



Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Derecho a la propiedad y derecho a la vivienda
en áreas protegidas**
(Tesis de Licenciatura)

Pahola Alejandra Elizabeth Calderón Tumax

Guatemala, mayo 2024

Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Derecho a la propiedad y derecho a la vivienda
en áreas protegidas**
(Tesis de Licenciatura)

Pahola Alejandra Elizabeth Calderón Tumax

Guatemala, mayo 2024

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1, literal b) del Reglamento del Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Pahola Alejandra Elizabeth Calderón Tumax**, elaboró la presente tesis, titulada **Derecho a la propiedad y derecho a la vivienda en áreas protegidas**.

AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA

M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Rector

Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrectora Académica

M. A. César Augusto Custodio Cobar

Vicerrector Administrativo

EMBA. Adolfo Noguera Bosque

Secretario General

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia

Guatemala, 21 de octubre de 2023

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 asesor del estudiante Pahola Alejandra Elizabeth Calderón Tumax, ID 000129894. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **Derecho a la propiedad y derecho a la vivienda en áreas protegidas.**
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable del contenido de la tesis es el estudiante.
- d) 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,

Mgtr. Pedro Estuardo Paz Pérez

Lic. Pedro Estuardo Paz Pérez
Abogado y Notario

Guatemala 19 de enero de 2024

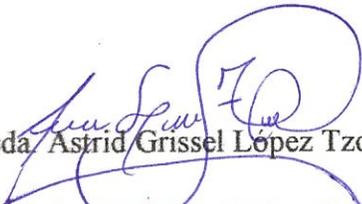
**Señores Miembros
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia
Universidad Panamericana
Presente**

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como revisor metodológico de la tesis de la estudiante **Pahola Alejandra Elizabeth Calderón Tumax**, con ID 000129894, titulada “**Derecho a la propiedad y derecho a la vivienda en Áreas Protegidas**”. Se le advirtió a la estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurriría en plagio, lo que constituiría en una infracción académica muy grave, aduciendo que la única responsable del contenido de la tesis es la estudiante. Me permito manifestarles que la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y 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,


Licda. Astrid Grissel López Tzorin
Licda. Astrid Grissel López Tzorin
Abogada y Notaria



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 129-2024

ID: 000129894

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **PAHOLA ALEJANDRA ELIZABETH CALDERÓN TUMAX**
Título de la tesis: **DERECHO A LA PROPIEDAD Y DERECHO A LA VIVIENDA EN ÁREAS PROTEGIDAS**

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogada y Notaria, la estudiante ya mencionada, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por el tutor, Mgtr. Pedro Estuardo Paz Pérez de fecha 21 de octubre del 2023.

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, Licenciada Astrid Grissel López Tzorin de fecha 19 de enero del 2024.

Por tanto,

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por la estudiante ya identificada en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 24 de abril del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

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

☎ 1779

🌐 upana.edu.gt

📍 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Nota: Para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presentetrabajo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Derecho a la propiedad en áreas protegidas	1
Derecho a la vivienda en áreas protegidas	22
El derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda ante la Ley de Áreas Protegidas	40
Conclusiones	62
Referencias	64

Resumen

La presente investigación se realizó por medio de la modalidad de estudio monográfico, en el cual se abordó el Derecho a la Propiedad y Derecho a la Vivienda en Áreas Protegidas el que tenía por objetivo general analizar la legislación del Estado de Guatemala que tutela las Áreas Protegidas para establecer si existen limitaciones al derecho de propiedad privada y al derecho a la vivienda. El primer objetivo del área específica era examinar la legislación que tutela las Áreas Protegidas en el marco del derecho a la propiedad, así mismo el segundo objetivo se refirió a identificar los requerimientos y limitantes del uso de bienes y la propiedad en Áreas Protegidas. Luego de este análisis se concluyó que la legislación ambiental vigente es ambigua, y presenta vacíos legales que dejan a criterio subjetivo del ente regulador de las mencionadas áreas, la decisión de aprobar o no la construcción de viviendas en áreas privadas que estén dentro de las legalmente declaradas Áreas Protegidas.

Se realizó un análisis jurídico de la legislación ambiental guatemalteca y las limitantes que existen y que son interpuestas a los particulares que tienen propiedades privadas en territorios declarados como Áreas Protegidas por el ente gubernativo encargado de coordinar, declarar y administrar dichas áreas, el cual se denomina Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP, en dicho análisis se pudo concluir que se está respetando el derecho a la propiedad privada de los particulares, sin

embargo no existe específicamente una restricción a la construcción de viviendas en áreas protegidas, y que es un tema que debe regularse de manera específica y clara para evitar inconvenientes legales entre el ente gubernativo y los particulares.

Palabras clave

Área protegida. Propiedad. Vivienda. Derechos. Legislación

Introducción

En la presente investigación se abordará el tema del derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda en Áreas Protegidas. El objetivo general de la investigación será analizar la legislación del Estado de Guatemala que tutela las Áreas Protegidas para establecer si existen limitaciones al derecho de propiedad privada y al derecho a la vivienda, el primer objetivo específico consistirá en examinar la legislación que tutela las Áreas Protegidas en el marco del derecho a la propiedad, así mismo el segundo objetivo se refiere a identificar los requerimientos y limitantes del uso de bienes y la propiedad en Áreas Protegidas.

Las razones que justifican el estudio consisten en realizar un análisis de la legislación ambiental vigente en cuanto a las Áreas Protegidas y las actividades permitidas y no permitidas dentro de las mismas, las cuales deben estar reguladas de manera específica y clara para su correcta aplicación, por lo que el interés del investigador en el tema radica en realizar el análisis y ubicar si existen o no dichas limitantes a la propiedad y a la vivienda en las Áreas Protegidas, analizar el motivo que limita los derechos fundamentales del ser humano como lo son la propiedad y la vivienda, la modalidad de la investigación es un estudio monográfico.

En cuanto al contenido, en el primer subtítulo se investigará el derecho a la propiedad en Áreas Protegidas, en el segundo subtítulo se analizará el derecho a la vivienda en dichas áreas y finalmente en el tercer subtítulo se realizará el análisis jurídico sobre el derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda ante la Ley de Áreas Protegidas.

Derecho a la propiedad en áreas protegidas

Antecedentes y definiciones del Derecho Ambiental y Áreas Protegidas

El Derecho Ambiental es un derecho relativamente joven y nuevo, forma parte del derecho público y es considerado un derecho social e informativo, es importante y aplicable en Guatemala el cual es un país muy rico en recursos naturales, posee grandes extensiones de bosques y ecosistemas donde habitan incontables especies, de ahí su nombre que proviene del náhuatl clásico Cuauhtemallan el cual tiene variedad de significados, entre ellos uno de los más conocidos es el de “lugar de bosques o de muchos árboles”. Como consecuencia a la variedad que se puede encontrar de especies, estos recursos naturales, tanto de flora, así como la fauna, se ha visto gravemente amenazada por el ser humano quien es considerado el principal depredador de la naturaleza, quien se ha beneficiado de los recursos, no solo para su subsistencia sino también para la comercialización de los mismos, y es ahí donde surge la necesidad de regular la utilización y conservación de los recursos naturales del país, para evitar su extinción. Una definición bastante completa del Derecho Ambiental es la que establece la mayoría de lo que se incluye en esta área del Derecho.

El Derecho Ambiental es definido como la disciplina jurídica que investiga, estudia y analiza las diferentes relaciones entre los bienes naturales y la actividad antrópica, orientando la regulación jurídica de las conductas y actitudes humanas respecto al uso, explotación y aprovechamiento de recursos naturales, conservación de la naturaleza y protección del ambiente. (Jaquenod 1996, págs. 221-222.)

El Derecho Ambiental en Guatemala tiene sus inicios en los años de 1871 durante la época del general Justo Rufino Barrios, haciendo un intento por proteger los bosques y ecosistemas del país, por lo que dio inicio la protección forestal, sin embargo, fue hasta el año de 1985 con la creación de la Constitución Política de la República de Guatemala que se da inicio formalmente a la legislación ambiental, en 1986 como consecuencia de lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala se promulga el Decreto 68-86 con el nombre de Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente y la creación de la primera institución encargada de temas ambientales en el país, la Comisión Nacional de Medio Ambiente CONAMA. Es importante mencionar que en virtud del Artículo 9 de las reformas a la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 90-2000 del Congreso de la República de Guatemala, la Comisión Nacional del Medio Ambiente y a la Secretaría del Medio Ambiente y los Recursos Naturales de la Presidencia de la República se debe entender como Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, institución que depende

directamente de la presidencia de la República, y tiene como objetivo aplicar la Política Nacional Ambiental.

En el Decreto 68-86 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente no se consideró la totalidad de problemática ambiental, dejando fuera algunos asuntos importantes que afectan la flora y fauna del país, es por ello que en 1989 se promulga el Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Áreas Protegidas, esta se crea con el fin de la conservación, restauración y manejo de la fauna y flora silvestres, la cual se ha deteriorado notablemente llegando al extremo de la extinción de varias especies y dejando en vulnerabilidad de extinción a muchas otras. Por lo cual, se considera que la protección a la flora y fauna del país es urgente y necesaria para el desarrollo social y económico del país, esta ley se promulga de acuerdo al cumplimiento de lo preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) en su artículo 64 referente al Patrimonio Natural el cual regula:

Se declara de interés nacional la conservación, protección y mejoramiento del patrimonio natural de la Nación. El estado fomentará la creación de parques nacionales, reservas y refugios naturales, los cuales son inalienables. Una ley garantizará su protección y la de la fauna y la flora que en ellos exista.

Principios del Derecho Ambiental

Son las bases, el origen de donde surge esta área del derecho que es relativamente nueva, entre ellos podemos encontrar: Sostenibilidad, es el principio que establece que todo desarrollo es sostenible cuando es capaz de satisfacer las necesidades de la actualidad sin tener que tomar en cuenta acciones de las generaciones del futuro, es una forma de controlar el uso de la naturaleza sabiendo que se está utilizando de manera adecuada, ya que en los próximos años se podrá seguir haciendo uso del mismo sin ningún inconveniente, esto se refiere específicamente en cuando al uso y explotación de las riquezas naturales del país.

Globalidad, es considerada como un principio del derecho del ambiental debido a que los países estaban intentando resolver los problemas ambientales dentro de su territorio únicamente, posterior a esto se analizó que los problemas ambientales son necesarios combatirlos a nivel internacional para poder tener la cooperación de otros países, y así poder ir buscando soluciones en conjunto, respetando los territorios vecinos, y es por ello se han creado acuerdos internacionales en los que se busca respetar los intereses de todos los Estados ratificantes.

La Solidaridad, es un principio que va relacionado con el principio de globalidad, esto debido a que establece que debe brindarse entre las entidades responsables de cada nación, en cooperación con el desarrollo

sostenible de los recursos naturales, así como proteger y garantizar los recursos naturales. Busca específicamente poder reconocer que cada Estado a través de sus instituciones especializadas tienen la responsabilidad de continuar en la búsqueda de lograr obtener un medio ambiente sano, así como de que los recursos naturales sean explotados de una manera adecuada y así lograr a nivel mundial que todos sean responsables de contribuir y resguardar los recursos renovables y no renovables que encontramos en la naturaleza.

