

DECRETO NUMERO 126-97*

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 22 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece las reservas territoriales de dominio del Estado, sobre las áreas terrestres a lo largo de los océanos, en las orillas de los lagos, en las riberas de los ríos navegables y de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones, lo cual requiere de una ley específica que regule el uso de las mismas.

CONSIDERANDO:

Que es necesario que el procedimiento a emplearse debe contener mecanismos de coordinación, determinando las delimitaciones y los derechos del Estado y de los particulares, en cuanto a posesión, uso y aprovechamiento de las zonas, regulando la forma de contratación de las áreas de reserva, para el progreso y desarrollo de las mismas; así como la seguridad que el Estado promoverá el desenvolvimiento y desarrollo sostenible y sustentable en las referidas áreas.

POR TANTO:

Por ejercicio de las atribuciones que le confiere la literal a) del artículo 171 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La siguiente:

LEY REGULADORA DE LAS AREAS DE RESERVAS TERRITORIALES DEL ESTADO DE GUATEMALA

CAPITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. Definición y ámbito de aplicación. Son áreas de reserva territoriales del Estado de Guatemala, las áreas contenidas en la faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contadas a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; de cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde las aguas surtan a las poblaciones.

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

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

Las áreas territoriales del Estado no se consideran tierras incultas u ociosas, cualesquiera que sea su condición.

ARTICULO 2. Ente administrativo. El Organismo Ejecutivo por medio del Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, y a través de la Oficina de Control de Areas de Reserva

del Estado "OCRET", llevará el control por medio de los registros correspondientes, de las Áreas de Reserva Territoriales del Estado de Guatemala y ejecutará los programas y obras que sean necesarias para el mejor aprovechamiento y desarrollo de las mismas.

ARTICULO 3. Coordinación interinstitucional. Las instituciones del sector público que tengan relación directa y particular con cada una de las áreas territoriales del Estado susceptibles de ser arrendadas, como la Comisión Nacional del Medio Ambiente, el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, el Instituto Nacional de Bosques, el Instituto Guatemalteco de Turismo y las Municipales, que en su jurisdicción comprendan las áreas indicadas en el artículo 1 de la presente ley, llevarán a cabo la más ágil coordinación interinstitucional, en la resolución de las solicitudes que se presenten ante OCRET, en cuanto a sus atribuciones y competencias específicas.

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

ARTICULO 4. Prohibiciones. Los inmuebles situados dentro de las áreas de reserva territorial del Estado de Guatemala, no pueden titularse supletoriamente, ni otorgarse en usufructo a particulares, ni en adscripción, salvo documentación legalmente constituida, estas prohibiciones no afectarán posibles derechos adquiridos con anterioridad a la vigencia de la presente ley. Las solicitudes provenientes de instituciones gubernamentales, deberán regirse por la presente ley.

CAPITULO II

CONDICIONES DE LOS ARRENDAMIENTOS

ARTICULO 5. Arrendamiento. El Estado podrá dar en arrendamiento inmuebles ubicados dentro de las áreas de reserva territorial del Estado a personas naturales o jurídicas; para el caso de las últimas que se encuentren legalmente constituidas en Guatemala.

ARTICULO 6. Límites de los arrendamientos.

- I. El arrendamiento de inmuebles en las áreas ubicadas a lo largo de los océanos no podrá exceder de las dimensiones siguientes:
 - a) Para fines de vivienda y recreación, hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m²) con un ancho máximo sobre la costa de ochenta (80 mts.) metros.
 - b) Para fines industriales, comerciales y turísticos hasta veinte mil metros cuadrados (20,000 m²), con un ancho máximo sobre la costa de doscientos cincuenta (250 mts.) metros; y
 - c) Para fines agrícolas, ganaderos, avícolas, piscícolas, de explotación de salinas e hidrobiológicos en general, así como de investigación científica, hasta doscientos veinticinco mil seiscientos veintiocho punto dos mil setecientos tres metros cuadrados (225,628.2703 m²); en este caso se debe especificar, mediante perfil técnico y económico, las fuentes de financiamiento y los planes de manejo correspondiente.
- II. El arrendamiento de inmuebles en las áreas ubicadas a lo largo de los lagos y ríos navegables no podrán exceder de las dimensiones siguientes:
 - a) Hasta dos mil metros cuadrados (2,000 m²), para fines de vivienda y recreación familiar, con un ancho máximo sobre la ribera de ochenta metros (80 mts.)

- b) Hasta seis mil metros cuadrados (6,000 m²), para fines turísticos, industriales, comerciales, de estudio e investigación científica, así como para cultivos arbóreos permanentes y desarrollo sostenible del medio ambiente, con un ancho máximo sobre la ribera de ciento cincuenta metros (150 mts.)

