

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



**LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS
DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**

BALBINO LÓPEZ ROMERO

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2014

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

**LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS
DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

BALBINO LÓPEZ ROMERO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre de 2014

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA
DE LA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
DE LA
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL I Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Álvarez
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Marco Tulio Escobar Herrera
Vocal: Licda. Edna Mariflor Irungaray López
Secretario: Lic. Rigoberto Rodas

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Jorge Mario Álvarez Quiros
Vocal: Licda. Dora Renée Cruz Navas
Secretario: Lic. Luis Alfredo Valdez Aguilar

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223

Guatemala, 21 de febrero de 2014.

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la unidad de asesoría de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Distinguido Doctor:

En atención al nombramiento como Asesor de Tesis, del Bachiller **BALBINO LÓPEZ ROMERO**, me dirijo a usted, haciendo referencia a la misma, con el objeto de informar sobre mi labor y oportunamente emitir el Dictamen correspondiente; y habiendo asesorado el trabajo encomendado,

EXPONGO:

- A) Respecto al nombre del trabajo de tesis, se nomina de la siguiente manera: **"LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD"**
- B) En el asesoramiento del trabajo de tesis, se discutieron algunos puntos en forma personal con el autor, realizando los cambios y correcciones que la investigación requirió, en argumento de lo anterior, procedí a revisar los diferentes métodos empleados, los cuales fueron; el analítico, cuyo cometido fue descomponer el tema central en varios subtemas, con el propósito de encontrar posibles soluciones; el deductivo que partió de generalizaciones universales permitiendo obtener inferencias particulares; el sintético mediante el cual se relacionaron hechos aislados para poder así formular una teoría unificando diversos elementos y el inductivo estableciendo enunciados a partir de la experiencia. Las técnicas utilizadas fueron la observación y las encuestas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario – Col. 4713
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5ª. Ave. 14-62 zona 1, Oficina 307. Comercial Esmol
Tel. 54066223

correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo; y en cuanto a las conclusiones y recomendaciones, comparto los argumentos vertidos por el autor, puesto que las mismas se encuentran estructuradas de acuerdo al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas.

- C) En cuanto al aporte o contribución científica, la presente investigación, se centra en la necesidad de establecer mecanismos que permitan reconocer los derechos de las personas con discapacidad o minusvalía, frente a los derechos ejercidos sobre un bien inmueble como propiedad privada, eliminando las barreras arquitectónicas, que limitan su derecho a la movilidad.
- D) Se establece, que se cumplieron los requisitos exigidos por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo cual resulta procedente dar el presente dictamen favorable, aprobando el trabajo de tesis asesorado.

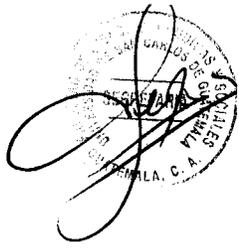
Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.

Lic. Jaime Rolando Montelaegre Santos
Abogado y Notario
Col. 4713
Licenciado

Jaime Rolando Montelaegre Santos
Abogado y Notario



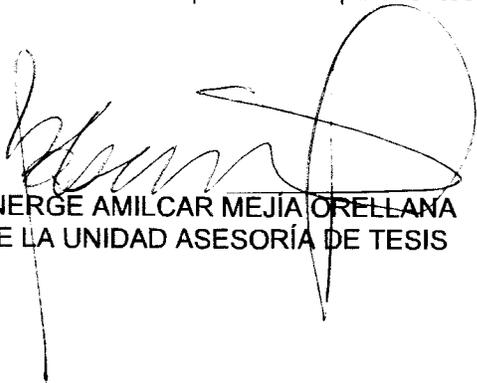
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.
Guatemala, 14 de marzo de 2014.

Atentamente, pase a el LICENCIADO FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ, para que proceda a revisar el trabajo de tesis de el estudiante BALBINO LÓPEZ ROMERO, intitulado: "LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD."

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".


DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc.Unidad de Tesis
BAMO/iyf.

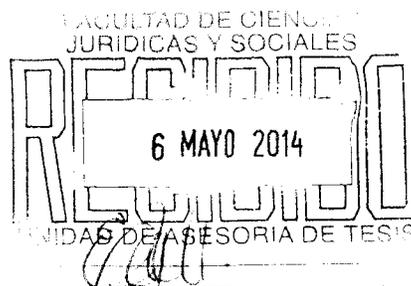




Lic. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario
5 av. 14-62 zona 1 oficina 306
Colegiado: 5658

Guatemala, 05 de mayo del dos mil catorce.

Dr. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su despacho



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

De conformidad con el nombramiento emitido por dicha dirección de fecha catorce de marzo de dos mil catorce, procedí a revisar el trabajo de tesis del Bachiller: BALBINO LÓPEZ ROMERO, intitulado: "LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD". A cuyo respecto me permito opinar sobre los siguientes aspectos:

- 1) **Contenido científico y técnico:** en la resolución de la problemática objeto de la investigación, el estudiante, hizo uso pertinente de los métodos científicos deductivo y analítico, así como de las técnicas de investigación de acuerdo a la rigidez científica en todas las etapas del proceso de investigación.
- 2) **Metodología y técnicas de investigación:** Se utilizó cuidadosamente en todas las etapas del método científico a lo largo de toda la investigación. Donde el uso del método deductivo permitió conocer las generalidades del derecho y de la doctrina, para determinar los extremos legislativos y doctrinarios respecto al problema investigado de propiedad privada y los derechos de las personas con discapacidad. En el desarrollo capitular, se valió del método analítico para mantener la congruencia y no perder la dirección temática.
- 3) **La Redacción:** se advierte en este trabajo de investigación el uso de un lenguaje hondamente técnico y una redacción muy clara que facilitará la comprensión del tema.



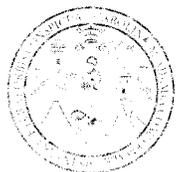
Lic. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario
5 av. 14-62 zona 1 oficina 306
Colegiado: 5658

- 4) **Contribución científica:** Este trabajo pone de manifiesto una serie de elementos de orden técnico, jurídico y doctrinario, que advierte sobre la necesidad de establecer los límites de la propiedad privada frente a los derechos de las personas con discapacidad.
- 5) **Conclusiones y recomendaciones:** Fueron redactadas con un lenguaje sencillo y claro que permitirá aun al lector poco ilustrado entender el fondo de la temática desarrollada, dado que la estructura metodológica deductiva empleada fue de orden científico y al partir de lo general a lo particular, el lector podrá casi simultáneamente al desarrollo temático arribar casi a las mismas conclusiones y recomendaciones. Dado que el desarrollo concatenado de las etapas del método y conocimiento científico, inducen lógicamente converger a estos importantes apartados.
- 6) **Bibliografía utilizada:** es de considerable actualidad e importantes autores.

Por lo expuesto me permito emitir **DICTAMEN FAVORABLE;** en virtud que el trabajo de de tesis de mérito cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público para ser discutido en el Examen Público.

Atentamente,

Fredy Alberto Sutuc Gutierrez
Abogado y Notario
Col 5658



USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 22 de septiembre de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante BALBINO LÓPEZ ROMERO, titulado LOS LÍMITES DE LA PROPIEDAD PRIVADA ANTE LOS DERECHOS DE LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD.. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.



DEDICATORÍA

A DIOS: Con todo mi corazón y mi alma.

A MIS PADRES: Con amor filial.

• **A MIS MAESTROS:** Con todo mi corazón, les agradezco sus sabios consejos.

A TODOS MIS AMIGOS: Con aprecio y cariño sincero.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



ÍNDICE

Pág.

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. La propiedad como facultad de disponer del bien.....	1
1.1. El concepto de propiedad y fundamento constitucional.....	2
1.2. La propiedad como derecho subjetivo.....	3
1.3. Justificación y características del dominio.....	6
1.4. El derecho sobre la cosa.....	8
1.5. La importancia de la propiedad y su fundamento legal.....	11
1.6. El verdadero fundamento del derecho de propiedad.....	13
1.7. El dominio.....	15
1.8. El sentido de la socialización de la propiedad.....	16

CAPÍTULO II

2. La propiedad y propiedad horizontal y la barrera arquitectónica.....	21
2.1. Como se origina la propiedad horizontal.....	26
2.2. La propiedad horizontal como derecho real.....	27
2.3. Regulación de la propiedad horizontal.....	33
2.4. Obligaciones del régimen de propiedad horizontal.....	34

CAPÍTULO III

3. Los derechos de las personas con discapacidad.....	41
3.1. Discapacidad.....	41
3.2. Derechos que el Estado protege respecto a la discapacidad.....	42
3.3. El Decreto 135-96 del Congreso de la República de Guatemala.....	46
3.4. Integración.....	47
3.6. Los derechos respecto a la movilidad contemplados en el Decreto 135-96 del Congreso de la República.....	50
3.7. La discapacidad en documentos internacionales.....	52
3.8. La discapacidad y los derechos humanos.....	53



CAPÍTULO IV

4. Los límites de la propiedad privada frente a los derechos de las personas con discapacidad.....	59
4.1. Los entes municipales y el ordenamiento territorial.....	60
4.2. Las barreras arquitectónicas.....	64
4.3. La propiedad privada en el ordenamiento civil.....	70
4.4. Las dificultades de los minusválidos para resocializarse.....	72
4.5. Propuesta de reformas.....	80
CONCLUSIONES	83
RECOMENDACIONES	85
BIBLIOGRAFÍA	87

INTRODUCCIÓN

El entorno físico hecho por el hombre esta colmado de impedimentos creados por él mismo, al proyectar edificios, planificar ciudades y organizar el tránsito para un modelo humano ficticio e inmutable, que no crece, no enferma, no envejece y no muere.