Contaminador-Pagador, este principio es muy importante y al mismo tiempo es una forma de responsabilizar a los seres humanos por sus actos, esto debido a que en materia ambiental es una forma de responsabilidad civil, el ser humano que contamine será el responsable de pagar las consecuencias de sus actos, esto se da a modo de tributos, es una manera de indemnización a la naturaleza y a los recursos naturales cuando se cause un daño a la misma. Este principio es propio del derecho ambiental y obliga a la persona, a indemnizar y a reparar los daños que haya causado con sus actos y que de una u otra forma estén afectando de manera negativa el ecosistema o los recursos naturales.

Ordenamiento ambiental y calidad de vida, estos dos van relacionados y son básicos en el derecho ambiental, al existir un ordenamiento ambiental, y estar de forma urbanizada, organizada y establecida las áreas de contaminación, las zonificaciones, y la correcta conservación del suelo,

podemos decir que la calidad de vida de los seres humanos será de un nivel superior, de una manera que logrará unificar y armonizar la calidad de vida de las personas, con los recursos naturales y de esta manera, permitir hacer uso correcto de los mismos, y así continuar con el desarrollo sostenible.

Áreas Protegidas

Las áreas protegidas son grandes extensiones de territorio el cual puede ser terrestre o acuático, estos son lugares donde aún se encuentra diversidad de especies de flora y fauna las cuales deben ser protegidas para preservar así los recursos naturales del país y contribuir con uno de los objetivos del desarrollo social y económico del país, es por ello que existen entidades estatales encargadas especialmente de administrar estas áreas denominadas áreas protegidas, estas extensiones son áreas de naturaleza las cuales son conservadas, preservadas y resguardadas de una manera especial con el objetivo de restaurar la flora, fauna y recursos naturales que han sufrido el impacto del ser humano.

En cuanto a áreas protegidas, la Ley de Áreas Protegidas, (1989) artículo 7, lo regula de la siguiente forma:

Son áreas protegidas, incluidas sus respectivas zonas de amortiguamiento, las que tienen por objeto la conservación, el manejo racional y la restauración de la flora y fauna silvestre, recursos conexos y sus interacciones naturales y culturales, que tengan alta significación por su función o sus valores genéticos, históricos, escénicos, recreativos, arqueológicos y protectores, de tal manera de preservar el estado natural de las comunidades bióticas, de

los fenómenos geomorfológicos únicos, de las fuentes y suministros de agua, de las cuencas críticas de los ríos, de las zonas protectoras de los suelos agrícolas, de tal modo de mantener opciones de desarrollo sostenible.

Las áreas protegidas están divididas en distintas formas de organización para su mejor control y administración, entre ellas están las siguientes: parques nacionales, biotopos, reservas de la biosfera, reservas de uso múltiple, reservas forestales, reservas biológicas, manantiales, parques regionales, reservas naturales privadas entre otras, que pueden ser establecidas con fines similares de preservación y resguardo de flora, fauna y recursos naturales, la entidad encargada de esto es el Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP- a través de la Dirección de Desarrollo del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas –SIGAP- Todas estas categorías de áreas protegidas cuentan con un presupuesto y un plan estratégico para su conservación y correcta administración tanto de recursos económicos como los recursos naturales, flora y fauna que se busca proteger y restaurar.

En el Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala Ley de Áreas Protegidas, se encuentra regulado en los artículos 11 y 12 la manera adecuada según la legislación en la cual se debe llevar un proceso, el mismo que debe establecer la correcta realización de un estudio de áreas protegidas que tiene la finalidad de realizar una declaratoria de área protegida, en un territorio que cuenta con las condiciones y características para ser declarado como tal, este debe realizarse a través de un estudio

técnico, mismo que es aprobado por el Consejo Nacional de Áreas protegidas CONAP, quien según los lineamientos que necesite analizará si el territorio propuesto cuenta con las características físicas, sociales, económicas, culturales y ambientales para poder así poder realizar la creación legal del área protegida propuesta anteriormente.

“Las áreas protegidas son reservorios de poblaciones silvestres de animales y vegetales nativas de la región cuyo potencial económico y ecológico debe incorporarse a los sistemas de protección circundante” (Imbach y Godoy, 1992, como se citó en Fernando y Secaira, 1999, p.3)

Al referir áreas protegidas en propiedad privada, es importante hacer mención que existen dos supuestos de que esto suceda, el primero es que la propiedad ya era propiedad privada legalmente declarada con sus documentos que acreditan la propiedad a un particular, cuando el área fue declarada área protegida, el segundo supuesto es que ya siendo área protegida el particular compró una propiedad, sabiendo que esta se encuentra dentro del territorio declarado área protegida. En cualquiera de los dos supuestos, tanto la entidad encargada de las áreas protegidas como el particular que adquirió la propiedad con su respectivo documento que acredita su propiedad, deben velar por la conservación de la flora y fauna dentro del territorio que se encuentren, ya que dicha protección al medio ambiente puede darse por medio de un particular o del mismo Estado.

El Decreto 4-89 (1989) Ley de Áreas Protegidas en su artículo 10 regula lo relativo a áreas en propiedad privada y especifica lo siguiente:

Cuando en área de propiedad privada haya sido declarada protegida, o sea susceptible de ser declarada como tal, el propietario mantendrá plenamente sus derechos sobre la misma y la manejará de acuerdo a las normas y reglamentaciones aplicables al Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas.

Por lo que se puede analizar del anterior artículo es que el derecho a la propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana, es decir que todo ser humano tiene derecho al mismo, siempre y cuando los bienes que disponga estén dentro del marco de la legislación del país.

La propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (Rojina Villegas, 2014, pp. 78-79.)

La propiedad es comúnmente conocida como la capacidad que tiene el ser humano de tener dominio y uso sobre un bien mueble o inmueble, desde tiempos antiguos se puede ver la propiedad regulada esto debido a que las sociedades primitivas compartían ciertos derechos entre los más conocidos esta la caza y la pesca, ellos compartían ese derecho a la propiedad, al delimitar en que espacios podían cazar y pescar cada habitante, en esos tiempos ya poseían la propiedad del lugar donde vivían, las armas que utilizaban al pescar, al cazar, los utensilios para cocinar y así poco a poco fueron conociendo la propiedad como un derecho de cada ser humano. Luego se conoce la propiedad cuando los habitantes de

sociedades primitivas dejan de ser nómades y comienzan a apropiarse de territorios específicos, teniendo así la propiedad de estos para sus habitantes.

Se puede definir la propiedad de la siguiente manera:

Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. (Osorio, Manuel 2004, p. 784)

Propiedad es el derecho que tienen los seres humanos de poseer un bien y poder hacer uso del mismo, siempre y cuando se encuentren dentro del marco legal. Pueden ser objeto de propiedad bienes muebles y bienes inmuebles. De acuerdo al artículo 464 del Decreto Ley 106, Código Civil (1964) “propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

En la actualidad podemos conocer el derecho de propiedad o dominio de la propiedad como el poder que tiene un ser humano sobre los bienes ya sean muebles o inmuebles, que estén bajo su pertenencia pero este debe cumplir los requisitos de propiedad privada y encontrarse dentro de la legalidad de adquisición de bienes, es decir pueden ser objetos o pueden ser propiedades inmuebles, ya que como derecho es aplicable sobre todos los objetos que puedan ser susceptibles de apropiación, el derecho de

propiedad da al sujeto que tiene la propiedad tres facultades importantes sobre el bien, las cuales son el uso, goce y disfrute de el mismo, estas facultades son la esencia o la base de la propiedad privada, ya que todo propietario las goza sobre el bien que adquirió.

La propiedad privada se encuentra regulada en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) el cual establece:

Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Es importante establecer que existen áreas protegidas las cuales no son propiedad estatal, ya que son propiedad privada, tal como se describió anteriormente estas pueden ser adquiridas dentro de la legalidad de adquisición de un bien, ya sea antes o después de la declaración del área protegida por la entidad responsable, en caso la propiedad fue adquirida antes, debe regirse a lo que se disponga por la ley al momento de declararla área protegida, en el segundo supuesto que se adquirió después de que el territorio fue declarado área protegida, la persona debe conocer las limitantes que tendrá y que deberá seguir velando en conjunto con las entidades encargadas por la protección y conservación de las especies que en el territorio se encuentren.

El derecho a la propiedad tiene tres características importantes, las cuales son: Absoluto, debido a que el derecho de propiedad es de la persona como derecho inherente, es así como la persona que tiene la propiedad lo tiene de una forma ilimitada ante cualquier persona para esto es que el propietario cuente con el documento legal que acredite su propiedad sobre el bien mueble o inmueble. Exclusivo: es exclusivo porque lo tiene únicamente la persona que tiene la propiedad, es decir no puede compartirse, existen algunas excepciones como la copropiedad, sin embargo, se sigue considerando exclusivo porque cada copropietario tiene la exclusividad de la propiedad de la porción del bien que le corresponde. Perpetuo: la perpetuidad dentro del derecho de propiedad establece que la propiedad no termina mientras exista el propietario, y aun así el propietario muere, la propiedad no termina, si no que se transmite a quien el propietario lo haya decidido en última voluntad o a quien corresponda según la legislación vigente.

El derecho a la propiedad se puede encontrar en la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, la cual establece que: “por ser la propiedad un derecho inviolable y sagrado, nadie puede ser privado de ella, salvo cuando la necesidad pública, legalmente comprobada, lo exija de modo evidente, y con la condición de haya una justa y previa indemnización” (artículo. 17). Esta declaración fue ratificada por Guatemala por lo que es aplicable a todos los habitantes del país y es relevante debido a que son derechos del hombre, esto beneficia

a los ratificantes en cuanto a que protege y garantiza que los derechos de cada ciudadano sean respetados y garantizados.

Derecho a la propiedad en Guatemala

La mejor forma de entender la propiedad en Guatemala, es hacer un pequeño recorrido por la historia del país, y así poder ir conociendo como se fue desarrollando la propiedad a través del tiempo; este tema da inicio desde la época prehispánica, donde la propiedad no estaba establecida, y no hay suficientes pruebas o información que nos establezcan si la propiedad era utilizada como una forma de ocupación o como un usufructo, esto debido a que eran los gobernantes los encargados de distribuir la tierra, luego se da la época colonial, en este periodo la iglesia católica cede a los conquistadores los derechos de propiedad sobre la tierra, así como sobre los recursos naturales y riquezas que existieran en el país.

En los años de 1530 surge un mecanismo denominado la encomienda, el cual nació a raíz de que se prohibió la esclavitud, por tanto los conquistadores se repartían a los indígenas y así ellos tenían acceso a las tierras donde estaban asentados grupos de personas nativas a la región, luego se da la necesidad de reorganizar las tierras y garantizar la propiedad de las mismas a la corona, y por ello se organizan en grupo de personas de la misma región y se les otorgan los ejidos, estos eran extensiones de

tierra donde el pueblo de indígenas a quien se le otorgo, debía dedicarse a sembrarlo, criar ganado y obtener leña, estas extensiones de tierra se les daban a los indígenas en calidad de préstamo, no podían venderla o cederla a alguien más.

