazables.

En el artículo ciudades (2019, 7 de marzo) se dice:

Los efectos de la falta de una normativa no se ven a corto plazo, pero cuando ocurre un sismo o cuando la construcción tiene algún tiempo se ven las consecuencias, en Latinoamérica hay varios países avanzados en este tema, donde se han creado normativas específicas.

El día domingo 17 de febrero del año 2019 en horas de la noche, una fuga de gas ocasionó una explosión dentro del apartamento de una pareja de la cual la mujer se encontraba en estado de gestación, el edificio ubicado en zona 11 desarrollado por una firma importante de desarrolladoras, que su especialidad son las torres de apartamentos, aclarando que no es el primer proyecto, ya que en su portafolio cuentan con una larga trayectoria, tanta es su experiencia en el tema que deciden colocar gas para los servicios dentro del complejo, mediante una tubería instalada a dos contenedores ubicados en la azotea del complejo surtiendo así el combustible para diversos usos, es importante mencionar que a partir del año 2,000 no se había escuchado un complejo con gas para los servicios del complejo, Santa María Las Charcas un proyecto vendido como vanguardista, para poder surtir de gas el complejo desde la presentación de planos y la información del proyecto a la Municipalidad para la solicitud de la licencia de construcción, la información sin duda alguna sería relevante, el uso de gas en una torre de apartamentos, para lo cual las regulaciones deberían ser más rigurosas y con supervisión constante, claro deberían y lo cual se quedó en eso solamente.

Las normas son claras y la Municipalidad de Guatemala tiene claro qué para poder utilizar las tuberías de gas, se lleva a cabo un procedimiento totalmente diferente a las conexiones eléctricas y el aval o permiso por

parte del Ministerio de Energía y Minas por la utilización del combustible antes mencionado. Por su parte con referencia al caso ambos entes salieron y dieron sus versiones, pero nadie adquirió la responsabilidad, por su parte la desarrolladora emitió un comunicado, el cual en tono de excusa dijo que no se había seguido el protocolo adecuado para poder proceder con la denuncia, indicando que las personas afectadas no dieron aviso y por lo tanto ellos no se harían responsables por lo ocurrido, se escucha ridículo y fantasioso pero es la realidad del caso el cual a la fecha no avanza y las personas afectadas no sólo perdieron su inversión dineraria sino hubo pérdidas humanas por la negligencia de una constructora la cual no piensa hacerse responsable de tal daño sabiendo que el único responsable de todo son ellos.

Es increíble que no existe una forma legal de hacer responsable a la constructora de dicho proyecto, ya que tomando en cuenta los puntos claves del siniestro, se delimita que no fue un error de los habitantes sino las investigaciones arrojaron que existía una fuga en la tubería que conducía el gas, claro fortuito porque fue en el apartamento de estas personas, pero ni la Municipalidad de Guatemala tenía conocimiento que el proyecto funcionaba con gas ni el Ministerio de Energía y Minas. Todo esto lo realizó la constructora sin tener el permiso para realizarlo, sin los materiales adecuados para llevar a cabo las instalaciones de dicho combustible dentro del complejo habitacional, ¿quién es el responsable?;

Es la incógnita que siguen teniendo los familiares de los afectados y todo recae a la carencia de seguridad habitacional, sin seguir los parámetros necesarios para llevar a cabo dicha construcción y la municipalidad jamás supervisar dicha obra.

Ley de Comercialización de Hidrocarburos decreto 109-97, del Congreso de la República de Guatemala, estableciendo en su artículo 18 licencia de almacenamiento: “...La solicitud de licencia para instalar y operar depósitos de petróleo o productos petroleros para el consumo propio o para la comercialización, debe tramitar ante la dirección dicha licencia ...” Tomando en cuenta lo prescrito por la Ley de Comercialización de Hidrocarburos decreto 109-97, del Congreso de la República de Guatemala, como pueden otorgar la licencia de construcción sin previo tener conocimiento sobre dicha licencia de combustibles, negligencia de ambos entes destinados a regular y monitorear el desarrollo de las edificaciones. El problema sigue sobre la falta de supervisión y el poco control de los entes para poder ofrecer la seguridad habitacional, los particulares contra los monstruos de la construcción, una batalla perdida antes de iniciarla y sin amparo de las autoridades competentes ya que no tienen conocimiento de como regular o cómo amparar al consumidor final. Casos similares se suscitaron en un proyecto muy conocido en zona 15 y zona 10 a diferencia del caso de zona 11, la constructora del proyecto en

zona 15 se hizo cargo de todos los gastos incurridos por su negligencia a cambio de no dar a conocer dicha noticia, tampoco contaba con la licencia que menciona la Ley de Comercialización de Hidrocarburos decreto 109-97, del Congreso de la República de Guatemala, la Municipalidad no tenía conocimiento de la utilización de gas, a diferencia de zona 11 en zona 15 no hubo mucho que lamentar y lo poco que sí, la constructora reemplazó y pagó los daños, está muy bien pero, qué sucede con las constructoras que no cumplen con las normativas o que se debe hacer para que estas cumplan, los entes encargados de dicha responsabilidad deben atender a incursionar a la supervisión antes, durante y posterior a la edificación para poder cumplir con certeza lo presentado en la solicitud de licencia.