Es evidente que ese producto artificial, resultado de una visión parcializada y perfeccionista del ser humano, no es apto para todos, debe y puede ser rehecho o adecuado a esta escala más real, cambiante e imperfecta, basada en la premisa que el desarrollo de las actividades de la existencia lleva implícita la discapacidad potencial universal.

La problemática se centró en demostrar las limitaciones que sufre un sector de la población como lo son los discapacitados y la problemática que representa para estos no poder acceder a la vida productiva del país con su fuerza de trabajo y verse limitado por las barreras arquitectónicas creadas en áreas de propiedad privada, lo cual limita su desenvolvimiento.

Se comprueba la hipótesis al establecer que aun cuando el Estado en sus normas constitucionales y ordinarias, deja un vacío legal, al no afectar la propiedad privada, en relación a los derechos de las personas con discapacidad y su derecho a la integración total en el derecho de movilidad.

El objetivo general, es demostrar que aún cuando existe el Decreto 135-96 del Congreso de la República, dicho cuerpo normativo, no regula en forma concreta

El objetivo general, es demostrar que aún cuando existe el Decreto 135-96 del Congreso de la República, dicho cuerpo normativo, no regula en forma concreta los efectos de diseños arquitectónicos de las propiedades privadas, dejando dicha disposición normativa un libre albedrío a los propietarios en perjuicio de las personas con discapacidad en relación a su derecho de movilidad.

El trabajo desarrollado se dividió en cuatro capítulos: El primero trata lo relativo a la propiedad como facultad de disponer del bien; el segundo desarrolla el derecho de propiedad, propiedad horizontal y la barrera arquitectónica; el tercero establece los derechos de las personas con discapacidad; y finalmente el cuarto contiene los límites de la propiedad privada frente a los derechos de las personas con discapacidad.

En el desarrollo de la presente investigación, se utilizaron los siguientes métodos: El analítico para comprender los elementos y aspectos relevantes del fenómeno investigado; el deductivo para establecer la ubicación del problema de la propiedad privada y el derecho de movilidad de las personas con discapacidad; las técnicas empleadas fueron la bibliográfica, y documental, que permitieron la elaboración de los capítulos.

CAPÍTULO I

1. La propiedad como facultad de disponer del bien

La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas.

Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado.

“El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”¹

“Propiedad (derecho), derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes”²

¹ Real Academia Española. **Diccionario de la Lengua Española**. Pág. 140

² Microsoft. **Enciclopedia Encarta**. Pág. 467

1.1. El concepto de propiedad y fundamento constitucional

“En general, cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie... Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio.”³

El diccionario Jurídico Espasa define la propiedad como: “Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional.”⁴

Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la Constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales.

La Constitución Política de la República establece en el Artículo 39 lo siguiente: “Propiedad privada. 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

³ Cabanellas Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 189

⁴ Fundación Tomás Moro. **Diccionario jurídico espasa**. Pág. 78

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.”

1.2. La propiedad como derecho subjetivo

“Se caracteriza el dominio subrayando los siguientes atributos que consideran importantes: ius utendi, o derecho de servirse de la cosa; ius fruendi o derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; ius abutendi, o derecho de disponer de la cosa, conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso; el ius vindicandi, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.”⁵

Las primeras concepciones del derecho de propiedad, fundamentaron sus enunciados en referencias de tipo cuantitativo.

⁵ Fundación Tomás Moro. *Ibid.* Pág. 84

La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular. La doctrina civilista posterior a la codificación se apegó a esta visión cuantificadora y asignaba al derecho de propiedad los siguientes:

- a) Un derecho absoluto: El propietario ejercía su derecho de manera omnimoda, arbitraria e ilimitada.
- b) Derecho Exclusivo: La exclusividad reside en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien.
- c) Derecho perpetuo: El mismo no conlleva una razón de caducidad.

“Con el correr de los años, la doctrina moderna establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, porque tal calidad sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.”⁶

⁶ Garrido De Palma, V. M. *El jurista ante la propiedad privada*. Pág. 45

“Nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos a lado del de propiedad, sin que éste sin embargo quede desnaturalizado.”⁷

La perpetuidad no es una particularidad esencial, puesto que cabe hablar de propiedades temporarias como la intelectual.

Esa concepción resalta que la propiedad del bien depende de la existencia del mismo: la propiedad dura tanto como dura la cosa.

Modernamente se asigna al derecho de propiedad los siguientes caracteres
“La generalidad, expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la independencia, indica que es un poder autónomo o que existe con independencia de las facultades que comprende”.⁸

La abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; y la elasticidad por fin significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades.

⁷ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 56

⁸ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 145

1.3. Justificación y características del dominio

Considerando los elementos señalados anteriormente, y conforme la doctrina vigente, la justificación de la propiedad es el carácter perpetuo de la propiedad, en contraste con derechos reales transitorios, como el uso, la habitación o el usufructo.

Primitivamente el hombre carecía de una entidad independiente, es decir que el mismo obraba y actuaba para sí mismo y para el grupo al cual pertenecía, por lo que no se podía establecer un derecho de propiedad absoluto.

Los derechos no se atribuían al individuo considerado como tal, sino de modo indiviso a la familia o a otras comunidades superior, que gobernaban en áreas específicas, sometiendo a otras comunidades con menos potencial guerrero.

Anteriormente existían características del derecho de propiedad que asignó a la misma una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el tiempo y que consistía en:

a) Ser absoluto

La absolutividad del derecho de dominio significó un enlace histórico con los principios del Derecho Romano, la facultad del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera conveniente.

No existía obstáculo a que las legislaciones consignen que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio.

Que tenga derecho a las accesiones; a cerrar su propiedad; a oponerse incluso al acto arbitrario del poder, ejerciendo todas las facultades que le otorgaba la calidad de propietario, pero actualmente debe entenderse el derecho de propiedad enfocado a un fin superior que es el bienestar de la sociedad.

b) Ser un derecho exclusivo:

El propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes. En ese sentido, puede prohibir que en sus inmuebles se

ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose únicamente a la ley.

c) Ser un derecho perpetuo:

Se asignaba al dominio, el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad.

El dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario no deja de serlo aunque no ejerza ningún acto de propiedad aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido.

1.4. El derecho sobre la cosa

Los jurisconsultos romanos no se ocuparon de dar una definición concreta a los derechos reales pero se interpretan las diferencias entre estos y los derechos personales para entenderlos.

Los derechos reales también llamados derechos sobre la cosa (iura in res) para expresar que su objeto inmediato es una cosa, son aquellos que crean entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata. Por lo tanto queda la persona como sujeto activo y crea un poder de titularidad sobre la cosa.

Existe una relación de acreedor-deudor. Se dice que es real porque no requiere de la cooperación de otro sujeto para el ejercicio del poder.

Los derechos reales son obligaciones reales y acciones reales es decir todos los procedimientos judiciales para establecer el cumplimiento de una obligación.

Su ejercicio es sobre una cosa corpórea de dominio pleno o completo. Por naturaleza estos derechos son absolutos y se ejercen como erga omnes, es decir contra cualquiera que tenga la cosa en su poder. Un atributo especial de los Derechos Reales es de poder perseguir la cosa para recobrarla de manos de cualquier individuo, es decir Jus Persequendi. El titular del derecho tiene el Jus Preferendi, ó sea cuando alcanza el primer registro en los Derechos Reales, sea como acreedor o comprador.

Los Derechos Reales pueden clasificarse en dos grandes categorías: Primero los que se ejercen sobre la cosa propia y los que se constituyen sobre cosa ajena.

Pertenece a la primera clase el derecho de propiedad o dominio que reúne en si todos los caracteres de los derechos reales y que tiene el contenido económico más amplio.

Se agrupan en la segunda categoría los limitados, parciales o fraccionarios, entre los cuales se cuentan los que provienen del derecho civil, como las servidumbres y la hipoteca, aunque más propiamente se habla de derecho real de garantía.

Los Derechos Reales son un conjunto de derechos susceptibles de valoración económica-pecuniaria que relacionan directamente la persona con la cosa ya sea en el ejercicio de un derecho o cumplimiento de una obligación.

Cuando un dueño reivindica su inmueble como acreedor, y el usurpador está obligado a restituir lo que no es de su dominio, pues la acción se

ejerce por el titular de un derecho contra la persona que tiene un bien que no le pertenece y está directamente obligado a devolver.

1.5. La importancia de la propiedad y su fundamento legal

La importancia de la propiedad se reconoce legalmente en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país, en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad, al interés general.

Por otra parte, los propios textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

La Constitución Política de la República como ya lo asentamos con anterioridad establece en el Artículo 39: "Propiedad privada. 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.”

“En el derecho romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar la cosa, (jus utendi), el de percibir los frutos (fruendi), el de abusar (abutendi), el de poseer (possidendi), el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi), y el de reivindicar (vinducando).”⁹

El Código Civil guatemalteco define el derecho de propiedad en el Artículo 464 señalando que: “La 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”.

No se debe olvidar, la posibilidad de que son susceptibles de expropiación forzosa los bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

⁹ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales* Pág.359

El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales, como por ejemplo: El derecho moral de autor, derecho a reivindicar la paternidad de la obra, a que se publique y reproduzca intacta, a variarla y a decidir su no publicación o representación.

1.6. El verdadero fundamento del Derecho de Propiedad

Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa.