En 1825 se promulga la primera Constitución Política del Estado de Guatemala, la cual ya contiene una pequeña y general noción de la protección a la propiedad, porque establece y garantiza la “inviolabilidad de todas las propiedades, el uso libre de los bienes de todos los habitantes”. Años más tarde específicamente en el año de 1839 se establece la Declaración de los Derechos del Estado y sus Habitantes, el cual regula en su artículo 4: “el gobierno del Estado es instituido para asegurar a sus habitantes el goce de sus derechos, entre los cuales se encuentran principalmente la vida, el honor, y la propiedad”.

Como bien es cierto la propiedad privada es parte importante del desarrollo económico y social de un país, fue en 1871 cuando da fin el gobierno conservador de Rafael Carrera y el país es liderado por Justo Rufino Barrios y Miguel García Granados, quienes buscaban el desarrollo de Guatemala esto mediante la agricultura y la exportación, establecieron en la Constitución la cual estuvo vigente hasta el año de 1944, en cuanto a la propiedad la Constitución de la República de Guatemala (1927) regula lo siguiente: “La propiedad es inviolable y no será objeto de confiscación. Solo por casos de utilidad y necesidad pública legalmente comprobadas

procederá decretar su expropiación”. (artículo 28). Y así se fue dando un desarrollo y cambios en las tierras que antes eran conocidas como tierras comunales o ejidos de los pueblos indígenas.

En 1894 se decreta la Ley Agraria la cual establece varias formas y mecanismos para poder acceder a tierras baldías y de la misma forma establecer límites sobre la cantidad de tierra que un habitante podía tener individualmente dentro de los fundos o tierras ejidales, esto con la finalidad de evitar que una sola persona tuviera una gran extensión de tierra y se desaprovechara la producción de café y agricultura, lo cual era de los principales objetivos del gobierno, con ello lograban según su pensar que en pequeñas porciones de tierra las personas podían hacerla más útil y productiva, que si tenían grandes extensiones de tierra a lo cual no tendrían la capacidad de cuidar y hacer producir. Es por eso que se comenzó la expropiación a la iglesia católica, quienes tenían en su poder bienes conocidos como bienes de las manos muertas, ya que eran extensiones de tierra que no estaban siendo explotadas adecuadamente.

Uno de los hechos que se debe tener en cuenta, y recordar a través de la historia de la propiedad en Guatemala fue el Decreto 747 del año 1919, en este decreto se estableció la orden de que el gobierno interviniera los bienes, derechos, acciones que existían en el territorio guatemalteco que eran propiedad y pertenecían a ciudadanos alemanes que estuvieran en ese momento en Alemania, historia que se dio nuevamente a finales de la

segunda guerra mundial, debido a que muchas familias alemanas buscaron refugio en el país, regresando a Alemania al finalizar la guerra, quedaron grandes extensiones de tierra desocupadas y sin beneficio para el país, por lo cual fueron expropiadas y pasaron a formar lo que se conoció en ese tiempo como las famosas Fincas Nacionales que eran propiedad del Estado.

Es importante mencionar que de la revolución de 1944 a la actualidad se le dio mayor importancia y protección a la propiedad privada, y de esta manera poder garantizarle al ciudadano su propiedad, posteriormente en el gobierno de Juan José Arévalo en la Constitución de la República de Guatemala (1945) en su artículo 90 se establece que: “El Estado reconoce la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas en la ley”, fue hasta 1956 que se decreta en la Constitución de la República de la siguiente forma: Se garantiza la propiedad privada. El Estado debe asegurar al propietario las condiciones para el desarrollo y utilización de sus bienes. El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. La ley determinará las limitaciones a la propiedad que sean adecuadas para la transformación de la tierra ociosa, la protección del patrimonio familiar y el mejor aprovechamiento de los recursos naturales de la Nación” (artículo 124)

El gobierno intento modificar la forma en que se venía realizando el proceso de expropiación por medio de la reforma agraria, debido a que los tiempos eran distintos y el termino de tierra ociosa era relacionado a una reforma que si bien es cierto buscaba el beneficio social, perjudico y afecto a personas individuales, por tanto se buscaba utilizar el término transformación para que fuera una forma más pacífica en que el gobierno podía disponer de los bienes siempre que fuera necesario y se garantizara el buen uso de los recursos del país, esto se daba con más límites para no afectar a los habitantes de grandes extensiones de tierras, sin embargo existía esa pequeña posibilidad de que sus tierras pasaran a propiedad del Estado.

En 1965 se emite una nueva constitución, esto debido al golpe de Estado al presidente Enrique Peralta Azurdia, de acuerdo con el artículo 69 de la Constitución de la República de Guatemala (1965): “El Estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. La ley determinará las obligaciones y los derechos del propietario”. Acá se observa que existe de parte del Estado un compromiso para garantizar la propiedad, sin embargo, aún existe un derecho a la propiedad relativo, debido a que se mantiene la referencia que el Estado tiene la capacidad de realizar una expropiación a la propiedad cuando esta sea de interés y urgencia nacional. Por lo tanto, el derecho a la propiedad aún tiene una limitante para poder ser un derecho real y absoluto. El derecho a la propiedad en

Guatemala es un tema bastante interesante, esto debido a que la propiedad es un derecho inherente de la persona humana.

Debido a su regulación legal es un derecho innegable a las personas, si bien es cierto deben adquirirlo por medios legales, según sea el tipo de propiedad a adquirir, es importante hacer mención que el respeto a la propiedad de los habitantes del país, generará mayor inversión, mayor desarrollo económico y social, y eso es un beneficio al país, si no existe respeto por la propiedad la economía y el desarrollo social se ven afectados en muchos aspectos especialmente en el ámbito económico desencadenando muchas veces una crisis económica nacional, debido a esto es que el Estado busca garantizar por medio de su Carta Magna y de Convenios internacionales el derecho a la propiedad en el país y así velar por el estricto cumplimiento del mismo.

Marco Legal del Derecho a la Propiedad

Es importante conocer las normas sobre las que se realiza la presente investigación, en este caso son las normas internacionales y la estructura del sistema legislativo de Guatemala, dichas normas son bastante sencillas y nos indican que en primer lugar encontramos la Constitución Política de la República de Guatemala (1985) es la carta magna del país, el estatuto fundamental que se encuentra por encima de cualquier otra norma o ley.

Las normas se encuentran jerarquizadas de la siguiente manera por debajo de la primacía constitucional: Constitución, Leyes Constitucionales, Tratados internacionales: los que sean en materia de Derechos Humanos tienen preeminencia sobre el derecho interno, Reglamentarias y Normas individualizadas.

Es por ello que, al seguir el orden jerárquico la Constitución Política de la República de Guatemala emitida por la Asamblea Nacional Constituyente en 1985 asegura los derechos inherentes de los guatemaltecos, comprometiéndose a que estos sean cumplidos, entre ellos están el derecho a la propiedad privada en el artículo 39, la preeminencia del Derecho Internacional en el artículo 46, el Patrimonio natural en el artículo 64, el cual es considerado un fundamento a la protección del medio ambiente, Medio Ambiente y equilibrio ecológico en el artículo 97, el cual regula lo relativo al medio ambiente.

En cuanto al medio ambiente, la Constitución de la República de Guatemala (1985) regula lo siguiente: “El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional están obligados a propiciar el desarrollo social, económico y tecnológico que prevenga la contaminación del ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Se dictarán todas las normas necesarias para garantizar que la utilización y el aprovechamiento de la fauna, de la flora, de la tierra y del agua, se realicen racionalmente, evitando su depredación.” (artículo 97)

En el anterior artículo se puede observar como con una norma de carácter constitucional obliga al Estado, las municipalidades y a los habitantes del país a proteger el medio ambiente, los recursos naturales, a prevenir la contaminación y con ello proteger y aprovechar de una manera adecuada la flora y fauna del país, también es importante mencionar que establece el uso del agua, un recurso sumamente importante, que debe ser garantizado a los ciudadanos como parte de un ecosistema sano, en este orden de ideas en el artículo 97 de la Constitución Política de la República de Guatemala asegura que los ciudadanos guatemaltecos tengan acceso a un medio ambiente sano y esta es una de las bases donde se crean normas específicas para garantizar la propiedad y para la creación y protección de áreas protegidas.

De acuerdo al artículo 468 del Decreto Ley 106 Código Civil (1964): “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”, en estos artículos se encuentra la base de la propiedad, las formas de adquirirla, y parte importante es que establece que los propietarios tienen derecho de defender su propiedad, esta propiedad debe ser dentro de los límites y normas que establece la ley.

El Decreto 68-86 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, la cual tiene como objetivo principal velar por el mantenimiento del equilibrio ecológico del

país, así como la condición del medio ambiente para poder lograr que los habitantes del país tengan una mejor clase de vida y un medio ambiente sano, así como proteger y conservar los recursos naturales, y prevenir el deterioro y mal uso de los mismos, busca crear y orientar los sistemas educativos y ambientales para formar recursos humanos calificados con una conciencia ecológica y así poder tener mayor alcance para toda la población, uno de los más importantes logros de este decreto es la creación de la Comisión Nacional de Medio Ambiente, la cual depende directamente de la Presidencia de la República y tiene como función asesorar y coordinar acciones para la protección del Medio Ambiente, lo cual lo trabajara en conjunto con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.

La Ley de Áreas Protegidas fue creada como respuesta al mandato del artículo 64 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual declara de interés nacional la conservación, protección y mejoramiento del patrimonio natural, así como la flora y fauna del país. Tiene como objetivo indispensable la creación y organización de sistemas y mecanismos que protejan la vida silvestre y la fauna, otro de sus objetivos principales es la creación del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas (SIGAP). También contiene el proceso para la declaración de áreas protegidas, y entre lo más destacado de la ley está la creación del Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP el cual funciona como

órgano de dirección y coordinación del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas.

Las reformas a la Ley del Organismo Ejecutivo, Decreto 90-2000 del Congreso de la República de Guatemala, en respuesta al artículo 64 de la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual son reformas a distintos cuerpos legales, el cual declara de interés nacional la conservación y mejoramiento del patrimonio natural de la Nación, se crea la mencionada ley como cumplimiento de los mandatos constitucionales para lograr un ambiente sano y equilibrio ecológico que permita la sostenibilidad del medio ambiente, por lo cual se crea el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales al cual se le delega la responsabilidad de ejercer las funciones de control en materia de ambiente y recursos naturales, definir las normas ambientales en materia de recursos no renovables entre otros.

El derecho a la vivienda en áreas protegidas

Antecedentes y definiciones de vivienda

La vivienda tiene su origen en la necesidad del ser humano de tener un lugar donde descansar, donde sentirse protegido de depredadores y del entorno natural, buscando donde alojarse, y tener protección, se define como el entorno o el punto donde el ser humano puede volver, o puede

tener como su lugar seguro, donde convive y se encuentra con los demás seres de su círculo cercano o familia, es un reflejo esencial de toda familia el tener un hogar que sea el refugio para encontrarse, para descansar, para poder tener un sitio de reunión familiar, no ser seres dispersos que van de un sitio a otro buscando refugio y techo. El tener una vivienda ayudó a que las personas se asentaran en lugares que ellos consideraban seguros, y así comenzaron la convivencia social entre individuos creando pequeñas aldeas con viviendas sencillas que los protegían del clima y de animales que podían atacarlos mientras dormían.