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

ARTICULO 7. Opinión previa. Previamente a conceder el arrendamiento de un inmueble dentro de las áreas de reserva territoriales del Estado, y durante la vigencia del contrato correspondiente, deberá pedirse opinión y realizar las investigaciones que estimen convenientes para cada caso en particular, con las instituciones mencionadas en el artículo 3 de esta ley, para garantizar el uso adecuado del inmueble.

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

ARTICULO 8. Otras prohibiciones. No podrá darse en arrendamiento:

- a) La franja de cincuenta metros (50 mts.) contados a partir de la línea superior de la marea, la cual se usará como playa de uso público y que a la fecha de la emisión de la presente ley en encuentren desocupadas;
- b) La franja de treinta metros (30 mts.) contados a partir de la línea superior de la marea, destinados a playa de uso público, en aquellas áreas en donde la emisión de la presente ley, se encuentren ocupadas;
- c) La franja de veinte metros (20 mts.) a partir de las aguas de los lagos y la de diez metros (10 mts.) contados a las adyacentes a los ríos navegables; y
- d) Las áreas que circundan las fuentes y manantiales que surten a las poblaciones. Hacia estas áreas no podrán vertirse aguas que contengan desechos o que en alguna medida propicie contaminaciones, y en ellas no se podrá edificar ningún tipo de construcción, salvo aquellas necesarias para su conservación. Estas son declaradas de uso público.

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

ARTICULO 9. Plazo del arrendamiento. En las zonas de reserva territorial del Estado, la concesión mediante arrendamiento se efectuará de acuerdo a los siguientes plazos:

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

El plazo de arrendamiento se computará a partir de la fecha de la resolución respectiva, que emitirá la Jefatura de la OCRET. Cuando se presente la prórroga, esta será similar al

arrendamiento original en cada caso. Los arrendatarios que solicitaren prórroga tendrán prioridad para las siguientes adjudicaciones.

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

- a) Cuando sea arrendado para fines de vivienda popular cincuenta centavos de quetzal (Q.0.50) y para vivienda de recreación, un quetzal (Q.1.00) por metro cuadrado.
- b) Cuando sea arrendado para fines industriales, o similares, un quetzal punto setenta y cinco centavos (Q.1.75) por metro cuadrado.
- c) Cuando sea arrendado para fines turísticos o ecoturísticos, punto setenta y cinco centavos de quetzal (Q.0.75) por metro cuadrado.
- d) Cuando sea arrendado para fines agrícolas, apícolas, avícolas, ganaderos, piscícolas, para salinas e hidrobiológicos y para plantaciones forestales, tres centavos de quetzal (Q.0.03) por metro cuadrado;
- e) Para fines de manejo de bosques naturales y conservación de ecosistemas naturales, un centavo de quetzal (Q.0.01) por metro cuadrado.

ARTICULO 11. Pago de la renta. La renta por concepto de arrendamiento será cancelada en forma anual y anticipada en las cajas de la Oficina Encarga del Control de las Areas de Reserva del Estado OCRET. Sin embargo podrá convenirse otra forma de pago que implique el anticipo de por lo menos el veinte por ciento (20%) de la cuota anual. Los ingresos provenientes por este concepto, los administrará exclusivamente OCRET.

ARTICULO 12. Control del pago de la renta. La OCRET llevará un registro de los contratos de arrendamiento, donde anotará los pagos de las rentas que deben hacer efectivo los arrendatarios.

ARTICULO 13. Destino de la renta. Del monto percibido por el arrendamiento, se destinará el sesenta por ciento (60%) para gastos de funcionamiento de la OCRET, el cuarenta por ciento (40%) restante para las mejoras de las áreas de reservas territoriales del Estado de Guatemala.

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

ARTICULO 14. Falta de pago de la renta. Al establecerse el retraso de seis meses, OCRET, requerirá el pago al interesado, fijándosele treinta días (30) para que efectúe dichos pagos; vencido este plazo sin que halla hecho efectivo el mismo o una propuesta de forma de pago, la OCRET emitirá resolución en la que se rescindirá el contrato y en consecuencia el inmueble retornará al control directo de la Oficina de Control de Areas de Reserva del Estado.

ARTICULO 15. (Declarado Inconstitucional la frase "en cuyo favor quedarán las mejores existentes" por el Expediente Número 528-98 de la Corte de Inconstitucionalidad).