Ese criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Siendo inicialmente la propiedad fruto del trabajo personal, al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros.

Se superó la etapa de ser cazadores y llega la etapa de la domesticación de animales y el hombre conforma grupos de pastores y cazadores.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad como un atributo que encuentra su fundamento en una función social, con el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.

Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles urbanos.

En relación a los bienes inmuebles rústicos ha servido de base a reformas agrarias.

Respecto a los bienes inmuebles urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

La Constitución Política de la República de Guatemala, de 1,945 aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconociera la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicas o de interés nacional.

1.7. El dominio

El análisis de la propiedad en razón de las facultades que la integran era la nota distintiva de la teoría clásica, no obstante tal cuestión y con el objeto de precisar y clarificar su contenido.

La doctrina las estudia como simples manifestaciones de la plenitud general que constituye la propiedad, dividiéndolas en dos tipos: La facultad de disposición y la facultad de gravar.

La facultad de disposición strictu sensu, es la potestad que tiene el propietario de una cosa o bien, de enajenar sin obstáculos de ninguna naturaleza los bienes sobre los que ejerce sus derechos. Al referirse a la enajenación del bien, hay que recordar que se puede transmitir por negocios entre vivos, mortis causa, en forma onerosa, o bien gratuita, aunque en la actualidad se ha restringido el sentido de este término hasta limitarlo a las transmisiones entre vivos y mortis causa.

La posibilidad del propietario de transmitir el bien de acuerdo a su voluntad, es el poder de disposición strictu sensu.

La facultad de gravar, es imponer una limitación sobre un bien a efecto de garantizar con ello el cumplimiento de una obligación. Todo propietario en virtud de un acto volitivo puede imponer gravámenes sobre sus bienes, se puede hablar entonces de un gravamen de prenda o hipoteca.

1.8. El sentido de la socialización de la propiedad

El sentido de la socialización de la propiedad, siempre ha existido, no como fundamento de una ideología, sino como un hecho simple enmarcado en la razón de que el propietario ha de tener en cuenta a sus vecinos en el ejercicio de su derecho, pero la intensidad de las limitaciones que esta consideración le impone ha sido distinta según las épocas y los distintos pueblos.

El elemento deber preside también el concepto moderno de la propiedad. A la propiedad no sólo corresponden derechos de propiedad, sino también deberes u obligaciones.

Las obligaciones derivadas del derecho de propiedad son el complemento de los poderes que corresponden al propietario.

El momento actual de la propiedad puede decirse que es el de superación de la concepción individualista y liberal, partiendo de un plano estrictamente iusprivatista que fija la idea de poder, por otra concepción que es la social, que contempla la propiedad no sólo como institución jurídica, sino también como institución económica, destacando en ella la idea de función, es decir que los poderes representan el aspecto individual de la institución, mientras que las limitaciones y sobre todo los deberes son la expresión de su aspecto social.

El sujeto titular tiene que hacer frente a las obligaciones, en tanto ostente el derecho de propiedad.

Muchas de las obligaciones del propietario conexas al derecho de propiedad, se configuran como obligaciones, pero además hay otros deberes de carácter general que sujetan la propiedad al cumplimiento de exigencias sociales, encontrándose entre ellos los llamados deberes de justicia social.

“Derecho Constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo

tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la Constitución admite o rechaza la propiedad privada y determina los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales. La Declaración francesa de Derechos del hombre (1789) calificaba a la propiedad de derecho inviolable y sagrado. De la concepción individualista latente en esta declaración se ha pasado en las modernas Constituciones al reconocimiento de la función social de la propiedad y a la admisión de limitaciones a la misma.”¹⁰

Siendo las constituciones pioneras en este sentido, la de Weimar, Alemania, México y la de Unión Soviética en 1917.

“Es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla... podría inducir a estimar que todo propietario puede destruir la cosa, puede dejar improductivos sus campos, vacío el piso cuando tanta carencia hay de ellos, hacer posible la especulación del suelo urbano y el uso antisocial y abusivo de los bienes o facultar para arrojar de la finca al cultivador o al inquilino. Afortunadamente, leyes posteriores, y algunas disposiciones penales

¹⁰ Ossorio, Manuel. *Ibid.* Pág.448

incluso, encauzan a la propiedad privada subordinándola a intereses públicos superiores.”¹¹

¹¹ Garrido De Palma, V. M. Ob. Cit. Pág. 57





CAPÍTULO II

2. La propiedad y propiedad horizontal y la barrera arquitectónica

Propiedad es el derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por las leyes. La propiedad es el derecho real por excelencia e implica un poder directo e inmediato sobre las cosas.

Es oponible frente a todos, siendo los restantes derechos reales, derechos sobre cosa ajena, constituidos sobre la base de una de las facultades que, perteneciendo en principio al dominio, se separa de él en un momento dado.

La propiedad se ha entendido incluso como paradigma del derecho subjetivo, poder jurídico por excelencia, en concreto y en general integrado por un conjunto unitario de facultades cuyo ejercicio y defensa quedan al arbitrio del titular.

Los autores clásicos caracterizaban el dominio subrayando los siguientes atributos: ius utendi, o derecho de servirse de la cosa; ius fruendi o

derecho de percibir sus rentas y frutos, si es fructífera la cosa sobre la que versa el dominio; ius abutendi, o derecho de disponer de la cosa — conservarla, donarla, destruirla o incluso abandonarla, llegado el caso—; y por último, ius vindicandi, o facultad de reclamar la propiedad de la cosa, junto con la tenencia de la misma, siempre que hubiera sido arrebatada de un modo injusto a su legítimo propietario.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general.

El concepto de función social como paliativo o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad. En cuanto derecho fundamental vincula a todos los poderes públicos, siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización

que corresponda. El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinados supuestos, ciertos bienes inmateriales.

El propietario de un terreno, en una afirmación de antaño, lo es hasta las estrellas y hasta los infiernos; en la actualidad se entiende que la extensión objetiva del dominio está limitada por el punto al que alcance la posibilidad de utilización y el interés razonable y merecedor de tutela del propietario. Juegan un papel importante al respecto los reglamentos de policía, las leyes sobre aguas y minas, y las normas sobre tendido de cables eléctricos y telefónicos o las relativas a la navegación aérea.

No se debe olvidar la delimitación del contenido resultante de la función social que ha de desempeñar, cabe decir que la propiedad tiene, como todos los derechos, límites genéricos o institucionales, los que prohíben el abuso del derecho y su ejercicio de mala fe, así como limitaciones derivadas de la ley, que pueden recaer sobre las facultades de uso o goce del propietario o sobre las de disposición. Tales limitaciones no generan por sí mismas derechos reales de servidumbre en favor de los propietarios de los fundos beneficiados por las limitaciones en cuestión, si bien ello

puede llegar a ocurrir. Fuentes mayores o menores de limitaciones son los vínculos de vecindad, el llamado derecho de uso inocuo y la omisión de la diligencia necesaria para impedir daños a terceros en la construcción, vigilancia o cuidado de las cosas sujetas al derecho de propiedad, omisión que puede generar responsabilidades por razón del dominio.

La propiedad, en cuanto derecho, dispone de una serie de acciones cuya finalidad es la protección de la misma y la represión de los ultrajes o perturbaciones de que pueda haber sido objeto.

Aparece, en primer lugar, la acción reivindicatoria que compete a un propietario no poseedor contra quien posee de forma indebida una cosa determinada; es una acción de condena y de carácter restitutorio.

En segundo término se encuentra la acción declarativa -tendiente a que el demandado reconozca el dominio del autor- y la negatoria, tendiente a lograr que se declare la inexistencia de gravámenes sobre la cosa cuyo dominio corresponde al actor. Existen además las acciones preparatorias y cautelares, como son la acción de exhibición de cosa mueble, el interdicto de obra nueva o el de obra ruinosa.

“La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquellos”¹²

La propiedad horizontal es uno de los temas más controvertidos dentro del panorama de los derechos reales; en primer término es motivo de discusión su denominación imprecisa, ya que a la luz de la lógica, todas las propiedades son horizontales.

“En el primer caso, o sea cuando hay copropiedad forzosa, cada uno de los pisos pertenece en pleno dominio a los distintos interesados. Respecto de ellos no hay copropiedad pero existen ciertos bienes comunes indispensables para el uso de los mismos que si engendran una copropiedad forzosa.”¹³

¹² **Rojina Villegas, Rafael. Derecho civil mexicano. Pág. 78**

¹³ **Rojina Villegas, Rafael. Ibid. Pág. 58**

En cambio cuando todo el edificio en su totalidad es materia de copropiedad y cada uno de los copropietarios tiene una parte alícuota sobre todas y cada una de las cosas que integran la construcción

“Una propiedad singular sobre cada piso, unida a una copropiedad individual sobre los elementos comunes del edificio con predominio de aquella sobre ésta”¹⁴

2.1. Como se origina la propiedad horizontal

“Llámase así a la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la calle.”¹⁵

Las diversas maneras de dar origen a la propiedad horizontal están consignadas en el Artículo 529 del Código Civil y son las siguientes:

- a. Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio

¹⁴ Rojina Villegas, Rafael. *Ibid.* Pág. 79

¹⁵ Ossorio, Manuel. *Ob. Cit.* Pág. 459

jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;

- b. Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito, y
- c. Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

2.2. La propiedad horizontal como derecho real

La Propiedad Horizontal, es el derecho real sobre cosa propia, por el cual su titular puede usar, gozar y disponer jurídicamente del objeto sobre el que recae y que consiste en una fracción de un inmueble edificado integrado por un sector exclusivo independiente y por una parte indivisa sobre el terreno y demás partes y cosas de propiedad común.