Propuesta del alcance de la normativa

Para que el alcance de la normativa sea efectivo, se debe de tomar en cuenta que el ámbito de construcción tiene demasiada influencia extranjera, por lo tanto Guatemala debe adoptar métodos, aplicar lo actual y adoptar técnicas para la eficiencia de la supervisión y en lo posible apegarse a la realidad del país, tomando en cuenta todos los aspectos que involucra como lo son los aspectos legislativos, reglamentarios e implementar la supervisión a cabalidad para lograr una calidad habitacional en cada proyecto, la seguridad habitacional debe ser prioridad y como tal los entes relacionados al otorgamiento de licencias de

construcción deben incluir ese punto crucial como lo es la supervisión, aplicar con rigurosidad la normativa vigente y porque no; las sanciones que conllevan las faltas que realizan los desarrolladores al realizar las edificaciones, si se tomara en cuenta la importancia de la seguridad habitacional y los entes crearan conciencia a sus colaboradores en darles a conocer los desastres que se pueden evitar al cumplir con la normativa e incursionar con la supervisión rigurosa no existirían casos como el de zona 11.

El complemento de la normativa vigente y actual, debe actualizarse e implementar la creación de reglamentos que delimiten directrices a cumplir con el único objetivo que las edificaciones cumplan con la normativa y se rijan a tal punto que si un proyecto no cumple con lo ofrecido entiéndase calidad de material, dimensiones, áreas comunes, áreas permeables, requisitos de estudios como impacto vehicular, impacto ambiental, medidas elocuentes y reales no mínimas como muchos hoy en día utilizan para parqueos u otras áreas del proyecto, siendo prácticos y suspendiendo dicha construcción hasta que cumplan con lo ofrecido en los requisitos de obtención de licencias de construcción ante los entes responsables de emitirlas.

Conclusiones

En Guatemala la normativa vigente no contempla la seguridad habitacional ni la supervisión en cada proyecto habitacional de propiedad horizontal, temas que son relevantes para otros países latinoamericanos, tratando así de evitar siniestros que dejen pérdidas irreparables como el suscitado en zona 11 de Guatemala, por tal motivo la necesidad de implementar una normativa apegada a la supervisión rigurosa de cada proyecto complementaría la normativa existente llenando vacíos que actualmente posee.

Para Guatemala es importante poder incluir la supervisión y la seguridad habitacional, pensar en el bienestar del copropietario otorgando un producto que cumpla los estándares de calidad ofrecidos por el desarrollador y verificando con el cumplimiento de los entes relacionados a dicha actividad amparando así a las personas que adquieran dicho producto.

Tomando en cuenta los vacíos legales existentes en la normativa actual y vigente, se debe de considerar la creación de reglamentos que complementen dicha normativa, implementando novedosos métodos para obtener los resultados deseados, ofreciendo con ellos la seguridad habitacional de la edificación anteponiendo así, el bien común y no

intereses particulares, tratando de erradicar la burocracia con la cual se llevan a cabo los análisis y estudios para el otorgamiento de licencias de construcción.

Referencias

Campos D, F. (2017). *Estrategia legal para proyectos de construcción*. México. Coyoacán.

Cuadrado P, C. (2005). *El derecho urbanístico del siglo XXI*. México. Reus.

Chavarro C, J. (2018). *Espacios urbanos y propiedad horizontal*. Colombia. Editorial Bolívar.

Fernández D, J. (2014). *De la permuta y otras figuras afines*. España. Reus.

Fernández D, J. (2014). *Origen Del Derecho Civil*. España. Reus.

García-Alós V, L. (2015). *Régimen de separación de bienes*. México. Reus.

Jiménez L, A. (2010). *Propiedad Horizontal*. Colombia. Ecoe Ediciones.

Pérez P, E. (2004). *La propiedad inmobiliaria, sus formas y su inscripción registral*. Bosch.

Rogel V, C. (2007). *El Derecho Inmobiliario*. España. Reus.

Rogel V, C. (2008). *Historia Del Derecho*. España. Reus.

Romero y F, E. (2004). *Planificación territorial y desarrollo Local*.
Chile. Visión.

Rubio M, P. (2007). *Responsabilidad Civil*. España. Tort Law.

Soro R, O. (2016). *Desarrollo Popular*. Chile. La Rioja.

Zaera G, A. (2015). *Las superficies en derecho romano* . madrid :
Dykinson.

Legislación

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). Constitución Política de la
Republica de Guatemala 31 de mayo de 1985.

Congreso de la Republica de Guatemala. (2002). Decreto 12-2002. *Código
Municipal*.

Sanción al decreto del congreso 12-2002 palacio nacional Guatemala 9 de mayo de 2002.

Congreso de la republica de Guatemala. (2012). Decreto 9-2012. *Ley de vivienda* 15 de marzo de 2012.

Enrique Peralta Azurdia. (1963). Decreto-ley 106. *Código Civil*. Publicado en Diario de Centro América, el 7 de octubre de 1963.

Obras digitales

Aguilar, B. L. A. (2008). *Derecho de los bienes : Patrimonio, derechos reales, posesión y registro público*. Retrieved from <https://ebookcentral.proquest.com>

Enciso, J. J. (21 de septiembre de 2018). *360enconcreto.com*. Obtenido de <https://www.360enconcreto.com/blog/detalle/normas-construccion-edificaciones-en-colombia>

Actualidad del país (2,019, 26 de febrero), *En actualidad del país*
Recuperado de <https://www.prensalibre.com/ciudades/guatemala-ciudades/mp-abre-investigacion-de-oficio-por-explosion-en-edificio-de-apartamentos-de-la-zona-11/>

Patzán, J. M. (7 de marzo de 2019). *Expertos creen necesario código de construcción* . Prensa Libre , pág. 17.