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

ARTICULO 16. Catastro. Para una adecuada identificación y control de las áreas que comprenden las reservas del Estado de Guatemala, la OCRET mantendrá actualizado el catastro técnicamente desarrollado, por medio de mapas cartográficos y terrestres. Para efectos catastrales todos los propietarios de fincas privadas ubicadas a la orilla de mares, lagos y ríos navegables, deberán colaborar con OCRET presentando sus documentos de propiedad y planos, dentro del improrrogable plazo de seis meses, contados a partir de la vigencia de la presente ley, para delimitar sus propiedades en las áreas a catastrar.

CAPITULO III

REQUISITOS, TRAMITES Y RECURSOS FRENTE A LA SOLICITUD

ARTICULO 17. Requisitos de la solicitud. Toda solicitud de arrendamiento debe ser presentada a la Oficina Encargada del Control de Areas de Reserva del Estado, mediante trámite personal que deberá contener los datos siguientes:

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

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

ARTICULO 18. Trámite de la solicitud. Si la solicitud llena todos los requisitos indicados en el artículo anterior, OCRET ordenará con diligencia la formación del expediente respectivo. El Reglamento precisará los pasos del trámite correspondiente. En caso de que el interesado no gestione durante dos meses consecutivos, o no se presente dentro de los cinco días siguientes a la segunda citación que se le formule, se podrá tener por abandonado el trámite, ordenándose el archivo del expediente y consecuentemente el inmueble objeto de la solicitud quedará disponible. Si al efectuarse la inspección ocular se determina que el inmueble no coincide con la ubicación y colindancias proporcionadas que el solicitante, la solicitud se denegará y automáticamente se dará trámite a otra solicitud que se coincida con el área. Si el solicitante fuere poseedor del inmueble, se procederá de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la presente ley. El solicitante podrá, en cualquier momento, desistir de sus gestiones en forma escrita; el desistimiento deberá hacerse con firma legalizada por Notario. En ningún caso podrá desistirse a favor de terceras personas.

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

ARTICULO 19. Oposiciones. Si durante el trámite de un expediente se presentara oposición de parte de terceras personas, ésta deberá tramitarse y resolverse.

ARTICULO 20. Resolución final. Se tendrá por completo el trámite de solicitud ante OCRET, si se reúnen todos los requisitos estipulados, si se produce el abandono del trámite o se desestima el mismo. En todo caso de ser adversada la resolución, ésta podrá ser impugnada por medio del

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

ARTICULO 21. Suscripción del contrato. Al encontrarse firme la resolución respectiva que otorga el arrendamiento, deberá suscribirse el instrumento público correspondiente, en el que se transcribirá la resolución respectiva. El arrendatario deberá presentar a OCRET, copia legalizada de la escritura pública para los efectos del control y registro correspondiente.

ARTICULO 22. Límite del arrendamiento. Las personas individuales o jurídicas, solamente podrán arrendar un terreno, de cualquiera de las áreas de reserva del Estado, ya sean estas marítimas, lacustres o de los ríos navegables, no pudiendo en ninguna forma subarrendar los inmuebles objeto del contrato, siendo tal hecho, motivo suficiente para dar por rescindido, sin más trámite, el contrato de arrendamiento.

ARTICULO 23. Sucesión por causa de muerte. El derecho de Arrendamiento, puede adquirirse por herencia debiéndose comprobar tal calidad con la certificación del auto de declaratoria de herederos.

ARTICULO 24. Obligaciones del arrendatario. Son obligaciones del arrendatario las siguientes:

- a) Pagar la renta en forma y el tiempo que conste en el contrato respectivo;
- b) Mantener el inmueble en las condiciones especificadas en el contrato de arrendamiento. Dentro del primer año de concedido el contrato de arrendamiento, deberán cumplirse las condiciones relacionadas con el fin solicitado, el reglamento normará las especificaciones aplicables, pues de no hacerlo a satisfacción de lo contemplado en el contrato de arrendamiento, será motivo para rescindir el contrato respectivo.
- c) Permitir y facilitar la inspección de las arreas arrendadas al personal acreditado por OCRET, conforme las finalidades estipuladas en el contrato de arrendamiento éste será el propósito de la inspección; la misma no puede implicar violaciones de orden constitucional.

ARTICULO 25. Prórroga del arrendamiento. Seis meses antes de la fecha de vencimiento del plazo del contrato, el arrendamiento deberá presentar, si desea continuar arrendando el inmueble ante la OCRET, la solicitud de prórroga. A la solicitud deberá adjuntarse el recibo del último pago de la renta. La diligenciación del procedimiento quedará estipulado mediante el reglamento respectivo.