Se dice que la propiedad horizontal, es una forma especial del derecho de propiedad, debido a que la conjunción de la parte privativa y el porcentaje sobre las partes comunes son la unidad funcional.

Es un derecho real autónomo, se debió crear una normativa específica, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la propiedad horizontal y que son ajenos a los otros dos derechos reales sobre cosa propia, es decir el dominio y condominio.

Existe un consorcio que constituye un ente distinto de cada uno de los titulares de los diferentes derechos de propiedad horizontal; los derechos y obligaciones de los mismos están regulados por un reglamento de copropiedad y administración, cuya redacción e inscripción registral dan nacimiento al llamado estado de propiedad horizontal.

El dueño de un departamento es dueño de este, pero tiene que compartir las paredes, piso y techo. Tampoco lo puede usar como quiera, tiene que adaptarse al fin al que fue creado. La propiedad horizontal es una propiedad especial que se constituye sobre pisos o locales de un edificio, susceptibles de aprovechamiento independiente, teniendo su titular un

derecho exclusivo sobre ellos y un derecho de copropiedad sobre elementos del inmueble que sean necesarios para el adecuado uso y disfrute de aquéllos.

Es ésta una institución con algún precedente histórico, pero su desarrollo es reciente, derivado de las necesidades creadas por la escasez de vivienda en la era moderna. Pero, a pesar de su regulación el ordenamiento civil vigente, la actual realidad desborda el contenido de aquélla; situaciones como las urbanizaciones privadas, los complejos de edificaciones, mezcla de viviendas multifamiliares y bloques de edificios, situaciones particulares en cuanto a su constitución que han dejado patente la insuficiencia de aquélla y la necesidad de su modificación.

En cuanto a la naturaleza jurídica de esta institución, muchas han sido las posiciones doctrinales en cuanto a ella, algunas se refieren a teorías de la servidumbre, del derecho de la superficie, de la personalidad, del carácter complejo de la comunidad, entre otras.

La doctrina mayoritaria tiende a considerar la propiedad horizontal como una propiedad especial, dado su objeto, que siendo una figura peculiar de

comunidad, atribuye al derecho de los propietarios un carácter complejo, interdependiente y funcional.

“Si existe un consorcio que constituye un ente distinto de cada uno de los titulares de los diferentes derechos de propiedad horizontal; los requisitos indispensables serán:

- a) El objeto. La propiedad Horizontal es un derecho real inmobiliario, que además, debe recaer sobre un inmueble edificado, el que constituye el objeto de la suma de todos los derechos reales que concurren sobre el mismo.
- b) La Escritura Pública.
- c) El reglamento de copropiedad y administración, cuya redacción e inscripción registral dan nacimiento al llamado estado de propiedad horizontal.
- d) El inmueble debe ser susceptible de dividirse en forma tal que las partes resultantes cumplan con las exigencias de la ley.

e) La partición debe ser cómoda y de fácil realización.

f) Debe respetarse el principio de la igualdad.”¹⁶

A través de los requisitos anteriores, el dueño de un departamento es dueño de este, pero deberá compartir las paredes, piso y techo.

Queda limitado además el derecho de usar como quiera las áreas comunes ya que debe y tiene que adaptarse al fin para el que fue creado.

Siendo la propiedad horizontal, un derecho real autónomo, a criterio del autor, se debió crear una normativa específica, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la propiedad horizontal y que son ajenos a los otros derechos reales sobre cosa propia, pero que al desarrollarla se convierte en una barrera arquitectónica.

Respecto al objeto, o sea el bien inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, es la unidad funcional, compuesta del sector privativo independiente y del porcentaje sobre el terreno y demás partes y cosas comunes.

¹⁶ Loscertales Fuertes, Daniel. **Propiedad Horizontal. Comunidades y Urbanizaciones.** Pág. 47

Para que puedan llegar a existir los derechos reales de Propiedad Horizontal, sobre cada una de las unidades sobre las que se ha dividido un edificio.

Es necesario que con anterioridad haya nacido el denominado estado de Propiedad Horizontal, lo cual sucede cuando se ha faccionado la escritura pública, la cual debe llenar algunos requisitos, que a decir del tratadista Daniel Loscertales, enuncia los siguientes:

- a. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad.

- b. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce;

- c. Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación;

- d. El valor del inmueble y el de cada piso;

- e. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes.”¹⁷

2.3. Regulación de la propiedad horizontal

El Código Civil establece en el Artículo 528 que: “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio en común que conduzca a dicha vía”

En Guatemala, la propiedad horizontal encuentra su primera regulación en el Decreto del Congreso número 1318, que surgió en el año de 1959 en el que se denominaba así: “Propiedad horizontalmente dividida”. Con anterioridad no existió más que una breve normativa y que prescribía lo siguiente: “Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecieran a distintos propietarios, si los títulos de propiedad no fijan los términos en que deben contribuir a las obras necesarias se guardarán las siguientes

¹⁷ Loscertales Fuertes, Daniel. *Ibid.* Pág. 49

reglas: 1. Las paredes maestras, el tejado o azotea y las demás cosas de uso común estarán a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del precio del piso; 2. Cada propietario costeará el suelo de su piso; 3. El pavimento del portal, puesto de entrada, patio común y demás obras comunes a todos costearán a prorrata por todos los propietarios; y 4. La escalera que conduce al piso primero, se costeará a prorrata por todos, excepto al dueño del piso bajo. La que desde el piso primero conduce al segundo, se costeará entre todos, excepto por los dueños de los pisos bajo y el primero y así sucesivamente.”

2.4. Obligaciones del régimen de propiedad horizontal

“Si bien es cierto que existen derechos y obligaciones en lo individual, también lo es que existen al existir el condominio, también ejercerán derechos y obligaciones los copropietarios.”¹⁸

Para modificar el reglamento solo podrá modificarse en la misma forma en que fue creado, es decir a través de otra escritura pública, esta modificación deberá también inscribirse en el Registro General de la Propiedad.

¹⁸ Loscertales Fuertes, Daniel. *Ibid.* Pág. 58

Al constituirse el consorcio de propietarios, debe acordarse y redactarse un reglamento de copropiedad y administración, el cual debe incluirse en la escritura pública a través de la cual se constituye el régimen de Propiedad Horizontal que se inscribirá en el Registro de la Propiedad, para una seguridad jurídica registral.

Tal como lo establece el Artículo 533 del Código Civil: "Propiedad Singular y Condominio. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta."

a) **Facultades del propietario**

Respecto a las facultades del propietario, el Código Civil, establece claramente en el Artículo 535, lo relativo a las facultades del propietario estableciendo que: "Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho a usar, gozar y disponer de él con las

limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamentos de copropiedad y administración.”

Además de las contenidas en el Artículo antes citado, los copropietarios, deben establecer dentro del reglamento de copropiedad y administración, a decir del tratadista Daniel Loscertales, es necesario tomar en cuenta:

- “a. Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin.

- Que se le convoque a las reuniones de propietarios.

- Derecho de poseer: se trata de un derecho real que se ejerce por la posesión.

- Derecho de usar, sujetándose al destino establecido en el reglamento, no atentar contra la moral y las buenas costumbres.

- **Derecho de gozar y de percibir los frutos**

- **Derecho de disponer materialmente.**

- **Derecho de enajenar**

- **Derecho de gravar**

- **Derecho de constituir derechos personales.”¹⁹**

b) Obligaciones de los copropietarios

Si bien es cierto se establecen dentro del Código Civil, las obligaciones de los copropietarios, Daniel Loscertales, acertadamente individualiza algunas que es importantes mencionar como son las siguientes:

- **“a. Determinar las bases de remuneración del Administrador y la forma de su remoción, facultades y obligaciones;**

¹⁹ Loscertales Fuertes, Daniel. *Ibid.* Pág. 61

- La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes;
- Forma y tiempo de convocatoria a las reuniones ordinarias y extraordinarias de propietarios; persona que las preside; reglas para deliberar; quórum; mayorías necesarias; cómputo de los votos; representación.
- Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.
- Las facultades de uso y goce reconocen una doble limitación: Respetar el destino y no perjudicar ni restringir el derecho de los demás.
- Está prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.
- Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos, destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas

costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;

- Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.
- Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.”²⁰

c) **Respecto del Inmueble**

- **Especificación de las partes del edificio de propiedad exclusiva.**
- **Enumeración de las cosas comunes.**
- **Uso de las cosas y servicios comunes.**
- **Destino de las diferentes partes del inmueble.**

²⁰ Loscertales Fuentes, Daniel. *Ibid.* Pág. 68

- **Cargas comunes y contribución a las mismas.**



CAPÍTULO III

3. Los derechos de las personas con discapacidad

Los derechos sociales de las personas con discapacidad, serán pura quimera, si la legislación vigente no implementa medidas de Política Social, las cuales, a su vez, han de estar dotadas con partidas presupuestarias para llevar a cabo los programas globales y servicios que posibiliten la prevención, rehabilitación y atención para las personas con discapacidad.

Se requiere del esfuerzo de la Administración Pública, del Sector Productivo del país, del colectivo de personas con discapacidad y de toda la Sociedad, para poder hacer realidad la igualdad de oportunidades, la participación y la solidaridad de todos los ciudadanos.