El término vivienda ha tenido a lo largo de la historia una evolución importante, desde la forma de las viviendas hasta la propiedad de las mismas, en la prehistoria las viviendas eran construidas con rocas que protegían a los habitantes de la intemperie y de depredadores, luego pasaron a chozas cubiertas de piel, de paja, de madera, y así fueron mejorando hasta empezar a construirlas de adobe, piedras y ladrillos, luego en la edad antigua seguían siendo de los mismos materiales piedra, madera y paja, pero ya comenzaron a ser de forma rectangular y con calles establecidas, en la edad media las casas eran simples y pequeñas hasta que en la edad moderna se comenzaron a ver aparecer los primeros edificios, los cuales eran de ladrillo, barro y madera.

La vivienda puede definirse desde tiempos antiguos hasta la actualidad como la construcción o el lugar cubierto y cerrado, el cual está preparado o tiene la función de que sea habitado por las personas y que tiene como objetivo principal dar refugio y servir de protección a sus habitantes, debido a que existen inclemencias del clima que amenazan a la seguridad de las personas, o de cualquier otra amenaza de carácter natural que pueda existir. Vivienda tiene varios significados entre los más conocidos, es vivir, existir, por lo tanto, es lógico que la residencia sirva como lugar que posibilita vivir a las personas. En la actualidad la casa de habitación sirve no solo para protegerse del clima, si no también que la persona pueda proveer a su núcleo familiar un lugar seguro de resguardo y protección, y puedan asentarse y tener más estabilidad social.

El hogar es considerado como la base de las familias, y las familias a su vez son la base de la sociedad, por lo que la vivienda se convierte no solo en un lugar o un bien, es un derecho de las personas y se ha convertido a lo largo de la historia en un derecho a nivel mundial, ya que toda persona tiene derecho a vivir en un lugar seguro, acorde a la cultura propia y así tener acceso a los principales servicios básicos, como a ser parte de una sociedad, cada país debe tener políticas y programas que garanticen este derecho a sus habitantes, ya que muchas veces se ve vulnerado por desastres naturales o conflictos armados lo que da lugar a desplazamientos de su lugar de origen y esto genera a su vez residencias informales que no

cumplen los mínimos de un domicilio digno, falta de hogar y asentamientos.

Existe una diferencia entre vivienda y hogar, ya que se debe entender que no son lo mismo, la primera es la estructura física donde vive un núcleo familiar, se refiere específicamente a lo material que protege y resguarda a los seres humanos y sus bienes, mientras hogar hace referencia al lazo afectivo que este núcleo familiar va a crear dentro de la vivienda, puede existir una vivienda desocupada sin habitantes, pero no existe un hogar sin personas, ya que las personas de un núcleo familiar son las que forman un hogar, y este se asienta en un espacio físico para mayor estabilidad.

El Derecho a la vivienda fue reconocido como parte del derecho a un nivel de vida adecuado para las personas en la Declaración Universal de Derechos Humanos en el año de 1948 así como también en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales en 1966, entre otros tratados internacionales que se refieren a la vivienda como un Derecho Humano que posee todo ser humano, el Derecho a una vivienda es un derecho internacional debido a que la mayoría de Estados han ratificado los pactos y convenios internacionales que se refieren a la vivienda, dando así la seguridad a las personas que el Estado garantizará y velará porque sus habitantes tengan acceso a una vivienda digna, con los servicios básicos que necesita toda persona.

Toda vivienda adecuada debe brindar algunas condiciones para que sea apta para ser habitada, entre ellos se encuentra la seguridad de tenencia que les garantice que no se dará un desalojo forzoso del lugar, también los servicios que deben contener la vivienda, como energía, agua potable, instalaciones sanitarias, debe ser habitable, y garantizar la seguridad a las personas que en ella habitan, debe ser accesible y encontrarse en una ubicación que favorezca a sus habitantes el acceso a servicios de salud, educación, trabajo y una muy importante es que debe encontrarse dentro del margen cultural de los habitantes, esto con la finalidad de facilitarles la convivencia social y poder expresarse libremente bajo su identidad cultural.

Acceso a la vivienda en Guatemala

Guatemala es un país con grandes extensiones de territorio, rico en recursos naturales, multicultural, y con una población que ha ido en aumento día a día superando los quince millones de habitantes, según el XI Censo Nacional de Población, Instituto Nacional de Estadística, y es por ello que un alto porcentaje de la población no cuenta con acceso a una vivienda propia, ni a una vivienda digna, esto se da debido a que existe un déficit cuantitativo, lo cual se resume en que la cantidad de casas no es adecuada para la cantidad de habitantes que hay en el país, y una gran mayoría de las viviendas que hay, no cumplen las condiciones para ser consideradas viviendas dignas, ya que no cuentan con servicios básicos,

o los materiales con que están construidas no son seguros para las personas que habitan en ella.

En Guatemala empieza a respetarse y darse a conocer el derecho a la vivienda como un derecho humano importante, en 1948 se crea el Decreto 533 con este se da vida jurídica al Instituto de Fomento de la Producción –INFOP- el cual contaba con un departamento específicamente destinado a la vivienda, el cual tenía a su cargo la construcción de viviendas, otra norma importante relativa a la vivienda fue el Decreto 593 Ley de Arrendamiento y Edificaciones de Inmuebles, la cual tenía como principal objeto normar y regular todo lo relativo al alquiler de bienes inmuebles y establecía un monto máximo de renta. Fue en el año de 1957 durante el gobierno de Carlos Castillo Armas que se creó el Decreto 1096 el cual tenía la normativa relativa a las condiciones que las personas debían cumplir para la venta de terrenos, específicamente para proyectos habitaciones, el anterior decreto fue modificado en el año de 1985 y 1995 en los gobiernos de Oscar Humberto Mejía Vítores y Ramiro de León Carpio al cual le modificaron y regularon el precio de venta de los inmuebles.

En Guatemala el derecho a la vivienda está reconocido en los preceptos constitucionales, en los derechos sociales, regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala, (1985) en el artículo 23:

Inviolabilidad de la vivienda. La vivienda es inviolable. Nadie podrá penetrar en morada ajena sin permiso de quien la habita, salvo por orden escrita de juez competente en la que se especifique el motivo de la diligencia y nunca antes de las seis ni después de las dieciocho horas. Tal diligencia se realizará siempre en presencia del interesado o de su mandatario.

Es importante mencionar que está regulado en la Norma suprema, por lo que es un derecho humano que tiene todo habitante del país por el único hecho de ser guatemalteco, también existen tratados internacionales que han sido ratificados por Guatemala en materia de vivienda, y leyes específicas que regulan todo lo relativo a la vivienda digna en el país. En el artículo 119 literal g, de la Constitución Política de la República de Guatemala también establece el compromiso que adquiere el Estado para velar por la vivienda de sus habitantes. La cual debe ser accesible a los medios económicos de cada habitante, así también en emergencias por desastres naturales o conflictos armados, el Estado deberá velar porque sus habitantes tengan viviendas durante la emergencia.

El acceso a una vivienda digna y adecuada para su habitación no está al alcance de toda la población, según estimaciones de la Organización de Naciones Unidas Hábitat, indican que alrededor de mil ochocientos millones de personas a nivel mundial carecían de una vivienda adecuada, y de este número un sesenta por ciento corresponde a asentamientos informales o personas sin hogar. (ONU-Hábitat, 2020, pág. 1). Es impresionante el nivel de vulnerabilidad que afecta a la sociedad en cuanto al tema de vivienda, debido a que el nivel económico de las

personas no es suficiente para poder costear una vivienda propia, y en muchos casos, aunque no es propia, no tienen las posibilidades de tener una vivienda que sea digna para su núcleo familiar, y que cuente con los servicios básicos mínimos de una vivienda.

El derecho a la vivienda en Guatemala está regulado en varios cuerpos legales, en específico en la Ley de Vivienda, Decreto número 9-2012 del Congreso de la República de Guatemala, a partir de la cual se creó uno de los órganos más relevantes en dicha materia en el país, el Consejo Nacional de Vivienda CONAVI, mismo que nace con la finalidad de ser un ente rector el cual está integrado por instituciones privadas y públicas, organizaciones de la sociedad civil con el único objetivo de promover, garantizar y crear proyectos que fomenten el desarrollo de proyectos habitacionales en el país, para ello es necesario involucrar entidades sociales, financieras, y desarrolladoras para hacer más viable el acceso y adquisición de forma legal a la vivienda a todos los habitantes.

Es importante tomar en cuenta que la vivienda no es solo la estructura de una casa, son las condiciones de habitabilidad, servicios, acceso, seguridad y todo lo relativo a que el lugar sea un área habitable en la cual el núcleo familiar pueda resguardarse y tener un lugar seguro, y es sumamente importante reconocer la labor del Estado de Guatemala con la creación de programas y entidades que regulan y buscan garantizar la forma digna de vivir a todos sus habitantes, lo cual no se ha logrado a

cabalidad, ya que es notorio que en Guatemala una gran mayoría de su población no tiene acceso a una casa propia, ni a un lugar habitacional que cumpla los requisitos mínimos para ser considerada un lugar habitable y con las condiciones que todo ser humano tiene derecho.

Marco Constitucional y Normativo

La Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 en su artículo 25 establece los derechos que los habitantes parte de esta declaración deben gozar sin ninguna excepción, entre los cuales se encuentra el derecho a una vivienda digna, el mismo establece lo siguiente:

Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene asimismo derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes de su voluntad.

La Constitución Política de la República de Guatemala establece y especifica que serán por medio de sistemas de financiamiento adecuados el cual busca sean accesibles al mayor número de familias guatemaltecas, y que así estas puedan disfrutar de la propiedad, especificando que cuando se trate de viviendas en estado de emergencia, el sistema podrá cambiar y aplicarse de manera distinta, es así como el derecho a la vivienda está regulado en la norma suprema y constitucional del país, siendo esta por jerarquía la carta magna y la norma superior en materia legislativa.

El Decreto 120-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, esta se crea con el fin de cumplir el mandato constitucional de procurar el bienestar de la familia, es obligación del Estado lograr que las familias disfruten de una vivienda adecuada y digna, esto debido a que dicho derecho es fundamental, tomando en cuenta que en Guatemala muchas familias tienen bajos ingresos, y por lo tanto el acceso a una casa o lugar para habitar adecuado resulta ser muy elevado es por ello la mayoría de las personas no cuentan con ella, debido a ello se establece que es obligación del Estado priorizar la construcción de viviendas populares y la creación de sistemas de financiamiento adecuados para que la mayoría de familias tengan la facilidad de optar a tener una propiedad.

En esta regulación legal encontramos el concepto de una vivienda adecuada, la cual es uno de los derechos fundamentales de los habitantes del país, y es por eso de suma importancia que el Estado asuma su responsabilidad de promover y facilitar proyectos habitacionales al alcance de los habitantes, así como establecer programas que ayuden a las familias a tener acceso a la adquisición de un lugar para vivir para su núcleo familiar.