ARTICULO 26. De la Cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras. El arrendatario podrá ceder únicamente la totalidad del bien objeto de arrendamiento y vender mejoras. Para que pueda registrarse la cesión de derechos de arrendamiento se requiere que el comprador de las mejoras presente ante OCRET la documentación consistente en:

- a) Aviso notarial de la cesión de derechos de arrendamiento y compraventa de mejoras, primer testimonio de escritura pública de cesión de derechos y compraventa de mejoras;
- b) Copia legalizada del contrato de arrendamiento y estar al día en el pago, acompañando el recibo respectivo; y
- c) Dirección para recibir notificaciones.

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

ARTICULO 27. (Declarada Inconstitucional la frase "sin necesidad de declaración judicial y sin responsabilidad por parte del Estado..." por el Expediente Número 528-98 de la Corte de Constitucionalidad). **Rescisión del contrato de arrendamiento.** El incumplimiento de las obligaciones contenidas en el contrato de arrendamiento y en la presente ley, por parte del arrendatario, dará derecho a rescindir sin más trámite el contrato, por medio de resolución; para cuyo efecto se aplicará lo establecido en el artículo 15 de la presente ley.

CAPITULO IV

DISPOSICIONES TRANSITORIAS, DEROGATIVAS Y FINALES

ARTICULO 28. Expediente en trámite. Los expedientes que actualmente se encuentran en trámite continuarán su diligenciamiento de conformidad con la presente ley.

ARTICULO 29. Integración. Los casos no previstos en la presente ley, serán resueltos conforme lo dispuesto en la Ley del Organismo Judicial, el Código Procesal Civil y Mercantil y la Ley de lo Contencioso Administrativo.

ARTICULO 30. Actualización del avalúo y renta. Al entrar en vigor la presente ley, se realizará la actualización de los avalúos y rentas de los inmuebles que integran las áreas de reserva del Estado, conforme los valores estipulados en el artículo 10 de la presente ley.

ARTICULO 31. Vencimiento. Los contratos de arrendamiento que se encuentren vigentes al entrar en vigor la presente ley continuarán su vigencia hasta por el plazo estipulado en los mismos de acuerdo a las tablas de valores en vigencia, finalizado el mismo, podrá renovarse de acuerdo a la presente ley.

ARTICULO 32. Obligación de legitimar la posesión. Todas las personas que actualmente tengan la posesión de inmuebles ubicados en áreas de reservas territoriales del Estado, sin contrato de arrendamiento, quedarán obligadas a regular y legalizar su situación dentro de seis meses contados a partir de la fecha en que entre en vigencia la presente ley.

Concluido dicho plazo, sin que se haya cumplido con lo anterior, el Ministerio Público a requerimiento de la Oficina Encargada del Control de Areas de Reserva del Estado, deberá proceder conforme a lo establecido en el Artículo 15 de la presente ley.

ARTICULO 33. Legitimación activa. La Oficina Encargada del Control de las Areas Territoriales del Estado, OCRET, podrá iniciar en cualquier momento acciones judiciales de desalojo o desocupación de áreas ocupadas ilegalmente por particulares, pudiendo en todo caso solicitar de las instancias correspondientes al apoyo necesario a dichas acciones.

ARTICULO 34. Reglamento. El Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación, emitirá el reglamento de esta ley mismo que contendrá las disposiciones relativas al ordenamiento interno de la Oficina Encargada del Control de las Areas de Reserva del Estado, dentro del plazo de los sesenta días a partir de la vigencia de la misma. El incumplimiento de la elaboración del presente reglamento dará lugar a sanciones.

ARTICULO 35. Derogatoria. Se derogan los decretos números 11-80, 35-73 y 35-79; el artículo 6 del Decreto Número 35-92, todos del Congreso de la República de Guatemala; el Acuerdo Gubernativo emitido el 5 de febrero de 1979 y todas las demás leyes y disposiciones que se opongan a la presente ley.

ARTICULO 36. Vigencia. El presente decreto entra en vigencia treinta días después de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIV PARA SU SANCION, PROMULGACION Y PUBLICACION.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE GUATEMALA,
A LOS TRES DIAS DEL MES DE DICIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SIETE.

RAFAEL BARRIOS FLORES
PRIMER VICEPRESIDENTE
EN FUNCIONES DE PRESIDENTE

ANGEL MARIO SALAZAR MIRON
SECRETARIO

MAURICIO LEON CORADO
SECRETARIO

PALACIO NACIONAL: Guatemala, veintiséis de diciembre de mil novecientos noventa y siete.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

LUIS ALBERTO FLORES ASTURIAS
PRESIDENTE DE LA REPUBLICA EN FUNCIONES

RODOLFO A. MENDOZA ROSALES
MINISTRO DE GOBERNACION