3.1. Discapacidad

El mismo texto establece que: "Discapacitado (da) ... Dicho de una persona: Que tiene impedida o entorpecida alguna de las actividades cotidianas

consideradas normales, por alteración de sus funciones intelectuales o físicas...”²¹

La Constitución Política de la República establece en su Artículo 53: “Minusválidos. El Estado garantiza la protección de minusválidos y personas que adolecen de limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales...”

El Artículo 3 del Decreto 135-96 del Congreso de la República señala la definición legal de discapacidad estableciendo que: “Se considera como discapacidad cualquier deficiencia física, mental o sensorial congénita o adquirida, que limite substancialmente una o más de las actividades consideradas normales para una persona.”

3.2. Derechos que el Estado protege respecto a la discapacidad

De la redacción del Artículo 1, de la Constitución Política de la República de Guatemala, se establece que es deber del Estado, frente a sus habitantes garantizar su protección y desarrollo, al señalar que su fin supremo es la realización del bien común, lo cual establece el fundamento

²¹ Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. Plan estratégico. Pág. 28

legal, para la creación de las instancias jurídico-políticas que coadyuven al desarrollo integral de la persona con discapacidad.

Específicamente, la Constitución en su Artículo 53 establece que es el Estado el obligado a garantizar la protección de los minusválidos y personas con limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales y declara de interés nacional su atención médico-social, así como la promoción de políticas y servicios que permitan su rehabilitación y su reincorporación integral a la sociedad.

Dentro de los derechos que el Estado protege a favor de la población con discapacidad, podemos mencionar los siguientes:

- La promoción de políticas y servicios que permitan su rehabilitación y su reincorporación integral a la sociedad.**

- El desarrollo integral de las personas con discapacidad, física, sensorial y/o psíquica, la igualdad de condiciones, para su participación en el desarrollo económico, social, cultural y político.**

- **La creación de las instancias jurídico-políticas que coadyuven al desarrollo integral de la persona con discapacidad.**

- **Garantizar la protección de los minusválidos y personas con limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales y la atención médico-social.**

- **Incluir en las políticas, planes, programas y proyectos de sus instituciones los principios de igualdad de oportunidad y accesibilidad a los servicios que se presten a las personas que sufren alguna discapacidad.**

- **Propiciar que el entorno, los servicios y las instalaciones de atención al público de edificios públicos sean accesibles para las personas con discapacidad.**

- **Eliminar las acciones y disposiciones que, directa o indirectamente, promuevan la discriminación o impidan a las personas con discapacidad tener acceso a programas y servicios en general.**

- Apoyar a las organizaciones de personas con discapacidad, con el fin de alcanzar la igualdad de oportunidades.
- Garantizar el derecho de las organizaciones de personas con discapacidad de participar en las acciones relacionadas con la elaboración de planes, políticas, programas y servicios en los que estén involucrados.

El Estado debe promover las reformas legales, la aprobación de nuevas leyes y el análisis de la legislación vigente para propiciar la eliminación de las normas que discriminan a las personas que sufren alguna limitación o discapacidad.

Se debe contribuir al estudio y solución de los problemas nacionales, en lo relativo a la integración de las personas con discapacidad, a su familia y a las organizaciones de y para personas con discapacidad.

El apoyo a los sectores de la sociedad y organizaciones sin fines lucrativos a la consecución de sus planes de trabajo, relacionados con las personas con discapacidad.

3.3. El Decreto 135-96 del Congreso de la República de Guatemala

En el Capítulo III, del Decreto 135-96 del Congreso de la República, se hace referencia a la creación del Consejo Nacional para la Atención de las personas con discapacidad, estableciendo en su Artículo 22 que: “Se crea el Consejo Nacional para la atención de las personas con Discapacidad - CONADI-, como entidad autónoma, con personalidad jurídica y patrimonio propio y con carácter coordinador, asesor e impulsor de políticas generales en materia de discapacidad. Su conformación orgánica, su funcionamiento y ámbito de acción estarán definidos en el reglamento de la presente ley. El Consejo Nacional tendrá plena capacidad para adquirir derechos y obligaciones, para lo cual elegirá entre sus miembros, a su junta directiva, para un período de dos años.”

De acuerdo con el plan estratégico, del Consejo Nacional para la atención de personas con Discapacidad – CONADI- establece que: “El Ministerio de Salud Pública... realizaron El diagnóstico de las personas con discapacidad a causa del enfrentamiento armado en Guatemala... cubrió 22 departamentos del país y en él fueron certificados 1841 casos de discapacidad, de un total de 2,872 evaluados. El número de casos

certificados equivale al 61% de los esperados, según estimaciones anteriores a la detección. Las principales necesidades de rehabilitación que manifestaron estas personas están relacionadas con el acceso al empleo.²²

El Conadi, en la publicación relacionada, establece que: “De acuerdo con el perfil nacional para el abordaje de la discapacidad en Guatemala, la población de personas con discapacidad máxima podría estar en el rango de un millón ochocientos mil, que representa aproximadamente el 17% del total de la población.”²³

3.4. Integración

El Artículo 24 del Decreto 135-96 del Congreso de la República, establece que el Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad, estará integrado por delegados del sector público y de la sociedad civil, incluyendo las universidades del país, que realizan acciones en las diversas áreas, vinculadas a la rehabilitación integral, en materia de discapacidad.

²² Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. *Ibid.* Pág. 29

²³ Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. *Ibid.* Pág. 31

Por el sector público

- Un delegado de la Procuraduría de Derechos humanos.**

- Un delegado del Ministerio de Educación.**

- Un delegado del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.**

- Un delegado del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social.**

- Un delegado del Ministerio de Trabajo y Previsión Social.**

- Un delegado de la Secretaría de Bienestar Social de la Presidencia.**

- Un delegado de la Universidad de San Carlos de Guatemala.**

Por la Sociedad Civil

Un número igual al de delegados representantes del sector público, electos dentro de organizaciones que realicen acciones en las diversas áreas de

las políticas generales de rehabilitación integral de las personas con discapacidad, incluyendo a las asociaciones de padres de familia de personas con discapacidad; para lo cual, dentro de los sesenta días posteriores a la vigencia de la presente ley, se convocará a una asamblea general de todas las organizaciones no gubernamentales respectivas, a efecto de elegir a sus delegados ante el Consejo Nacional para la atención de las personas con Discapacidad.

Dentro de las funciones que debe cumplir el Consejo Nacional para la Atención de las personas con Discapacidad, se tienen las siguientes:

- a) Es el encargado de diseñar las políticas generales de atención integral, que aseguren el efectivo cumplimiento de los derechos y obligaciones de las personas con discapacidad.
- b) Debe cumplir y procurar porque se cumplan las normas de la presente ley.

Dicho Consejo, debe tener en cuenta que, las personas discapacitadas son aquellas personas con incapacidades físicas o mentales.

Entre las discapacidades o minusvalías físicas más comunes se encuentran la ceguera, la sordera y la parálisis, mientras que entre las mentales se encuentran el autismo y los efectos del síndrome de Down, entre otras.

Las discapacidades pueden revestir diferentes grados. Así, entre dos personas con el síndrome de Down, una puede estar muy limitada en términos de actividad, mientras que la otra (sólo ligeramente afectada) puede ser capaz de realizar un trabajo y ser casi autosuficiente.

3.6. Los derechos respecto a la movilidad contemplados en el Decreto 135-96 del Congreso de la República.

El Artículo 2 del Decreto 135-96, establece: "... a) Servir como instrumento legal para la atención de las personas con discapacidad, para que alcancen su máximo desarrollo... c) Eliminar cualquier tipo de discriminación hacia las personas con discapacidad "

El Artículo 54 del mismo texto legal establece: "Las construcciones nuevas, ampliaciones o remodelaciones de edificios públicos, parques,

aceras, plazas, vías, servicios sanitarios y otros espacios de propiedad pública, deberán efectuarse conforme a especificaciones técnicas que permitan el fácil acceso y la locomoción de las personas con discapacidad a los lugares que visiten”

Todas las sociedades reconocen que los seres humanos poseen derechos para poder llevar una vida digna.

Estos derechos deben ser respetados y garantizados por el Estado sin ningún tipo de discriminación y éste debe tener una estructura institucional y legal que garantice su realización. Los derechos Humanos son esos derechos que el Estado está obligado a respetar y velar porque se respeten.

El Artículo 55 del mismo cuerpo normativo preceptúa: “Las edificaciones privadas que impliquen concurrencia y brinden atención al público y los proyectos de vivienda multifamiliar tipo condominio financiados parcial o totalmente con fondos públicos deberán contar con las mismas características establecidas en el Artículo anterior, incluyendo vías de evacuación por emergencias”

El Artículo 57 de la ley citada establece: “Los establecimientos públicos y privados de servicio al público, deberán reservar y habilitar un área específica dentro del espacio para estacionamiento con el fin de permitir el estacionamiento de vehículos conducidos por personas con discapacidad o por las que las transporten...”

3.7. La discapacidad en documentos internacionales

Como una referencia internacional se pueden enunciar en primer lugar la Declaración de los Derechos del Retrasado Mental y fue en mil novecientos setenta y uno, cuando la Asamblea General de la Organización de las Naciones Unidas, la cual establece que el retrasado mental debe gozar de los mismos derechos que los demás seres humanos, entre ellos el derecho a una atención médica adecuada, a la seguridad económica, a la rehabilitación y a la capacitación y el derecho a residir con su propia familia o en un lugar que reemplace el suyo.

Se puede citar en segundo lugar la Declaración de los Derechos de los Impedidos y fue en mil novecientos setenta y cinco, cuando la Asamblea General aprobó la misma.