En cuanto a la vivienda la Ley de Vivienda (2012), lo regula de la siguiente forma:

Los guatemaltecos tienen derecho a una vivienda digna, adecuada y saludable, con seguridad jurídica, disponibilidad de infraestructura, servicios básicos y proximidad a equipamientos comunitarios, lo cual constituye un derecho humano fundamental, sin distinción de etnia, edad, sexo o condición social o económica, siendo responsabilidad del Estado promover y facilitar su ejercicio, con especial protección para la niñez, madres solteras y personas de la tercera edad. (artículo 6).

Es importante hacer mención que también se crea el Fondo Guatemalteco para la Vivienda, el cual puede abreviarse con las siglas FOGUAVI, la cual se crea como una institución financiera que está adscrita al Ministerio de Comunicaciones, Transporte, Obras Públicas y Vivienda, con el objeto de otorgar el subsidio y facilitar el acceso al crédito a las familias en situación de pobreza que no tienen una solución habitacional adecuada, el Fondo Guatemalteco para la Vivienda tiene entre sus principales funciones, el administrar recursos financieros de conformidad con la ley, crear los mecanismos necesarios para el otorgamiento del subsidio, constituir fideicomisos en las entidades intermediarias para el financiamiento de soluciones habitacionales, en general todas las funciones que de manera específica se atribuyan al Fondo Guatemalteco para la Vivienda.

Decreto 27-2022 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social, la cual es una ley de orden público e interés nacional y social, fue creada en

respuesta a lo regulado en el artículo 25 de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, el artículo 119 literal g) de la Constitución Política de la República de Guatemala, y tomando en cuenta que la intención del ente legislador, es que los habitantes del país tengan acceso a una vivienda social que goce de protección de parte del Estado, de asistencia crediticia y técnica preferencial, para que puedan acceder a una mejor calidad de vida.

En cuanto al objeto principal de la Ley de Interés Preferencial para Facilitar el Acceso a la Vivienda Social (2022), lo regula de la siguiente manera:

La presente Ley tiene por objeto crear las bases institucionales, técnicas, sociales y financieras que permitan el acceso a una vivienda digna, mediante la institucionalización y regulación de un mecanismo que fomente la adquisición de vivienda para uso habitacional, denominado tasa de interés preferencial para préstamos hipotecarios (artículo 1).

La Ley de Vivienda Decreto 9-2012 del Congreso de la República, misma que ingresó al Congreso de la República como iniciativa de ley número 3869 en el año 2008, la cual fue presentada por la Universidad de San Carlos de Guatemala, esta iniciativa de ley fue revisada por las comisiones de vivienda, extraordinaria del catastro y ordenamiento territorial, legislación y puntos constitucionales, y fue la comisión de vivienda, específicamente en el año 2009, la cual trabajó por ocho meses buscando acuerdos relacionados a la Ley de Vivienda, transcurrida una década y

conformada una mesa de trabajo para analizar dicha iniciativa, se emitió un dictamen favorable para la creación de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, la cual fue aprobada el 09 de febrero del año 2012, siendo publicada en el Diario oficial de Centro América el 29 de febrero del 2012.

Este decreto se emitió en cumplimiento constitucional del artículo 105 de la Constitución Política de la República de Guatemala donde se estipula que el Estado a través de entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, indicando que es obligación fundamental del Estado priorizar la construcción de proyectos de habitación populares mediante sistemas de financiamiento adecuados para que la mayoría de familias guatemaltecas tengan acceso a una casa, por tanto tiene como objeto regular y fomentar las acciones del Estado, desarrollando el sector, así como sus servicios y equipamiento social, y creando bases institucionales, técnicas, sociales y financieras que permitan a la familia guatemalteca el acceso a una vivienda digna, adecuada y saludable, pero sobre todo que tenga acceso a los servicios básicos de las mismas.

La Ley de los Consejos de Desarrollo Urbano y Rural, Decreto 11-2002 del Congreso de la República de Guatemala es una normativa que considera la necesidad de legislar y regular sobre el Sistema de Consejos de Desarrollo en cumplimiento con los mandatos constitucionales, en

específico los artículos 119 literal b, y 224 que hacen referencia a la necesidad imperativa de promover el desarrollo integral del país, el objetivo es organizar y coordinar la administración pública mediante la formulación de políticas de desarrollo y programas presupuestarios, esta ley da creación al Consejo Nacional de Desarrollo Urbano y Rural, CONADUR el cual tiene dentro de sus funciones principales el formular políticas de desarrollo urbano y rural y ordenamiento territorial, el cual realizará en conjunto con los Concejos Municipales emitiendo ordenanzas y reglamentos.

El Acuerdo Ministerial, 1031-2002 que corresponde a la creación de la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular, este acuerdo da inicio al funcionamiento de la Unidad de Desarrollo de Vivienda Popular conocida por sus siglas UDEVIPO la cual es creada como una unidad especializada de ejecución del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, cuya función principal se basa en el desarrollo de programas, planes, y proyectos con relación a la vivienda popular, así como los proyectos habitacionales iniciados por el Banco Nacional de la Vivienda conocido por sus siglas BANVI, el cual fue disuelto por el Decreto 89-97 del Congreso de la República de Guatemala. La UDEVIPO fue creada específicamente para que le fueran trasladados los procesos pendientes del BANVI, el cual tiene a su cargo recaudar las amortizaciones pendientes de pago de las viviendas financiadas.

El Acuerdo Gubernativo 71-2009 crea el Fondo Social de Solidaridad, el cual tiene como objeto la ejecución de programas, obras y proyectos que sean competencia del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, para poder lograr el desarrollo económico y social de la población guatemalteca, este fondo contará con una forma especial de economía para su ejecución el cual será el fideicomiso, será por medio del cual se realizará la administración de los recursos provenientes del Estado y demás ingresos públicos o privados para su correcto funcionamiento.

Programas sociales relacionados a la vivienda

El Fondo Guatemalteco para la vivienda FOPAVI, es la entidad del gobierno que mediante sus políticas y programas facilita el acceso de las familias guatemaltecas a programas de vivienda y programas habitacionales con un enfoque social y de desarrollo para la población para que con ello puedan tener acceso a una vivienda digna y así darle cumplimiento al derecho humano y constitucional del Derecho a la vivienda, dicha entidad tiene como Misión el ser un canal de ayuda para que las familias guatemaltecas tengan acceso a una vivienda digna y habitable.

Existen varios programas del Fondo Guatemalteco para la Vivienda, con los que buscan cumplir su objetivo de dar acceso a las familias guatemaltecas a una vivienda digna, entre ellos se encuentran los

siguientes: Programa de Desarrollo de Vivienda Digna, Adecuada y Saludable, con este programa se busca orientar a la población en situación de pobreza y pobreza extrema, esta población no es considerada sujeta o apta para créditos, por lo que el monto total de la solución habitacional se limitará al monto del subsidio destinado para ello, y únicamente si fuera necesario se solicita un aporte al beneficiario.

Programa de Fortalecimiento a la Demanda de Vivienda Popular, este programa se enfoca a orientar a aquel grupo de la población que, si pueden ser calificados y aptos para un crédito, por lo que el monto total de la solución habitacional, o el costo de la vivienda en otras palabras, se integrará por el aporte del beneficiario, el subsidio destinado para este objetivo y el préstamo en condiciones de mercado que le sea otorgado al beneficiario.

Programa de Alto riesgo y Emergencia, este programa está orientado a el grupo de población en situación de pobreza y extrema pobreza, los cuales no son sujetos aptos para adquirir un crédito y que se encuentran asentadas en las áreas identificadas como áreas de riesgos, por la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres CONRED, también para el grupo de la población que han sido víctimas de desastres o catástrofes naturales, por lo que el monto total de la solución habitacional se limitará al subsidio que apruebe la junta directiva, y este será para cada caso en particular.

Guatemala también cuenta con el Instituto de Fomento de Hipotecas Aseguradas por sus siglas FHA, es una institución estatal descentralizada, su creación data del 07 de junio de 1934 mediante el decreto 1448 del Congreso de la República de Guatemala, el cual tiene como propósito la adquisición de vivienda en Guatemala, el FHA es una institución que mediante una gestión ágil facilita a las personas que tienen acceso a un crédito hipotecario asegurado para la adquisición de vivienda en el país, atiende a través de entidades financieras los siguientes programas: Vivienda Proyectada, Vivienda Existente, Liberación de Gravamen Hipotecario, Construcción en Lote Propio y Cesión de Derechos, esto lo realiza en conjunto con entidades, bancos o instituciones financieras del sistema, empresas desarrolladoras de proyectos habitacionales y la persona interesada en adquirir su vivienda.

Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2020 – 2032, esta política busca a través de objetivos y metas estratégicas, alcanzar para el año 2032 lograr atender las necesidades habitacionales de 635 mil familias guatemaltecas en condiciones de pobreza y pobreza extrema, esto por medio de las siguientes estrategias denominados Ejes.

El primer eje, consiste en generar opciones de vivienda para las familias guatemaltecas, considerando que es el Estado quien debe accionar para frenar el déficit habitacional urbano y rural del país, y aumentar y garantizar el acceso de servicios básicos, como el agua, luz y demás.

El segundo eje, busca facilitar las condiciones para el acceso a vivienda mediante el fortalecimiento de mecanismos estatales para impulsar que más organizaciones sociales participen en la creación de viviendas, esta será la base para la adjudicación del subsidio para la vivienda.

El tercer eje es de suma importancia ya que busca aumentar el financiamiento para el desarrollo de vivienda, esto por medio del aumento de recursos definidos destinados para las carencias y promoción de viviendas, regulado en la Ley para la Vivienda Social, Decreto 20-2022 del Congreso de la República de Guatemala.

El cuarto Eje es el que promueve la gestión estratégica para el desarrollo territorial de la vivienda, esto es posible en conjunto con las municipalidades, los procesos de gestión territorial y así lograr cumplir los objetivos que representa facilitar el acceso a la vivienda en las ciudades intermedias y metropolitanas del país.

El quinto eje busca resaltar la importancia del fortalecimiento de institucionalidad para la gobernanza del sector vivienda, buscando el fortalecimiento de las capacidades del Ministerio de Comunicaciones, Infraestructura y Vivienda, quienes son los encargados de alinear la planificación y la implementación de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos.

El derecho a la propiedad y el derecho a la vivienda ante la ley de Áreas Protegidas

En la actualidad es de suma importancia la regulación legal de las áreas que cuentan con ecosistemas y hábitats que aún se pueden rescatar siendo adecuadamente protegidos, resguardados y restaurados en lo que sea necesario, Guatemala es un país con una gran diversidad biológica, climas que ayudan a los distintos ecosistemas, a conservar muchísimas especies de flora y fauna, algunas en peligro de extinción, y otras que son necesarias para la sostenibilidad de los territorios naturales del país, es por ello que en las áreas que son privadas, pero se encuentran dentro de áreas legalmente establecidas como protegidas, es necesario cumplir con ciertos requisitos, y asegurar la adecuada conservación del lugar, para lograr un desarrollo sostenible de la variedad de especies que en ellas habitan, con ello se busca no afectar a los propietarios de las áreas protegidas privadas, como consecuencia de ello, se han clasificado las áreas protegidas, las cuales podemos encontrar en el Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas (1990), el cual lo regula de la siguiente forma:

Categoría Tipo I, Parque Nacional Reserva Biológica, Categoría tipo II, Biotopo protegido o monumento natural monumental cultural parque histórico, Categoría tipo III Área de uso múltiple manantial reserva forestal refugio de vida silvestre, Categoría Tipo IV, Área recreativa natural parque regional rutas y vías escénicas, Categoría Tipo V, Reserva Natural Privada, Categoría Tipo VI, Reserva de la Biosfera (artículo 8).