En dicho texto se establece que los discapacitados deben recibir un trato igualitario y servicios que aseguren el máximo desarrollo de sus facultades y aptitudes y aceleren el proceso de su integración o reintegración social, evitando con ello que sean discriminados de muchas actividades que para otras personas son consideradas normales.

3.8. La discapacidad y los derechos humanos

La Declaración de Viena adoptada el 25 de junio de 1993 por la Conferencia Mundial de Derechos Humanos afirma que: “Los Estados tienen el deber, sean cuales sean sus sistemas políticos, económicos y culturales, de promover y proteger todos los derechos humanos y las libertades fundamentales.”

La Declaración Universal de los Derechos Humanos adoptada por la Asamblea General de las Naciones Unidas el diez de diciembre de mil novecientos cuarenta y ocho, establece en su Artículo 1: “Todos los seres humanos nacen libres e iguales en dignidad y derechos y dotados como están de razón y conciencia, deben comportarse fraternalmente los unos con los otros.”

Los Derechos Humanos son los derechos que tiene una persona por el hecho de ser un ser humano y los cuales el Estado está obligado a respetar y tienen como fundamento la dignidad del ser humano.

Los derechos humanos poseen ciertas características que debemos conocer las cuales son:

- a) Universales:** Son propios de la persona, todos los seres humanos poseen estos derechos, sin ninguna diferencia por edad, sexo, raza, idioma, nacionalidad, religión, condición económica o social, ideas políticas, preferencia sexual, impedimentos físicos o mentales, enfermedad o cualquier otra condición.

- b) Irreversibles:** No admiten ninguna restricción o limitación a su ejercicio. No se puede argumentar alguna excusa para impedir que las personas ejerzan estos derechos.

- c) Inviolables:** No deben ser violados, el Estado como principal responsable de su respeto no puede justificar nunca su violación.

- d) **Internacionales:** Gozan de un fuerte carácter de transnacionalidad, esto se inicia a partir de la creación de la Organización de las Naciones Unidas.

Después de cincuenta años de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, a pesar de los avances obtenidos en materia de política social relativa a la discapacidad, se sigue hablando de la falta de apoyo social que tienen las personas que presentan o sufren alguna discapacidad o minusvalía.

Los programas, servicios y prestaciones económicas destinados a la prevención, investigación y atención integral del colectivo siguen siendo insuficientes. En los antecedentes de la historia de los Derechos Humanos, se encuentran realidades de las luchas y presiones ejercidas por los pueblos que han impulsado la conquista de las libertades, el reconocimiento de la dignidad de la persona, la igualdad, la participación y la solidaridad.

Al tratar los derechos humanos se hace imprescindible abordar los derechos sociales, estos derechos sociales son pura quimera, si las

recomendaciones y legislaciones no están sustentadas en medidas de Política Social.

Con partidas presupuestarias las instituciones, logran llevar a cabo los programas globales y servicios que posibiliten la prevención, rehabilitación y atención de las personas discapacitadas. Todo requerirá del esfuerzo de la administración pública, del colectivo de personas con discapacidad y el conglomerado social para poder hacer realidad la igualdad de oportunidades, la participación y la solidaridad de todos los ciudadanos.

Las personas con discapacidad, tienen los mismos derechos humanos que el resto de la población, pero también son titulares de derechos específicos, dentro de estos se pueden citar los siguientes:

- Derecho a que se tomen las medidas que les permitan lograr mayor autonomía es decir valerse por sí mismos en todos los aspectos.
- Derecho a recibir atención médica, psicológica y funcional, incluyendo los aparatos de prótesis y ortopedia.

- **Derecho a la educación y a la readaptación profesional especializada.**

- **Derecho a programas especiales para su participación en la vida cultural, intelectual y deportiva.**

- **Derecho a los servicios de colocación de empleo que faciliten su integración económica.**

- **Derecho a la protección contra toda explotación económica, reglamentación o trato discriminatorio, como consecuencia de su discapacidad.**

4.1. Los entes municipales y el ordenamiento territorial

“Municipio (v). En algunos países de América, se denomina así a la casa consistorial.”²⁴

La Constitución Política de la República de Guatemala establece en el Artículo 253 que: “Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Entre otras funciones les corresponde: a) Elegir a sus propias autoridades; b) Obtener y disponer de sus recursos; y c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios. Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos.

El mismo autor define así al Municipio: “También llamado Municipalidad es jurídicamente, una persona de Derecho Público, constituida por una comunidad humana, asentada en un territorio determinado que administra sus propios y particulares intereses.”²⁵

²⁴ Ossorio, Manuel. *Ob. Cit.* Pág. 524

²⁵ Ossorio, Manuel. *Ibid.* Pág. 524

El mismo texto legal en el Artículo 254 establece: "Gobierno municipal. El gobierno municipal será ejercido por un concejo el cual se integra con el alcalde, los síndicos y concejales, electos directamente por sufragio universal y secreto para un período de cuatro años, pudiendo ser reelectos.

Siendo la Municipalidad por mandato constitucional, quien debe velar por el ordenamiento territorial, lo es también que la importancia de su existencia radica en estrecha relación con el Municipio, como parte fundamental de la organización territorial.

"La importancia del municipio radica en la necesidad de descentralizar la administración pública, de tal manera que ésta pueda ejercer sus atribuciones en forma eficaz, en beneficio de los habitantes."²⁶

Dentro de los fines que persigue la Municipalidad se pueden enumerar y señalar los siguientes:

- a) Cumplir y velar porque se cumplan los fines y deberes del Estado;

- b) Ejercer y defender la autonomía Municipal;

²⁶ Montaña, Agustín. **Manual de administración municipal**. Pág. 89

- c) **Impulsar permanentemente el desarrollo integral del municipio;**
- d) **Velar por su integridad territorial;**
- e) **Atender a sus habitantes, resolviendo la problemática que le sea planteada respecto a los servicios que presta.**

La Municipalidad debe atender las necesidades y regular el ordenamiento territorial y desarrollo integral de los barrios, zonas, colonias, lotificaciones, cantones, barrios, aldeas, caceríos, parcelamientos urbanos, en fin todo inmueble o bien que existan en su jurisdicción.

El Artículo 147 del Código Municipal, establece: “La Municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral de su municipio, en los términos establecidos por las leyes...”

La administración municipal, debe desarrollar actividades para la regulación y gestión en el ámbito de su competencia, dentro de estas se encuentra la autorización de las licencias de construcción de obras

públicas o privadas en la circunscripción del Municipio, tal como lo establece el Artículo 68 literal e), del Código Municipal.

La Municipalidad debe encargarse del ordenamiento territorial y desarrollo integral del Municipio, formulando y ejecutando planes de ordenamiento territorial y desarrollo integral, su actividad se dirige a los siguientes sectores:

- Lotificaciones

- Parcelamientos

- Urbanizaciones y

- Cualquiera otra forma de desarrollo urbano o rural.

El Artículo 147 del Código Municipal establece: "Licencia o autorización de urbanización. La Municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral del municipio, en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos,

urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretenda realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con la licencia municipal....”

4.2. Las barreras arquitectónicas

La rehabilitación de los discapacitados o minusválidos, no será completa, ni la integración social una realidad si no modificamos, transformamos o adaptamos nuestras ciudades para que en ellos puedan vivir con absoluta independencia, todos los que en ella moran, incluso aquellos que se ven precisados a usar una silla de ruedas para desplazarse.

“Es necesario suprimir las barreras arquitectónicas, entendiendo por tales, cualquier traba, obstáculo o impedimento que dificulte o impida al minusválido o impedido realizar su vida cotidiana, limitando con ello sus posibilidades laborales, sociales, culturales deportivas. Se hace imprescindible encarar ciertos problemas de salud de la sociedad desde un

enfoque interdisciplinario, médico-legal-psico-económico, que nos permita una perspectiva novedosa a antiguos problemas."²⁷

Al abandonar la mirada centrada en una sola disciplina podemos establecer como un problema relevante de salud pública la necesidad de suprimir las barreras arquitectónicas.

Todos los seres humanos están físicamente dotados, ni en plenitud de facultades, ni que todos los seres que habitan nuestras ciudades pueden usarlas, vivirlas, tal y como están realizadas, incluyéndose a las personas con discapacidad.

Aunque ignorados por muchos, viven, o intentan vivir, cientos de seres con disminuciones físicas, con enfermedades, con grandes impedimentos o barreras que limitan sus posibilidades y anulan sus derechos al trabajo, a la diversión, a la cultura, minusválidos a los que sin darnos cuenta les negamos la posibilidad de una existencia digna, normal a la que tienen derecho.

²⁷ Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. *Ob. Cit.* Pág. 54

De algún tiempo a esta parte es frecuente oír hablar o leer Artículos sobre integración social, rehabilitación física, incorporación, pero no basta con hablar, ni escribir.

Ni la rehabilitación física es todo ni las ayudas económicas son suficientes. No es bastante que el Estado acuda en su ayuda, que algunas entidades o asociaciones se preocupen de ciertos o determinados aspectos. Es preciso algo más.

Es preciso pensar que estos hombres han de vivir en el más amplio sentido de la palabra y nos corresponde a todos intentar que su vida sea más fácil para que así, en lugar de vivir de la sociedad vivan en la sociedad, que es la meta que debe fijarse a nivel de gobierno, integrando y velando por los derechos de los discapacitados.

Es preciso que las ciudades sean accesibles a todos. No hay que olvidar que además de los disminuidos físicos de los que se habla, existe un amplio sector de la población que se encuentra con problemas, con trabas, con impedimentos en cuanto se refiere a desplazamientos, accesos a viviendas, iglesias, museos.

Este sector al que se margina involuntariamente lo integran los ancianos, los accidentados, las mujeres gestantes, los niños, para los que no parece lógico que unos transportes o escaleras ejerzan efectos discriminatorios.

Ni la rehabilitación será completa, ni la integración social una realidad si no se modifica, transforma o adapta las ciudades para que en ellas puedan vivir con absoluta independencia, todos los que en ella moran, incluso aquellos que se ven precisados a usar una silla de ruedas para desplazarse.

Para ello es necesario suprimir las barreras arquitectónicas entendiendo por tales, cualquier traba, obstáculo o impedimento que dificulte o impida al minusválido o impedido realizar su vida cotidiana, limitando con ello sus posibilidades laborales, sociales, culturales deportivas.

“Capacitar significa hacer apto, habilitar para alcanzar alguna cosa; en cambio el término discapacitado procura sugerir que si bien el individuo está limitado en algún aspecto, lo importante es subrayar aquellos en que no lo está. Las demás palabras que suelen usarse: inválido, lisiado, minusválido, disminuido, impedido, implican la negociación de algo,

discapacitado sugiere solo una diferencia en un individuo potencialmente apto, que puede tener en determinados aspectos, distinta capacidad que otras personas.”²⁸

Cuando una patología se hace manifiesta, aparece el daño que es la pérdida o anormalidad permanente o transitoria, psicológica, fisiológica, fisiológica o automática.

La discapacidad que mide el grado de alejamiento del individuo de la media normal a consecuencia del daño y que se evidencia por una limitación funcional y o restricción de las actividades y la desventaja que representa la consecuencia del daño y que se evidencia por una limitación funcional y o restricción de las actividades y la desventaja que representa las consecuencias sociales, y ambientales que sufre la persona al no poder conformar las expectativas o normas del universo.

La discapacidad que puede afectar sin discriminación social, racial, o geográfica, tiene efectos económicos y psicológicos sobre el individuo y su grupo familiar, que se transforman en constantes negativas cuando se manifiestan por la marginación del discapacitado que debe vivir en la

²⁸ Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. *Ibid.* Pág. 78

sociedad y realizar actividades con el mejor aprovechamiento y empleo de sus posibilidades residuales.

La discapacidad puede ser física, mental y o social. La física, generalmente asociada a desórdenes del sistema locomotor, los sentidos, el metabolismo o el sistema nervioso. La mental, puede tener cuatro tipos diferentes de efectos primarios: Efectos en el balance interno de la persona, angustia, depresión, personalidad disociada, etc.

Efectos en la habilidad de aprender, de interpretar la información y por lo tanto de ajustarse a los requerimientos del mundo circundante. Efectos de los órganos corporales.

Una enfermedad mental se describe en círculos psiquiátricos como cambios en los patrones personales de percepción y conducta, enfermo o sano, es bastante vaga e inestable.

Un factor que permite determinar donde se debería trazar esa línea, es que la persona sea capaz de satisfacer los requerimientos que le plantea un entorno dado.

La social está asociada con una reducida capacidad de exhibir ajustes sociales o conducta convencional en distintas situaciones o entornos. Los requerimientos con respecto a ese atributo social varían según la posición social del individuo y clase y condiciones del entorno exterior al cual esté expuesto.

Las desventajas sociales pueden tener una variedad de causa, las más importantes son: Discapacidad física o mental, que tiene a menudo efectos negativos sobre la conducta social. Presiones del entorno, niñez desgraciada, distinta o permanencia prolongada en instituciones para *conductas desviadas*.

Ser miembro de minorías culturales o étnicas que puede haber significado haber tenido una experiencia previa diferente, como tener patrones de conducta, costumbres diferentes.

4.3. La propiedad privada en el ordenamiento civil

El Estado garantiza la protección de los minusválidos y personas que adolecen de limitaciones físicas, psíquicas o sensoriales, dicha protección

constituye uno de los principios rectores de la política social y económica, tal y como aparece consagrado en la Constitución Política de la República.

Dentro del ámbito de actuaciones del Estado, dicho precepto puede generar, el promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho de todos los guatemaltecos a disfrutar de una vivienda que no resulte únicamente digna sino también adecuada.

No obstante lo expuesto, nuestro ordenamiento civil, ha dejado en el olvido a aquellas personas que por circunstancias de la vida, se encuentran padeciendo alguna limitación física y que constituye un obstáculo en sus posibilidades de movilidad, se debe responder a exigencias de solidaridad, necesidad y derecho en el campo de la propiedad horizontal.

Se hizo relación además al Decreto Número 135-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de atención a las personas con discapacidad, la cual contempla como objetivos, que es imperativo y necesario, la creación de instrumentos jurídicos y un marco de una moderna política nacional sobre la discapacidad.

Constituye una herramienta eficaz al servicio de las personas discapacitadas, para que puedan ejercer sus derechos humanos y crear las condiciones para el mejor cumplimiento de sus obligaciones ciudadanas eliminando discriminaciones.

4.4. Las dificultades de los minusválidos para resocializarse

La sociedad en su conjunto no puede eximirse de la obligación que, conectada directamente con los derechos que la Constitución consagra, a todos nos incumbe de procurar la efectiva integración de las personas que sufren algún tipo de minusvalía.

Desde el punto de vista civil, específicamente en el área de la propiedad, debe normarse el derecho que tienen los minusválidos de pedir que se modifiquen determinados elementos comunes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal o bien un bien público o privado, en beneficio de una mayor calidad de vida, preferentemente, habrá de ser valorada en términos de movilidad y accesibilidad; y asimismo en la obligación que pueda tener la comunidad de propietarios de soportar o coadyuvar dichas modificaciones.

Los discapacitados por lo regular encuentran dificultad para ciertas actividades consideradas por otras personas como totalmente normales, como viajar en transporte público, subir escaleras o incluso utilizar ciertos electrodomésticos.

El mayor reto para los discapacitados ha sido convencer a la sociedad de que no son una clase aparte. Históricamente y en la actualidad han sido compadecidos, ignorados, denigrados e incluso ocultados en instituciones.

Las personas con alguna discapacidad, en el ejercicio de sus derechos, han luchado por establecer los siguientes principios: Ser evaluados por sus méritos personales, no por ideas estereotipadas sobre discapacidades; y conseguir que la sociedad realice cambios que les permitan participar con más facilidad en la vida empresarial y social, facilitar el acceso con sillas de ruedas al transporte público, a edificios y a espectáculos públicos o privados.

El movimiento a favor de los derechos de los discapacitados ha encontrado una cierta oposición en grupos, que consideran un coste prohibitivo realizar los cambios necesarios.

La ausencia de instalaciones que facilitarían la integración de los discapacitados en la vida pública es utilizada a veces por las personas capacitadas como excusa para ignorar este tema.

La regulación del régimen de la propiedad horizontal en favor de las personas con discapacidad, así como los acuerdos comunitarios que tengan por finalidad la supresión de barreras arquitectónicas que dificulten la movilidad y accesibilidad de las personas minusválidas a propiedades privadas, no se encuentra regulado.

La discapacidad muchas veces sólo se evidencia frente a un entorno social, cuando la comunidad tácita o explícitamente establece una barrera estructural y frente a un entorno material, cuando los edificios e infraestructura urbana oponen lo que usualmente se denominan barreras arquitectónicas y urbanísticas.

Son impedimentos arquitectónicos o estructurales que son las limitaciones o trabas que presentan la figuración, equipamiento, instalaciones, disposiciones constructivas, materiales de construcción y amoblamiento a las diferentes clases y grados de discapacidad, haciendo que un edificio

resulte inaccesible o inasequible para ellos. El entorno físico hecho por el hombre esta colmado de impedimentos creados por él mismo, al proyectar edificios, planificar ciudades y organizar el tránsito para un modelo humano ficticio e inmutable, que no crece, no enferma, no envejece y no muere; pero los grupos humanos están compuestos por niños, enfermos y ancianos que no cumplen con este patrón funcional y antropométricamente perfecto.

Es evidente que ese producto artificial, resultado de una visión parcializada y perfeccionista del ser humano, no es apto para todos, debe y puede ser rehecho o adecuado a esta escala más real, cambiante e imperfecta, basada en la premisa que el desarrollo de las actividades de la existencia lleva implícita la discapacidad potencial universal.

El primer paso es la supresión de las barreras estructurales, vencer la ignorancia, la indiferencia y el rechazo a la integración del discapacitado como elemento activo y participante de la sociedad; el segundo paso es la supresión de las barreras físicas que significa enfrentar una realidad que se puede individualizar, diagnosticar, destruir o adaptar en forma gradual o inmediata, con muchas o pocas dificultades.

“Generalmente se conoce o se han experimentado estas trabas en una circunstancia personal, que acerca o introduce en los problemas de la discapacidad, pero es importante la difusión y conocimiento del tema entre la mayor cantidad posible de personas que potencial o efectivamente acepten, apoyen y activen la necesidad de transformación del panorama actual donde intercalan las barreras estructurales y físicas.”²⁹

La accesibilidad integrada, consiste en el entorno físico apto se caracteriza por que debe brindar edificios públicos y privados, lugares de trabajo y viviendas libres de barreras arquitectónicas, infraestructura urbana libre de barreras urbanísticas con facilidad de transportabilidad y estacionamiento.