En las Áreas Protegidas también encontramos la zonificación de las mismas, la cual hace referencia a la sectorización que se realiza en las áreas protegidas para poder aplicar la reglamentación, las restricciones y los permisos acordes a cada zonificación declarada estableciendo las normas y los permisos que tanto las personas individuales y jurídicas pueden realizar en dichas áreas, según el reglamento de la Ley de Áreas Protegidas, Acuerdo Gubernativo No. 759-90, en su glosario especifica que zonificación es “División de la unidad en sectores que tengan un tipo de manejo homogéneo, estableciendo sus normas de utilización.”

En territorios como Áreas Protegidas encontramos términos como Concesión el cual es la acción y efecto de conceder, de dar, otorgar, hacer merced y gracia de una cosa, específicamente cuando éste se refiere a un servicio público. La concesión es un acto de derecho público, mediante el cual el Estado delega en una persona o en una empresa particular una parte de su autoridad y de sus atribuciones para la prestación de un servicio de utilidad general. Las concesiones son dadas únicamente por el ente encargado de administrar el área protegida.

Marco legal y normativo de áreas protegidas

El Servicio Forestal es una institución que tiene como objeto la creación de áreas de conservación de parques nacionales, también está el Instituto de Antropología e Historia IDAEH el cual es el ente encargado de

proteger los sitios arqueológicos del país, en conjunto con la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Consejo Nacional de Áreas Protegidas por sus siglas CONAP quienes son entes colaboradores para la protección de las áreas protegidas del país, a partir de 1989 que se crea el Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP como una entidad pública, autónoma y descentralizada, se comienza a delegar la responsabilidad de proteger las áreas protegidas, esta responsabilidad se delega a municipalidades, actores comunitarios y Organizaciones No Gubernamentales que tienen objetivos similares en protección al medio ambiente.

El Consejo Nacional de Áreas Protegidas ha brindado información en la cual establece que Guatemala tiene un 30% de territorio que son áreas protegidas, y de este porcentaje un 82% del total de áreas protegidas está en Izabal y Petén, siendo las áreas más extensas de flora y fauna, también son las áreas más explotadas y debido a la problemática del narcotráfico en el lugar, ha sido bastante afectada el área al no poder controlar la explotación y la tala de árboles.

El Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP para lograr el cumplimiento de sus objetivos cuenta con un órgano consultor, el mismo se encuentra regulado en el artículo 63 de la Ley de Áreas Protegidas, el cual está integrado por los representantes de: el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales MARN, Centro de Estudios Conservacionistas

CECON, Instituto Nacional de Antropología e Historia IDAEH, la Asociación de Municipalidades ANAM, Instituto Guatemalteco de Turismo INGUAT y el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación MAGA.

Entre las áreas privadas que son legalmente declaradas bajo conservación supervisada, son de cuidado especial específicamente por sus dueños, debido a que deben resguardarse por voluntad de los propietarios, según la regulación legal existen compromisos y entidades encargadas de que este objetivo de conservación sea alcanzado de una manera exitosa y lograr el fin de la conservación restauración y preservación de las especies tanto de flora como de fauna, existentes en dichas áreas, para ello los propietarios pueden suscribir compromisos con el Estado para poder entrar en una categoría oficial de área protegida y así asumir por parte del Estado obligaciones para garantizar la conservación de estas áreas en tiempo indeterminado, pueden los propietarios también acudir a organizaciones ambientalistas que buscan la conservación del medio ambiente, y suscribir con ellos convenios que sean con el mismo fin, conservar, preservar, restaurar la flora y fauna del país.

El Estudio de Impacto Ambiental es la evaluación que se deberá realizar y presentar ante el Ministerio de Medio Ambiente, para con ello poder analizar si la actividad que se pretende realizar es viable o si tendrá algún efecto negativo en el ecosistema, en la fauna y la flora que en el área se

encuentren, este estudio lo realizarán técnicos con conocimiento en el tema, para poder realizarlo de manera profesional y objetiva.

En cuanto al estudio de impacto ambiental, la Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente (1986) establece que, para todo proyecto, obra o cualquiera actividad que tenga características que puedan modificar de manera negativa, los recursos naturales renovables o no, del ambiente, necesitará desarrollar un estudio de evaluación de impacto ambiental, el cual debe ser realizado por técnicos del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales. También establece que los funcionarios encargados de dichos estudios no pueden omitir la presentación y exigir dicho estudio, de ser así será responsable personalmente por incumplimiento de deberes, al mismo tiempo el particular que omitiere presentarlo será sancionado con multa de Q.5,000 a Q.10,000.

Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas – SIGAP-

El Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas por sus siglas SIGAP está administrada por la Dirección de Desarrollo del Sistema guatemalteco de áreas protegidas, el cual cumple con la función de ser el órgano normativo responsable de las áreas protegidas, las cuales son necesarias en todo el territorio nacional, uno de sus principales objetivos es planificar y coordinar la aplicación de todas las disposiciones en materia de conservación de la diversidad biológica de Guatemala. El Sistema

Guatemalteco de Áreas Protegidas es creado mediante el Decreto 4-89 del Congreso de la República, Ley de Áreas Protegidas en su artículo 2 establece la creación del Sistema el cual estará integrado por todas las áreas protegidas y entidades que están establecidas en dicha ley.

Entre la base legal de la Dirección de Desarrollo del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas SIGAP encontramos el Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala Ley de Áreas Protegidas, el Acuerdo Gubernativo Número 759-90 del Presidente de la República, Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas, la resolución del Consejo Nacional de Áreas Protegidas No. ALC/043-99, Instructivo para realizar el Estudio Técnico de las Áreas Protegidas del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas, la resolución del Consejo Nacional de Áreas Protegidas No. 01-04-2012, actualización de Lineamientos para la Elaboración de Planes Maestros de Áreas Protegidas del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas.

La anteriormente mencionada dirección tiene la capacidad de generar mecanismos técnicos, administrativos y legales para que el conocimiento y la información de los ecosistemas existentes dentro de las Áreas Protegidas, las cuales buscan como fin principal, asegurar las gestiones institucionales e interinstitucionales, para con ello poder mejorar la administración, conservación, restauración y protección de los ecosistemas, logrando generar mejoras y lograr el uso sostenible tanto de

los recursos naturales de las áreas, como del patrimonio natural y patrimonio cultural de la Nación, esto debido a que la conservación se encuentra dentro de las obligaciones del Estado.

El SIGAP tiene como objetivo principal que las áreas protegidas que son necesarias para el territorio nacional de Guatemala, mismos que tienen carácter de utilidad pública e interés social, y que su desarrollo sea sostenible dentro de los sistemas de áreas protegidas, también debe realizar las acciones necesarias para la conservación y uso sostenible de los bienes y ecosistemas, debe fomentar la conservación y mejoramiento de los ecosistemas de todos los tipos, pero específicamente hace mención al ecosistema acuático que se encuentre dentro del territorio declarado área protegida, entre sus objetivos también se encuentra dirigir las acciones del Sistema de Monitoreo del Manejo de las Áreas Protegidas, establecer y dirigir las acciones sobre el desarrollo del turismo sostenible, y establecer las acciones de ordenamiento territorial.

En el reglamento orgánico interno del Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas establece que su función es dirigir y coordinar la implementación del Programa de Trabajo en áreas protegidas relativas al Convenio sobre la Diversidad Biológica, coordinar y evaluar el cumplimiento de las convenciones y tratados internacionales como la Convención Relativa a los Humedales de Importancia internacional, como la red Iberoamericana de Reservas de la Biósfera del Programa y los

instrumentos internacionales relativos a las áreas protegidas del país, dirigir la planificación, manejo y monitorio de las áreas protegidas del SIGAP, ayudando a mejorar de forma incluyente, participativa de la sociedad guatemalteca, establece directrices que desarrollen y regulen los procesos relacionadas a las actividades turísticas en áreas protegidas y el desarrollo urbano y rural en dichos territorios.

Restricciones para desarrollo de vivienda en áreas protegidas

Las áreas protegidas son zonas o territorios extensos los cuales están bajo una protección especial por parte de las entidades estatales encargadas de la conservación, preservación, restauración y protección de los ecosistemas que en dichas áreas existan, así como de los recursos naturales, y la diversidad de flora y fauna, dentro de estas áreas existen varias restricciones o limitaciones para poder desarrollar una vivienda o cualquier otro tipo de proyecto que incluya construcción, o modificación del entorno natural, entre estas limitaciones o restricciones existen tres que son las principales, las cuales se definen como: las categorías de las áreas protegidas, la zonificación que cada una de las categorías tiene asignada, y el plan maestro que será el que debe regir las disposiciones de dichas áreas, a continuación, se detallará cual es la forma en que se encuentran las categorías de las áreas protegidas en la legislación guatemalteca.

En cuanto a las categorías de las Áreas Protegidas se encuentran reguladas en el Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas (1990) las cuales serán enlistadas a continuación dando una breve explicación de cada una.

La categoría Tipo I, hace mención a los Parques Nacionales y Reservas Biológicas, estas son áreas grandes en las cuales aún no existe la actividad humana, los ecosistemas que acá se pueden observar son aquellos ecosistemas con especies de flora y fauna, que son atractivos para el ser humano, buscando así ofrecer a los visitantes un lugar que sirva como recreación, pero siempre controlada y con prohibiciones de cortar, extraer o destruir los especímenes de flora, así como cazar o capturar cualquier tipo de especie de fauna silvestre, ni poner en riesgo la vida o el hábitat de los mismos, también existen prohibiciones como la constitución de servidumbres a favor de particulares dentro de estas áreas, y la explotación minera no está permitida bajo ninguna circunstancia.

En la Categoría tipo II, se hace referencia a los Biotopos Protegido Monumento Natural Monumento Cultural Parque Histórico, estas áreas son conocidas porque tienen uno o pocos rasgos sobresalientes, algunos cuentan con vestigios arqueológicos o históricos, sin embargo no tienen ecosistemas completos, el área del lugar dependerá del tamaño de los vestigios que en él se encuentren, los cuales tengan como objetivo ser protegidos y contar con un manejo adecuado, estas áreas también son conocidas por ser de carácter educativo, y permitir turismo de una manera

controlada, y para recreación de forma rústica y limitada, siempre tomando en cuenta que estas acciones donde tiene injerencia el ser humano, no consistan en peligro al ecosistema y a la flora y fauna del mismo.

La Categoría tipo III hace referencia a las Áreas de usos múltiples manantial reserva forestar refugio de vida silvestre, estas áreas son grandes extensiones de tierra, y generalmente están cubiertas de bosques, dentro de estas grandes extensiones de tierra encontramos áreas que son destinadas para la producción sostenible de productores forestales, así como agua, flora y fauna de tipo silvestre, esto es permitido siempre que no se afecte de ninguna manera el ecosistema del lugar, estas producciones se dan con la finalidad de ser el soporte económico de comunidades cercanas y así poder contribuir con la economía del lugar, siempre tomando en cuenta y velando porque la conservación del lugar es primordial y no se puede poner en riesgo el ecosistema.

En la categoría Tipo IV, hace mención a área recreativa natural rutas y vías escénicas, estas son áreas en las cuales es indispensable existan medidas de protección que tengan como finalidad la conservación de los rasgos naturales, así como de las comunidades bióticas y especies silvestres de flora y fauna que se encuentren en dichas áreas, ya que son permitidas actividades de recreación al aire libre, en esta categoría de áreas protegidas la recreación dentro del lugar es pública, para ello se ha tomado en cuenta que son áreas que tienen poca posibilidad de verse

vulnerado su hábitat, y son de fácil acceso a los visitantes, también es importante mencionar que dentro de estas áreas existe cierta libertad para la modificación de ciertos aspectos que tengan relación con el paisaje.

La categoría Tipo V, Reserva Natural Privada, son áreas que no son propiedad del Estado como las demás, estas áreas son propiedad de personas individuales o jurídicas particulares, estas personas destinan voluntariamente y por el tiempo que ellos lo estimen para la conservación y protección de hábitats y los ecosistemas, así como especies de flora y fauna que en él se encuentren, es importante mencionar que dentro de estas áreas es importante garantizar la protección y estabilidad de las especies silvestres que se encuentren en hábitats en estado crítico y que su ecosistema se encuentre en riesgo, para el establecimiento de estas reservas debe contarse con el respaldo y autorización del Estado.

La categoría Tipo VI es la Reserva de la Biosfera, estas son de suma importancia no solo para el país, también a nivel mundial debido a la cantidad de recursos naturales y culturales, son áreas bastante extensas en las cuales es factible constituir unidades que velen por la conservación de los recursos naturales renovables y no renovables, así como de comunidades bióticas que en ella se encuentren, la finalidad de las unidades de conservación es lograr una eficaz existencia de manera armoniosa para el correcto uso, conservación y aprovechamiento de manera sostenible de los recursos, y así lograr de una manera adecuada un

balance entre la conservación del ecosistema y sus especies, y la utilización por parte de los particulares que la visitan.

Es importante hacer mención que cada categoría está protegida según el ecosistema, los grupos de especies, los rasgos culturales y antropológicos que en ellas exista, así como los recursos hídricos, es decir existió una investigación la cual permitió poder dividir las áreas en categorías, y así poder proteger, conservar y restaurar los hábitats y ecosistemas que en cada una de las categorías existen, así como las restricciones y las actividades permitidas en cada una de ellas, las cuales ya se ha evaluado que no afectarán de manera negativa el ecosistema ni el desarrollo sostenible del medio ambiente, así como las especies de flora y fauna que en ella se encuentre.

La zona natural o núcleo, son aquellas zonas importantes del área de la Reserva, donde la preservación, conservación del ecosistema y medio ambiente natural es el objetivo primordial, por lo tanto estas áreas son para investigaciones, pero permiten turismo ecológico, arqueológico pero de manera restringida y controlada, para no dañar el ecosistema y la fauna silvestre, en estas áreas está prohibido cazar, capturar, o realizar cualquier actividad que dañe o lesione la flora y fauna del lugar, con excepción de que sea por motivos técnicos de manejo, o cuando lo realicen las autoridades administradoras del área siempre con su debida autorización,

no se permiten los asentamientos humanos, excepto los necesarios para investigación y administración del área.

Las zonas modificables son áreas que se encuentran dentro del territorio de las áreas protegidas declaradas y son administradas por las entidades encargadas del Estado, se permite la modificación del medio ambiente natural única y exclusivamente cuando esta modificación se realice con fines y propósitos científicos o educativos, aun cuando estas actividades sean con fines educativos si ellos ponen en peligro los recursos naturales de la reserva o causan algún tipo de daño, las mismas no sean aceptadas. Si es permitida la reintroducción de especies siempre y cuando haya existido con anterioridad dicha especie en el área y que la misma no cause ningún efecto negativo al ecosistema o a las demás especies, si es permitido el acceso a visitantes.

Las zonas de uso múltiple o sostenible, de recuperación y cultural, en estas áreas que se encuentran dentro del territorio de las áreas protegidas, se buscará como objetivo principal el amortiguamiento de las áreas núcleo, así como el uso y aprovechamiento sostenible de los recursos naturales que en ella se encuentren, siempre buscando y realizando las actividades necesarias para que no se vea afectado en manera negativa el ecosistema que se busca proteger en dicha área, son permitidas las obras de restauración ambiental y las actividades humanas siempre que estas sean sostenibles y de manera estable, toda actividad que se realice en estas

áreas debe contar con un soporte científico, para desarrollar cualquier tipo de actividad de uso y extracción de recursos estos deben estar contenidos en el plan maestro del área.

En cuanto a la regulación legal para la creación del plan maestro de cada Área Protegida, el Reglamento de Ley de Áreas Protegidas (1990) lo regula de la siguiente manera:

Plan Maestro. Cada ente ejecutor o administrador de un área protegida ya declarada deberá elaborar o mandar a elaborar y presentar al CONAP su respectivo plan maestro, en un término no mayor de 12 meses después de haber tomado la responsabilidad del manejo del área. El plan maestro deberá ser actualizado y aprobado por el CONAP cada cinco años. Los lineamientos para la elaboración del plan maestro estarán dados por el instructivo elaborado para el efecto por el CONAP (Artículo 22).

Las zonas que estén bajo la administración del Consejo Nacional de Áreas Protegidas siempre y cuando sean legalmente declaradas y ubicadas en terrenos nacionales, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas –CONAP– está autorizado y es el ente competente para otorgar concesiones, siempre y cuando exista una categoría de manejo y que el área a otorgar tenga un plan maestro que lo estipule, permita y establezca de manera sencilla y clara, cuáles son las actividades permitidas dentro de dicha área.

En toda zona de amortiguamiento dentro de las áreas legalmente declaradas bajo protección del Estado, existen delimitaciones y actividades permitidas así como actividades prohibidas y no permitidas por poner en riesgo el ecosistema y recursos naturales del área, las

actividades que se pueden realizar, la extensión de la zona, y las actividades específicas de cada área estarán establecidas dentro del Plan Maestro, el cual se creará luego de declararla como Área Protegida, esto debido a que en el mismo se darán las instrucciones y programas que contribuirán a que las mismas sean de recursos naturales y de uso sostenible para las futuras generaciones, el plan maestro de cada una estará a cargo de la entidad que este encargada de su administración, estas entidades serán establecidas por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP.

En los territorios declarados como áreas protegidas existen diversas restricciones, dependiendo de la categoría y zonificación, entre ellas el que sean utilizadas para vivienda, en el Decreto 4-89 Ley de Áreas Protegidas en su artículo 14 se encuentra regulada la administración de reservas naturales privadas, la cual se refiere que podrán las personas ya sea individuales o personas jurídicas administrar sus propiedades que estén declaradas como áreas protegidas, lo cual podrán realizar de manera directa o por medio de un mandato, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos en la ley anteriormente descrita, así como todos los reglamentos que apliquen y las disposiciones que sean emanadas por el Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP.

Para poder hacer uso de las áreas privadas declaradas como áreas protegidas, es importante hacer mención que debe revisarse el tipo de área protegida para poder aplicar la reglamentación específica para la misma, los propietarios pueden hacer uso de su propiedad siempre y cuando no contraríen las normas vigentes y establecidas para la conservación, protección y restauración de dichas áreas.

Análisis jurídico del derecho a la propiedad y vivienda en áreas protegidas

La normativa actual cuenta con una base legal que establece las disposiciones para definir los usos permitidos o restricciones en áreas protegidas, desde la categoría del área protegida, zonificación y plan maestro, lo cual es el mecanismo que debe ser utilizado para identificar en que zonas de las áreas protegidas es permitida la vivienda y bajo qué términos o condiciones, esto determina si puede ser utilizado para vivienda, también establece de manera específica o debería serlo de esa manera, toda actividad permitida y no permitida en dichas áreas, esto con la finalidad de no dejar vacíos legales, o crear incertidumbre entre sí está permitida o no alguna actividad en específico.

Sin embargo, la normativa refiere de forma ambigua quienes están obligados a firmar contrato con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, CONAP y elaborar un estudio de impacto ambiental, tal como se puede encontrar en el artículo 20 de la Ley de Áreas Protegidas, Decreto 4-89

del Congreso de la República de Guatemala, como el artículo 8 del Decreto 68-86 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, por lo que esto debe ser desarrollado dentro de los planes maestros que deben ser actualizados cada 5 años. Actualmente los procesos de gestión ambiental y obtención de permisos para vivienda dentro de áreas protegidas no siguen el mecanismo que define la ley, ha sido un proceso discrecional basado en diversos criterios técnicos y legales que no están amparados en ley.

El proceso actual que refieren las instituciones para obtener una licencia o permiso ambiental, indica que debe presentarse el estudio de impacto ambiental al Consejo Nacional de Áreas Protegidas quienes al momento de dar dictamen favorable realizan un contrato el cual debe ser amparado con una fianza, posteriormente este dictamen es trasladado al Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales en donde ellos otorgan una resolución aprobatoria y/o licencia ambiental. A pesar de lo establecido en la ley y la normativa el Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP y el Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales MARN pueden denegar el permiso o licencia ambiental de forma discrecional indicando que no es viable ambientalmente o no es acorde al área protegida aun cuando esto no esté definido o no haya sido actualizado como lo manda la ley.

El negar el derecho a una vivienda en área protegida cuando esto no está especificado en la categoría de manejo, zonificación y/o plan maestro contraviene la ley y al mismo tiempo contraviene la Ley de Vivienda y la Constitución Política de la República de Guatemala, debido que la ley tiene vacíos legales, y no contar con un fundamento legal en estos casos de cierta manera contraviene el derecho de todos los guatemaltecos a tener una vivienda digna, ya que si el plan maestro no está actualizado o no especifica nada relativo a la vivienda, el dictamen favorable o desfavorable del proyecto a llevar a cabo, queda completamente a discreción del técnico del Consejo Nacional de Áreas Protegidas que este conociendo el caso.

Es importante mencionar que la ley no tiene efecto retroactivo, por lo tanto las áreas que fueron declaradas como áreas protegidas después de que fue adquirida por los medios legales, no debería restringir derechos fundamentales del ser humano como el derecho a la propiedad privada, el derecho a la vivienda, el derecho a gozar de su propiedad, en cuanto a las propiedades privadas que fueron adquiridas después de que dicho territorio fue declarado como área protegida, los propietarios deben conocer las restricciones que su propiedad tendrá por estar dentro de territorio declarado como área protegida mediante el procedimiento legal establecido. Si bien, están sujetos a la normativa vigente, se debe considerar el derecho adquirido a estar presentes previo a la emisión de la ley.