Los edificios públicos y privados con concurrencia de personas donde el discapacitado puede tener necesidad de frecuentar, como lugar de trabajo, de culto o de alojamiento, deben ser franqueables, accesibles y usables.

Estas características se establecen en forma gradual, deben ser franqueables, es decir, que se puede entrar al edificio desde la vía pública o del exterior sin ayuda; que siendo franqueables sean accesibles, que significa que se puede llegar a todas las partes del edificio en forma

²⁹ Consejo Nacional para la Atención de las Personas con Discapacidad. *Ibid.* Pág. 77

independiente y que siendo franqueables y accesibles sean usables, que manifiesta la posibilidad de desarrollar en las actividades proyectadas sin que resulten impedidas por la arquitectura, equiparamiento, instalaciones, disposiciones, materiales o el amoblamiento del edificio.

Un discapacitado puede caminar, movilizarse en silla de ruedas, conducir un vehículo adaptado o ser pasajero del transporte público, por las calles de la ciudad o entornos parquizados, siempre y cuando estos puedan proporcionarle transitabilidad, estacionamiento y transportabilidad.

Cuando los discapacitados transiten por veredas de la ciudad o de zonas verdes, es necesario que estas ofrezcan las condiciones de transitabilidad, que le permiten movilizarse sin riesgo por sus propios medios.

El discapacitado que conduce un auto o es transportado en el mismo, debe disponer del estacionamiento adecuado en las proximidades del lugar donde viva o deba frecuentar y cuando es pasajero de los medios de movilización pública de corta, media y larga distancia, además de la infraestructura adecuada en estaciones de transporte deberían tener las condiciones de acceso y uso adecuados, además de las reserva de plaza.

Lo cierto es que las habituales barreras arquitectónicas, técnicas, estructurales y funcionales contribuyen, junto a las morales y psicológicas a mantener al discapacitado mental o físico alejado de una vida activa de integración social.

Todas esas barreras pueden y deben ser anuladas y, además, debe hacerse llegar a los interesados la idea de que lo han sido.

El no discapacitado no hace, en general, aprecio ninguno de las barreras arquitectónicas, sobre todo si no sufre detrimento alguno de sus aptitudes físicas.

En cambio el deficiente, sobre todo el deficiente físico, encuentra en ella obstáculos insalvables que limitan su actividad y su vida. Evitar estas barreras no es, sin embargo, tan difícil, y la rehabilitación no lo ha demostrado.

En el fondo, todo se reduce a aceptar a los discapacitados y a contar con ellos, admitiendo que también tienen derecho a asistir a una iglesia, a un estadio, a un teatro y, sobre todo, a un lugar de trabajo.

Entre tanto la aceptación de ello es universal y habitual, es decir, entre tanto se hace costumbre contar con los discapacitados, la buena voluntad de todos, el grado de cultura y la solidaridad, los hombres van consiguiendo que se tomen parcialmente las medidas necesarias para que las barreras de todo tipo desaparezcan ante los discapacitados.

Con respecto a la accesibilidad de un edificio, centros oficiales, oficinas, lugares de esparcimiento, templos e incluso centros sanitarios, así como lo concerniente al transporte, debemos establecer qué categoría o clase de discapacitados pueden precisar acceder a un edificio o moverse en una ciudad.

El concepto de desventaja cubre un inmenso campo, desde defectos insignificantes hasta la pérdida completa o parcial de una o varias funciones.

Desde el punto de vista objetivo que comprueba la falla, se pueden considerar los siguientes grupos de discapacitados físicos: Sensoriales por lesión o ausencia de un sentido patológicos, enfermedades como alergia, epilepsia, hemofilia, psoriasis, enanismo, motoras, por causas

neurológicas, musculares, esqueléticas, quirúrgicas o traumática, como por ejemplo: parálisis cerebral, deformaciones por talidomida, enfermedad de Parkinson, poliomielitis, distrofia muscular progresiva, reumatismo, espina bífida, lesiones medulares, viscerales insuficiencias cardiovasculares y/o respiratorias y renales.

4.5. Propuesta de reformas

Es necesario instituir por la presente ley, un sistema de protección integral de las personas discapacitadas, tendiente a asegurar a éstas su atención médica, su educación y su seguridad social, así como a concederles las franquicias y estímulos que permitan en lo posible neutralizar la desventaja que la discapacidad les provoca y les den oportunidad, mediante su esfuerzo, de desempeñar en la comunidad un rol equivalente al que ejercen las personas normales, reintegrándose a la sociedad guatemalteca, eliminando las barreras arquitectónicas que les limitan su movilidad.

Siendo discapacidad una alteración funcional permanente o prolongada, física o mental, que en relación a su edad y medio social implique

desventajas considerables para su integración familiar, social, educacional o laboral.

Existiendo el Decreto 135-96 del Congreso de la República de Guatemala, es de imperiosa necesidad, realizar en dicho cuerpo normativo, las reformas de los Artículos 54 y 55 del mismo, por lo que se propone la siguiente redacción.

Artículo 54. Las construcciones nuevas, ampliaciones, o remodelaciones de edificios públicos, parques, aceras, plazas, vías, servicios sanitarios y otros espacios de propiedad pública deberán efectuarse conforme a especificaciones técnicas que permitan el fácil acceso y la locomoción de las personas con discapacidad a los lugares que visiten. Las construcciones públicas que no cuenten con la infraestructura necesaria que permita el desplazamiento de personas con discapacidad, deberán realizar la remodelación de las mismas, permitiendo la movilidad en dichos entes públicos.

Artículo 55. Las edificaciones privadas que impliquen concurrencia y brinden atención al público y los proyectos de vivienda multifamiliar, tipo

condominio, financiados total o parcialmente con fondos públicos, deberán contar con las mismas características establecidas en el Artículo anterior, incluyendo vías de evacuación por emergencia. La propiedad privada se respetará en el sentido legal que establece la legislación guatemalteca, sin embargo, si se destinara dicho bien a la construcción de más de dos niveles, deberán diseñarse estructuras que permitan la movilidad de personas con discapacidad.

CONCLUSIONES

- 1. En Guatemala, existe la tendencia a considerar que el derecho de propiedad, encuentra su fundamento en una función social, con el propósito legislativo de que sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad.**
- 2. Existe una protección constitucional, respecto de las personas con discapacidad, propugnado su protección y evitando su marginación o aislamiento, debiendo asumir el Estado y la sociedad en su conjunto los instrumentos adecuados de solidaridad que la integración pueda requerir.**
- 3. En materia laboral y social, la protección y la integración de las personas con discapacidad constituye uno de los principios rectores de la política social y económica, que impulsa el Estado de Guatemala.**
- 4. La accesibilidad arquitectónica y urbanística, en las modificaciones de propiedades públicas o privadas, así como la modificación del**

transporte son reivindicaciones permanentes del colectivo de personas con discapacidad, que permitirán su integración social.

RECOMENDACIONES

- 1. El Congreso de la República de Guatemala, debe regular la propiedad privada, de una forma especial, derivado de la complejidad que existe, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la propiedad horizontal y derechos reales sobre cosa propia.**
- 2. El Estado debe fomentar el sistema de rehabilitación e integración de las personas con discapacidad, coordinado con los restantes servicios sociales, escolares y laborales, el servicio a los usuarios discapacitados.**
- 3. El CONADI, debe promover el desarrollo de proyectos de viviendas de protección oficial y viviendas sociales, se programará un mínimo del tres por ciento con las características constructivas suficientes para facilitar el acceso de los minusválidos y su núcleo familiar.**
- 4. El Congreso de la República debe propugnar legalmente que la propiedad privada, debe ceder ante los derechos de las personas**

discapacitadas, evitando las barreras arquitectónicas, ya que existen construcciones en las cuales a los niveles de la parte superior, no tienen acceso muchos discapacitados, limitando su movilidad.



BIBLIOGRAFÍA

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Argentina. Ed. Heliasa S.R.L. 1979.

Diccionario jurídico espasa. España. Ed. Heliasta. 2004.

- **Diccionario de la lengua española**. España. Ed. Ramón Sopena. 1980.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. España. Ed. Pirámide. 1986.

GÁLVEZ CHÁVEZ, Wanerges Carmelino. **Los minusválidos guatemaltecos y su protección constitucional**. Guatemala. (s.e.) Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. USAC. 1992.

GARRIDO DE PALMA, V. M. **El jurista ante la propiedad privada**. España. (s.e.) 2004.

LOSCERTALES FUERTES, Daniel. **Propiedad horizontal**. España. Ed. Comunidades y Urbanizaciones. 1999.

MICROSOFT. **Enciclopedia Encarta**. Estados Unidos de América. Ed. Microsoft. 2006.

MONTAÑO, Agustín. **Manual de administración municipal**. México. Ed. Litográfica Tavera, S.A. 1987.

Plan estratégico. Guatemala. (s.e.). 2009



OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** México. Ed. Porrúa. 1982.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español.** España. Ed. Heliasta. 1995.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** México. Ed. Porrúa. 1982.

RODRÍGUEZ ALBORES, Armando. **Los derechos humanos en Guatemala, análisis jurídico social.** Guatemala. (s.e.) Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. USAC. 1992.

Legislación

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

Convención sobre los Derechos Humanos.

Declaración de los Derechos de los Impedidos.

Declaración de los Derechos del Retrasado Mental.

Código Municipal. Decreto número 12-2002 del Congreso de la República. 2002.

Código Civil. Decreto Ley 106, del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala.



Ley de Atención a las Personas con Discapacidad. Decreto número 135-96 del Congreso de la República. 1996.