En el Artículo 20 del Decreto 4-89 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Áreas protegidas, que fue modificado por el Decreto 110-96 del Congreso de la República, establece:

Actividades dentro de las Áreas Protegidas. Las empresas públicas o privadas que tengan actualmente, o que en el futuro desarrollen instalaciones o actividades comerciales, industriales, turísticas, pesqueras, forestales, agropecuarias, experimentales o de transporte dentro del perímetro de las áreas protegidas, celebrarán de mutuo acuerdo con el CONAP, un contrato en el que se establecerán las condiciones y normas de operación, determinadas por un estudio de impacto ambiental, presentado por el interesado al Consejo Nacional de Áreas Protegidas, el cual, con su opinión lo remitirá a la Comisión Nacional del Medio Ambiente, para su evaluación, siempre y cuando su actividad sea compatible con los usos previstos en el plan maestro de la unidad de conservación de que se trate.

En el anterior artículo se observa que las empresas públicas y privadas que deseen desarrollar cualquiera de las actividades comerciales, industriales, turísticas, pesqueras, forestales, agropecuarias, experimentales o de transporte dentro del área protegida, deberán celebrar de mutuo acuerdo con el Consejo Nacional de Áreas Protegidas un contrato para establecer las condiciones y normas que regularan la operación dentro del territorio de área protegida aun siendo propiedad privada, estas normas serán emitidas a través del Estudio de Impacto Ambiental y luego se remitirá al Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales para su evaluación y aprobación, se puede observar la incorrecta aplicación de la ley, esto debido a la ambigüedad y vacíos legales en cuanto a la vivienda en áreas protegidas, es importante hacer mención que no especifica ni a particulares, ni a proyectos de vivienda,

por lo que debe actualizarse la ley y poder aplicar correctamente estas normas legales.

A lo largo de los años, el Estado de Guatemala ha trabajado con la finalidad de proteger los ecosistemas, las incontables especies de flora y fauna que en sus tierras habitan, los recursos hídricos y todo el entorno ambiental, se han creado leyes, instituciones, mecanismos para que en conjunto se pueda lograr la protección, restauración y conservación de especies y ecosistemas del país, con ello también se crearon las limitantes para que estas áreas puedan continuar de esa manera, protegidas y sin que se vea afectado de manera negativa el medio ambiente, sin embargo las leyes relacionadas presentan vacíos legales, los cuales han dejado que las instituciones a cargo tengan que decidir de una manera subjetiva sobre el tema de la vivienda dentro de las áreas protegidas, así como el cobro de la fianza que deben pagar los propietarios que deseen realizar algún tipo de vivienda dentro del área.

Esto ha llevado a que exista esa incertidumbre sobre la subjetividad de las decisiones de las instituciones que tienen a su cargo la resolución favorable o no favorable sobre las propiedades que se encuentran dentro de áreas protegidas, considerando que dentro del proceso que se debe seguir está el Estudio de Impacto Ambiental que debe ser aprobado por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, luego se remite al Consejo Nacional de Áreas Protegidas para su opinión técnica la cual

tiene carácter obligatorio, pero en muchas ocasiones es emitida de una manera subjetiva y sin fundamento legal, por lo que es importante y urgente poder actualizar la legislación y regular de una manera más específica las actividades permitidas y no permitidas dentro del área protegida, cuando esta sea propiedad del Estado y también cuando estas sean propiedad privada.

Lo anterior se considera que contribuiría a que los propietarios tengan claridad y certeza jurídica de las actividades que pueden o no realizar con su propiedad, tomando en cuenta que la ley no es retroactiva y que las personas que deseen realizar un proyecto de vivienda deben adherirse a la normativa vigente, es necesario tener claro las excepciones o exenciones en casos de proyectos establecidos previo a la declaratoria de áreas o de la ley vigente, y bajo qué términos o condiciones se permitirían las actividades o proyectos.

Considerando que es necesario para poder regular las actividades dentro de áreas protegidas contar con un plan maestro actualizado que lo especifique según su categoría de manejo y zonificación, lo cual no se tiene en la mayoría de áreas protegidas; es importante velar por el cumplimiento en estos plazos y/o generación de estos documentos, así mismo es viable como parte de la competencia del Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP y el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales – MARN- elaborar normativas que desarrollen la ley, se

considera viable el desarrollo de un reglamento o guía ambiental para vivienda en áreas protegidas validado en conjunto entre ambas instituciones, que especifique las zonificaciones que permiten vivienda y los lineamientos mínimos a cumplir.

Las acciones a seguir en los casos en que el área protegida fue desarrollada posterior a la adquisición de terrenos por parte de los propietarios o al establecimiento de asentamiento humanos, esto aunado a la reforma de los reglamentos tanto de áreas protegidas del Consejo Nacional de Áreas Protegidas CONAP como de evaluación control y seguimiento ambiental del Ministerio de Medio Ambiente y Recursos Naturales – MARN-, en donde se indique que para el caso de vivienda es permitido toda vez cumpla con lo especificado en el reglamento o guía desarrollada para el efecto, siempre considerando las limitaciones no contravengan la normativa jerárquica superior o los tratados de derechos humanos, facilitaría la objetividad y estandarización de procesos y criterios de evaluación de la viabilidad ambiental de viviendas en áreas protegidas.

Conclusiones

En relación con el objetivo general de analizar la legislación del Estado de Guatemala que tutela las áreas protegidas, para establecer si existen limitaciones al derecho de propiedad privada y al derecho a la vivienda, se concluyó que el Estado de Guatemala está comprometido a garantizar a sus habitantes los derechos fundamentales consignados en la legislación vigente, sin embargo sí existen limitaciones al derecho de vivienda dentro de las áreas protegidas, las cuales son administradas por el Estado.

Para el primer objetivo específico, que consiste en examinar la legislación que tutela las áreas protegidas en el marco del derecho a la propiedad, se determinó que sí existe legislación adecuada en cuanto a áreas protegidas y que se respeta el derecho a la propiedad de los particulares, al mismo tiempo que el Estado regula todo lo relativo a las áreas protegidas que son propiedad de particulares.

Con relación al segundo objetivo específico que consiste en identificar los requerimientos y limitantes del uso de bienes y la propiedad en áreas protegidas, se llegó a la conclusión que con lo referente al derecho de propiedad la legislación es clara y si se respeta la propiedad de particulares que han adquirido propiedades en territorios declarados como áreas protegidas del Estado, sin embargo con relación a la vivienda, se identificó cierta ambigüedad en la legislación aplicable, ya que no se

regula específicamente lo relativo a viviendas dentro de las áreas protegidas, por lo que se considera necesario el actualizar la legislación ambiental referente a las áreas protegidas, ya que son leyes creadas hace más de veinte años y en la actualidad son otras las condiciones de los ecosistemas, número de la población, procedimientos a seguir, entre otros.

Referencias

- Cabanellas, G. *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*, Editorial Heliasta (2006) <http://www.iterra.edu.mx/centro/wp-content/uploads/2019/02/88047784-Diccionario-Juridico-Elemental-Guillermo-Cabanellas-de-Torres-1.pdf>
- Castro, F. y Secaira, F. (1999). *Conociendo el Sistema Guatemalteco de Áreas Protegidas*. Guatemala, Editorial SERVIPRENSA. Primera Edición http://recursosbiblio.url.edu.gt/publicjlg/Tesis/2004/07/01/Cifuentes_Enrique.pdf
- Cifuentes, E. Mateo, M. (1998). *Manual de Derecho Ambiental*, España, Editorial Publidisa, Segunda Edición. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/libro/119624.pdf>
- De León Duque, J. (2013) *Informe anual circunstanciado de situación de derechos humanos*, PDH. Recuperado el 12 de septiembre de 2023 <https://www.pdh.org.gt/documentos/informes-anuales.html>
- Godínez Bolaños, Rafael. (2007) *Los Principios del Derecho Constitucional y los Principios Jurídicos de la Constitución Política. De los Principios Generales del Derecho a los Principios Jurídicos constitucionales*. Colección Juritex 1

Jaquenod de Zsogon, S. (1996) *Iniciación al Derecho Ambiental*, Editorial Dykinson.

Lemus Lima, E.A. (2013) *Limitaciones al derecho de propiedad sobre bienes inmuebles declarados patrimonio cultural de la Nación, ubicados en el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala* [Tesis de Licenciatura Universidad Panamericana].
<https://glifos.upana.edu.gt/library/digital/T-JUR-1431.pdf>

Lemus Navarro, M.I. (2011) *Áreas Protegidas en Propiedad Privada* [Tesis de Licenciatura Universidad Rafael Landívar] URL Library.
<http://biblio3.url.edu.gt/Tesis/2011/07/01/Lemus-Maria.pdf>

Rodríguez Ramírez, E.O. (2006) *Análisis jurídico de los procedimientos de creación de un área natural protegida en la república de Guatemala* [Tesis de Licenciatura Universidad de San Carlos de Guatemala] Biblioteca USAC.
http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_5704.pdf

Rojina Villegas, R. (2014) *Compendio de derecho Civil, Tomo I*. Editorial Porrúa.

Rojina Villegas, R. (2008) *Compendio de Derecho Civil, Tomo II*, Editorial Porrúa. https://www.upg.mx/wp-content/uploads/2015/10/LIBRO-13_compendio_del_derecho_civil-II.pdf

Osorio, M. (2004). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Buenos Aires, Editorial Heliasta

Vásquez Casasola, L.M. (2005) *La necesidad de crear un registro público de áreas protegidas* [Tesis de Licenciatura Universidad de San Carlos de Guatemala] Biblioteca USAC. http://biblioteca.usac.edu.gt/tesis/04/04_5580.pdf

Vásquez Dardon, L.E. (2015) *El Derecho humano a la vivienda adecuada: Evolución desde la perspectiva constitucional y el Derecho Internacional de los Derechos Humanos* [Tesis de grado, Universidad Rafael Landívar de Guatemala] <http://recursosbiblio.url.edu.gt/tesiseortiz/2015/07/01/Vasquez-Ligia.pdf>

Legislación nacional

Asamblea del Estado de Guatemala (1825). *Constitución Política del Estado de Guatemala*.

Asamblea Nacional Constituyente (1827) *Reformas a la Constitución de la República de Guatemala.*

Asamblea Constituyente del Estado de Guatemala (1839) *Declaración de los Derechos del Estado y sus habitantes.*

Asamblea Constituyente (1945) *Constitución de la República de Guatemala.*

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala.*

Congreso de la República de Guatemala (1986) *Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente.* Decreto 64-86.

Congreso de la República de Guatemala (1989) *Ley de Áreas Protegidas.* Decreto 4-89.

Congreso de la República de Guatemala (2012) *Ley de Vivienda.* Decreto 9-2012.

Presidente de Guatemala (1894) *Ley Agraria.* Decreto Gubernativo número 483.

Presidente de la República (1990) *Reglamento de la Ley de Áreas Protegidas*. Acuerdo Gubernativo 759-90.

Presidente de la República (2016) *Reglamento de Evaluación, Control y Seguimiento Ambiental* Acuerdo Gubernativo 137-2016.

Legislación internacional

Paris (1948) *Declaración Universal de Derechos Humanos*. Resolución 217 A (III), Decreto 54- 86 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de la Comisión de Derechos Humanos del Congreso de la República. <https://www.un.org/es/about-us/universal-declaration-of-human-rights>

Asamblea General de Naciones Unidas (1966) Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Decreto 69-87 del Congreso de la República de Guatemala https://www.ohchr.org/es/instruments_mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights