

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

**SITUACIÓN JURÍDICA DE LA UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO URBANO EN EL  
MUNICIPIO DE GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**



**HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2016**

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

**SITUACIÓN JURÍDICA DE LA UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO URBANO EN EL  
MUNICIPIO DE GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA**

Previa a conferirsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, noviembre de 2016

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia  
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana  
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera fase:**

Presidente: Lic. Mario Adolfo Soberanis Pinelo  
Vocal: Lic. Víctor Enrique Noj Vásquez  
Secretaria: Licda. Bélgica Anabella Deras Román

**Segunda fase:**

Presidenta: Licda. Marta Eugenia Valenzuela Bonilla  
Vocal: Lic. Cesar Augusto López López  
Secretario: Lic. Héctor Efraín Veliz López

**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 la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,  
 15 de mayo de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, MARIO STUARDO CASTAÑEDA Y CASTAÑEDA  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA, con carné 201014381,  
 intitulado SITUACIÓN JURÍDICA DE LA UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE  
GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar 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, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

**DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 20 / 5 / 2014 f)

Asesor(a)

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

Edificio S-7, Ciudad Universitaria Zona 12 - Guatemala, Guatemala





## Licenciado Mario Stuardo Castañeda y Castañeda

Avenida Reforma 1-50 zona 10, Edificio El Reformador, Oficina 108 A Primer Nivel.  
Teléfono 2205-7800

Guatemala, 18 de junio de 2014.

Doctor

**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



**Distinguido Doctor:**

Atentamente me dirijo a usted, en cumplimiento de la providencia de fecha quince de mayo del presente año, para informarle que procedí a **ASESORAR** el trabajo de tesis del Bachiller: **HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA**, intitulada "**SITUACIÓN JURÍDICA DE LA UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**", haciendo las sugerencias e indicaciones que consideré pertinentes para el mejor desarrollo de la tesis, mismas que el Bachiller Vargas Garcia, captó y aceptó a cabalidad, cumpliendo con los requerimientos técnicos de una investigación de tal magnitud, me complace informarle lo siguiente:

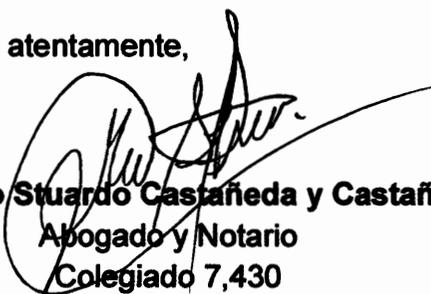
- a) La elaboración del trabajo se realizó bajo mi inmediata asesoría y en su oportunidad sugerí correcciones de tipo gramatical y de redacción, que consideré que eran necesarias para una mejor comprensión y presentación del tema desarrollado en la investigación de mérito; habiéndose enfocado la misma desde la perspectiva doctrinaria y exegética de los textos legales realizados con la disciplina.
- b) En cuanto a la estructura formal de la tesis, fue realizada en una secuencia adecuada, para un buen entendimiento de la misma, así como la utilización de los métodos deductivos e inductivos, analítico, sintético y la utilización de la técnica de investigación bibliográfica y mayéutica que comprueba que se hizo la recolección utilizada.



- c) La redacción del trabajo asesorado fue elaborado de manera sencilla y clara para la fácil comprensión de los lectores que se interesen con este tema.
- d) El presente trabajo de investigación es de suma importancia porque se hace un análisis jurídico de la situación jurídica de la utilización del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala, el cual contribuye a la protección humana y patrimonial de los vecinos del municipio de Guatemala y de la administración municipal en materia administrativa.
- e) La conclusión discursiva que se vierte en esta investigación, es congruente con el trayecto de la investigación.
- f) El trabajo realizado, contenido en cuatro capítulos, comprende los aspectos más importantes de la situación jurídica de la utilización del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala, ya que los mismos fueron desarrollados técnicamente a través de la bibliografía utilizada, así como de una serie de entrevistas realizadas a profesionales del tema.
- g) Declaro expresamente, que no soy pariente dentro de los grados de ley del estudiante HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA, a quien asesoré en esta investigación.

En definitiva, el contenido del trabajo de tesis se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que debe cumplir de conformidad con la normativa respectiva; la metodología y técnicas de investigación utilizadas y la redacción son congruentes con los temas tratados en la investigación, es por ello que al cumplirse con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del **NORMATIVO PARA LA ELABORACIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES Y EXAMEN GENERAL PÚBLICO**, resulta procedente dar el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el trabajo de tesis asesorado; en consecuencia, recomiendo que el mismo pase a la revisión respectiva a efecto que pueda ser discutido en el Examen Público correspondiente.

Sin otro particular, me despido atentamente,

  
**Msc. Mario Stuardo Castañeda y Castañeda**  
Abogado y Notario  
Colegiado 7,430



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 21 de septiembre de 2016.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante HECTOR JOSUE VARGAS GARCIA, titulado SITUACIÓN JURÍDICA DE LA UTILIZACIÓN DEL SUBSUELO URBANO EN EL MUNICIPIO DE GUATEMALA DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*





## DEDICATORIA

### **A DIOS:**

Ya que jamás me ha desamparado, siempre ha sido mi aliento, especialmente en los momentos difíciles y sin su ayuda no hubiese sido posible realizar este sueño. Él es digno, de recibir la gloria, la honra y el poder, porque Él creó todas las cosas, y a causa de su voluntad existieron y fueron creadas.

### **A MIS PADRES:**

Héctor Hugo Vargas y Leticia García por estar conmigo en todo momento, gracias por el amor que me han dado y gracias por sus oraciones que fueron la fuerza y aliento en esta etapa de estudio.

### **A MI ESPOSA:**

Cristy González por su comprensión, por sus oraciones, y por la espera y compañía fiel en el arduo trabajo que realicé en la culminación de mi carrera profesional.

### **A MIS HIJOS:**

Jean-Carlo, Nmachi y Yazid. Fortificación de mi vida y fuente de inspiración para buscar cada día la superación personal y profesional.



**A MI HERMANO:** Hugo Mizraim, por su apoyo incondicional en el momento preciso.

**A MIS AMIGOS:** Gracias por el apoyo incondicional que me brindaron.

**A MIS CATEDRÁTICOS:** Por aportar conocimientos, así como principios morales y éticos, fundamentales en la formación de esta profesión.

**AL LICENCIADO:** Mario Castañeda, a quien no tengo palabras para agradecerle toda la ayuda brindada en mi desarrollo profesional, además de su colaboración en la elaboración de esta tesis.

**A:** A la prestigiosa Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; lugar donde adquirí mis conocimientos y que ahora me da la oportunidad de ser un profesional del Derecho.

Gracias a todos aquellos que no están aquí, pero, me ayudaron a que mi sueño y esfuerzo se hiciera realidad.

## **PRESENTACIÓN**

El objeto de esta investigación, recae en la situación jurídica en que se encuentra la utilización del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala.

Con relación al tema de interés de la presente tesis, se ha analizado las características de los bienes según el Código Civil guatemalteco, los cuales normalmente se pueden encuadrar en más de un clase y el caso del subsuelo no es la excepción, por lo tanto, esta investigación pertenece a la rama del Derecho Civil y fue realizada en un tiempo de siete meses, (del mes de noviembre del año dos mil trece al mes de mayo de dos mil catorce).

El tipo de investigación utilizada fue el cualitativo y el cuantitativo, ya que se observó el incremento poblacional en el municipio de Guatemala y departamento de Guatemala el cual demuestra que jurídicamente esta municipalidad no está preparada para el crecimiento vertical que se avecina; además, también se utilizó el método científico, en el cual se incluyeron las técnicas de observación, las reglas del razonamiento y la predicción.

El sujeto de investigación fue el municipio y departamento de Guatemala, ya que la extensión territorial del suelo es limitada en este municipio, por lo que para continuar con el crecimiento urbanístico de la ciudad de Guatemala, se ha utilizado el subsuelo



y sobresuelo de los terrenos, ejemplo de ellos, son los hoteles y edificios, ya que estas construcciones están compuestas de varios niveles hacia arriba, aprovechando el sobresuelo y varios niveles hacia abajo, con sótanos y construcciones subterráneas que permiten la utilización del subsuelo.

El objeto de la investigación, es que junto al desarrollo urbano de las ciudades, como lo es la ciudad de Guatemala, se debe aprobar un marco jurídico que regule la utilización del subsuelo urbano por la importancia económica y jurídica que este ha ido adquiriendo en el país.

El aporte académico es que esta investigación puede ser utilizada por los estudiosos de las ciencias jurídicas, abogados, legisladores y profesionales de la construcción, ya que esta investigación demuestra la importancia que ha ido adquiriendo la utilización del subsuelo urbano en el país y que esta utilización del subsuelo, aún no cuenta con una legislación específica en el tema del subsuelo, por lo que se recomienda un análisis jurídico a la legislación guatemalteca, sobre el tema del subsuelo, en los siguientes subtemas: La titularidad del subsuelo, el subsuelo como un bien independiente del suelo, la extensión vertical del subsuelo, la enajenación del subsuelo, el registro de la propiedad del subsuelo, el subsuelo urbano en el derecho comparado y la justificación principal que sería "La situación jurídica de la utilización del subsuelo urbano en el municipio y departamento e Guatemala".

## **HIPÓTESIS**

La tecnología actual ha abierto un abanico de situaciones que presentan una diversidad de conflictos sin regulación legal. Esto ha permitido que se pueda construir en el subsuelo, situación que años atrás no se contemplaba, a su vez, el subsuelo, se convierte en un bien con relevancia económica, ya que la población en las ciudades del mundo se incrementan considerablemente cada año, lo que conlleva que las construcciones subterráneas sean cada vez más frecuentes y el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala no es la excepción, razón por la cual es necesario preguntarnos: ¿Será necesario regular específicamente el subsuelo en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala? Conforme lo visto en la presentación, no cabe duda que si es necesario regular específicamente el subsuelo en el municipio de Guatemala.



## **COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS**

La hipótesis planteada fue la necesidad de regular la utilización del subsuelo urbano en el municipio y departamento de Guatemala, la cual quedó comprobada a través de la utilización de los métodos analítico, sintético, inductivo, deductivo y científico, ya que fue a través de la utilización de estos métodos que se demostró que en Guatemala, no existe una delimitación entre el suelo y subsuelo legalmente establecida, por lo que constituye una tarea difícil determinar en donde termina el suelo y en donde empieza el subsuelo; por lo tanto, este vacío legal constituye una total falta de certeza jurídica en la regulación del subsuelo. Por otro lado, el subsuelo se puede clasificar en base a dos criterios que son: a) en función a la profundidad respecto de la superficie; y, b) en función al valor con la profundidad que le otorgue la legislación guatemalteca, la cual carece de una regulación general, ya que no existe un régimen completo sino únicamente normas que se refieren a determinados aspectos de forma muy limitada.

## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
<b>Introducción.....</b>	<b>i</b>

### CAPÍTULO I

<b>1. Consideraciones generales.....</b>	<b>1</b>
1.1 Naturaleza jurídica del subsuelo.....	3
1.2 ¿Existe diferencia entre los términos propiedad y dominio?.....	7
1.3 Aplicación de leyes en el tiempo.....	11

### CAPÍTULO II

<b>2 El subsuelo.....</b>	<b>13</b>
2.1 El suelo.....	13
2.1.1 La teoría tradicional.....	14
2.1.2 La teoría estatutaria.....	15
2.1.3 La teoría del contenido esencial.....	16
2.2 El subsuelo en general.....	16
2.3 Extensión, altura y profundidad el subsuelo.....	19
2.4 Clasificación del subsuelo.....	21
2.4.1 Subsuelo próximo.....	21
2.4.2 Subsuelo remoto.....	22
2.4.3 Subsuelo común.....	23
2.4.4 Subsuelo especial.....	23
2.5 Regulación legal del subsuelo en el ordenamiento jurídico guatemalteco.....	23

### CAPÍTULO III

<b>3 El subsuelo urbano.....</b>	<b>25</b>
3.1 Análisis jurídico a la legislación guatemalteca.....	26
3.1.1 Titularidad del subsuelo.....	26

	<b>Pág.</b>
3.1.2 El subsuelo como un bien independiente del suelo.....	31
3.1.3 La extensión vertical del subsuelo.....	33
3.1.4 Enajenación del subsuelo.....	36
3.1.5 Registro de la propiedad del subsuelo.....	38
<b>3.2 ¿Será necesario regular específicamente el subsuelo en el municipio y departamento de Guatemala?.....</b>	<b>39</b>
3.2.1 Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT).....	41
3.2.2 Reglamento de Planes Locales de Ordenamiento Territorial (PLOT).....	46
3.2.3 Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en Espacio no Vial para el Municipio de Guatemala.....	46
3.2.4 Reglamento de Incentivos del Ordenamiento Territorial.....	47
3.3 Derecho de superficie.....	47
3.4 Propuesta normativa del subsuelo para Guatemala.....	48

#### **CAPÍTULO IV**

<b>4 Relevancia económica del subsuelo urbano.....</b>	<b>53</b>
4.1 Subsuelo especial.....	54
4.2 Subsuelo común.....	56
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>67</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>69</b>



## **INTRODUCCIÓN**

**El objeto de esta investigación, recae en la situación jurídica en que se encuentra la utilización del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala del departamento de Guatemala.**

**La regulación de la propiedad del subsuelo es un punto controvertido en todos los países latinoamericanos. Históricamente, ha predominado la herencia española, la cual reconoce al Estado como propietario del subsuelo. En contraposición a esta postura, se encuentran los países vinculados al legado anglosajón, en los que el subsuelo y sus recursos naturales le pertenecen a las personas que son propietarios del suelo. La Constitución Política de la República de Guatemala, en congruencia con la línea marcada por España, reconoce al subsuelo como un bien del Estado.**

**Esta postura ha sido tema de innumerables discusiones e investigaciones, principalmente cuando el subsuelo tiene relevancia económica, es decir, posee recursos naturales. Como consecuencia de ello, los legisladores guatemaltecos se han preocupado únicamente por regular su utilización como bien del Estado que contiene recursos naturales, aprobando leyes en materia de minerales e hidrocarburos, respectivamente.**

**El objetivo logrado con la tesis fue comprobar el desorden jurídico que existe en la utilización del subsuelo urbano en el municipio y departamento de Guatemala y la necesidad de regular específicamente la utilización del subsuelo urbano en Guatemala.**

**La hipótesis planteada fue la necesidad de regular la utilización del subsuelo urbano en el municipio y departamento de Guatemala, la cual quedó comprobada al demostrar que el subsuelo se puede clasificar en base a dos criterios que son: a) en función a la profundidad respecto de la superficie; y, b) en función al valor con la**

profundidad que le otorgue la legislación guatemalteca, la cual carece de una regulación general, ya que no existe un régimen completo sino únicamente normas que se refieren a determinados aspectos de forma muy limitada.

El trabajo de investigación está conformado por cuatro capítulos, para tal efecto; el primer capítulo trata aspectos generales del subsuelo como la naturaleza jurídica, a quien le pertenece y la extensión del subsuelo en general; en el segundo capítulo, se define al suelo y el subsuelo, estableciendo el límite vertical de uno y otro, se clasifica el subsuelo y se expone la normativa guatemalteca que actualmente lo regula; en el tercer capítulo, se desarrolla todo lo relacionado con el subsuelo urbano del municipio y departamento de Guatemala, analizando su regulación en el derecho comparado, así como su aprovechamiento urbanístico. Es en este capítulo en el que se resuelven las principales interrogantes que se plantean a lo largo del trabajo; en el cuarto capítulo, luego del análisis jurídico elaborado en los capítulos anteriores, se analiza las consecuencias económicas de la utilización del subsuelo urbano en el municipio y departamento de Guatemala.

Se utilizaron dos métodos para el desarrollo de la presente tesis, siendo el primero el jurídico, este permitió analizar la legislación existente y el método inductivo, con el cual se utilizaron las propiedades particulares para obtener el conocimiento total del tema. Se utilizaron las técnicas de investigación documental, de observación y el de la mayéutica, los cuales permitieron realizar una investigación profunda del tema de esta investigación.

Por tanto, la presente tesis evidencia la importancia que tiene la utilización del subsuelo, principalmente el urbano y la necesidad de regularlo específicamente en el municipio y departamento de Guatemala ya que aún no existe dicha regulación, la cual se hace cada vez más necesaria, principalmente por los conflictos jurídicos que ya se presentan en la práctica al utilizar el subsuelo urbano y por el impacto económico que deja a los propietarios que hacen uso del subsuelo.



## CAPÍTULO I

### 1. Consideraciones generales del subsuelo

Para discutir las principales cuestiones planteadas en la presente investigación será conveniente conocer algunos aspectos generales del subsuelo tales como su naturaleza jurídica, a quién le pertenece y su extensión, pero antes es necesario determinar si se le considera como un bien.

Se conoce como bien a todo elemento de fortuna o riqueza susceptible de apropiación en provecho de un individuo o de una colectividad. También se le puede definir como todo derecho subjetivo patrimonial o toda cosa objeto de un derecho real<sup>1</sup>. El autor guatemalteco Vladimir Aguilar<sup>2</sup> manifiesta que existen dos puntos de vista para definir los bienes: a) desde un punto de vista económico, como todo aquello que le sea útil al hombre y que satisface una necesidad directa o indirectamente; y b) desde un punto de vista jurídico, como todo aquello que le corresponde a una persona y que requiere una protección legal para no ser lesionado por un tercero, mejor denominado como bienes jurídicamente protegidos o tutelados. El Código Civil guatemalteco se inclina por su aspecto patrimonial, definiendo a los bienes como las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación.

---

<sup>1</sup> Raymundo Guillen y Jean Vicent. *Diccionario Jurídico*. Pág. 49.

<sup>2</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. *Derechos Reales*. Pág. 50 y 51.

Conforme lo expuesto, no queda duda que el subsuelo es un bien, ya que cumple con las características descritas en las definiciones. Pero, ¿Qué clase de bien será?

Existen diversas clasificaciones de los bienes, dentro de las cuales, una de las más aceptadas es la siguiente:

- A. Consumibles y no consumibles.
- B. Fungibles y no fungibles.
- C. Muebles e inmuebles.
- D. Mostrencos y vacantes.
- E. Genéricos e individualizados.
- F. De dominio privado o de dominio público.
- G. Corporales e incorporeales.
- H. Divisibles e indivisibles.
- I. Principales y accesorios.
- J. Dentro del comercio y fuera del comercio<sup>3</sup>.

El Artículo 442 del Código Civil guatemalteco en la definición de bienes, los clasifica en muebles e inmuebles, y posteriormente en su articulado, recoge varios de los criterios de las clasificaciones enunciadas anteriormente.

---

<sup>3</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Ob. Cit. Pág. 55 a 68.

Con relación al tema de interés de la presente tesis, si se analiza las características de los bienes, normalmente, se pueden encuadrar en más de una clase y el caso del subsuelo no es la excepción. Al subsuelo se le considera como un bien inmueble que puede ser objeto tanto de dominio público como de dominio privado y más adelante en la investigación serán expuestas las razones para dicha clasificación jurídica.

### **1.1 Naturaleza jurídica del subsuelo**

Para ratificar lo expuesto, es conveniente examinar por qué se considera al subsuelo como un bien inmueble. Antiguamente, algunos juristas<sup>4</sup> han sostenido que: “La principal diferencia entre bienes muebles e inmuebles es la posibilidad o no de traslado del bien, sin menoscabar su naturaleza”. Es decir, han relacionado directamente la noción de inmueble con la de fijeza.

Vladimir Aguilar también tiene su punto de vista con relación a que bienes considerar como muebles y a cuales inmuebles, y se manifiesta de la siguiente forma: Son bienes muebles: a) Aquellos que pueden ser trasladados de un lugar a otro por si mismos o por medio de una fuerza exterior; b) Aquellos que la ley les da ese carácter, sin tomar en cuenta razones de movilidad; y c) Aquellos que en la actualidad son inmuebles, pero están llamados a ser muebles y pueden considerarse como tales para efectos de constituir un derecho real de garantía que es la prenda. Y

---

<sup>4</sup> Lo señala Federico Puig Peña en el **Compendio de Derecho Civil Español** y Julio Bonnecas en el **Tratado Elemental de Derecho Civil**.

son bienes inmuebles: a) Aquellos que tienen como característica esencial su inamovilidad; b) Aquellos que individualmente serían considerados muebles, pero por su destino también se consideran inmuebles; c) Aquellos que no se pueden separar del inmueble o mueble adhiriendo a los que se unen con el propósito de haberlo de forma permanente; y d) A los derechos reales sobre inmuebles<sup>5</sup>.

Se puede afirmar con seguridad entonces, que el subsuelo es un bien inmueble, coherentes con la características esenciales de estos bienes, la inamovilidad. Además, el Artículo 445 del Código Civil así lo reconoce al enumerarlo como bien inmueble. Ahora, queda por definir a quién le pertenece el subsuelo: si al Estado o a los particulares. Para ello, también es necesario hacer referencia de forma general al Derecho de Propiedad.

Vladimir Aguilar Guerra lo define como: "El derecho subjetivo de naturaleza real que atribuye a su titular el más completo y variado conjunto de facultades sobre un bien o derecho, oponible a terceros, de duración perpetua o indefinida y cuyo ejercicio está subordinado al interés general"<sup>6</sup>. La Constitución Política de la República de Guatemala reconoce el derecho de propiedad en su Artículo 39 en el que establece que: "Se garantiza la propiedad privada como un derecho, inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que

---

<sup>5</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Ob. Cit. Pág. 58.

<sup>6</sup> Ibid. Pág. 209

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". Cabe mencionar también el Artículo 40 del mismo cuerpo legal, en el que se reconoce el derecho de expropiación del Estado, y el Artículo 44, que regula la función social de la propiedad, para conocer en forma íntegra la regulación del derecho de propiedad en Guatemala.

Por su parte, el Artículo 464 del Código Civil guatemalteco define a la propiedad como: "El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes", por lo que utiliza las facultades de uso, goce, disfrute y disposición, inherentes al dominio, para definir su contenido.

Antes de establecer a quién pertenece la propiedad del subsuelo en Guatemala, es conveniente aclarar que los bienes que pertenecen al Estado pueden ser de dominio público, como de dominio privado. En tanto que los bienes que pertenecen a los particulares son de dominio privado exclusivamente. En otras palabras, los bienes que pertenecen al Estado pueden ser de dominio público, de tal forma que son inalienables e imprescriptibles, o puede ser de dominio privado estatal, el cual se encuentra prácticamente sujeto a las mismas reglas que le son aplicadas a la propiedad privada; y, los bienes que pertenecen a los particulares son propiedad privada de personas individuales o jurídicas que tengan algún título legal. Es

importante tener clara la distinción anterior, ya que de ella depende el régimen jurídico al cual los bienes se encuentran sometidos.

Continuando con el análisis de la propiedad del subsuelo, la Constitución Política de la República de Guatemala señala en su Artículo 121 que el subsuelo es un bien del Estado. El Código Civil amplía dicha norma constitucional en el mismo sentido, en su disposición contenida en los Artículos 456, 457 y 459. Sin embargo, posteriormente en su Artículo 473 del mismo cuerpo legal, está lo relacionado a las limitaciones de la propiedad, señala que el subsuelo le pertenece al dueño del suelo.

Por tanto, se puede inferir de lo anterior que de conformidad con las disposiciones constitucionales, el subsuelo pertenece al Estado, y, de conformidad con las disposiciones civiles, pertenece a los particulares. A simple vista, si comparamos literalmente el texto de ambas normas jurídicas, dan la impresión que existe una contradicción o una dualidad de regulación, la que por un lado otorga la propiedad del subsuelo al Estado y, por el otro, a los particulares. Cabe preguntar entonces, ¿Será esto jurídicamente posible? O bien ¿Será que existe una contradicción legal que debe ser subsanada?

Finalmente, se puede concluir en el presente apartado que conforme lo dispone la legislación guatemalteca, el subsuelo puede pertenecer al Estado como a los particulares. Esto le permite ser un bien inmueble de dominio público o un bien

inmueble de dominio privado, dependiendo del sujeto titular del derecho de propiedad.

## **1.2 ¿Existe diferencia entre los términos “propiedad” y “dominio”?**

Las disposiciones constitucionales que establecen que el subsuelo es un bien del Estado hablan de “dominio” sobre él. Las disposiciones civiles que lo señalan como bien de los particulares hablan de “propiedad”. Por tanto, es válido preguntarse si existe una diferencia substancial entre estos términos, que nos permita determinar la pertenencia del subsuelo.

La legislación guatemalteca parece equipar ambos términos al utilizarlos indistintamente. En la doctrina se puede encontrar por un lado posturas que sostienen que ambos términos son sinónimos, como en nuestra legislación, y por el otro, las que defienden la diferencia conceptual que existe entre ambos.

Las disposiciones normativas que regulan el subsuelo dan la impresión de utilizar uno u otro término dependiendo del sujeto titular del derecho, es decir, si el sujeto titular del derecho es el Estado, utiliza un término y, si es un particular utiliza el otro. Por lo que es importante conocer si ello se debe a una razón especial dentro del mundo jurídico.



Al acudir a la normativa constitucional, la norma suprema del ordenamiento jurídico guatemalteco habla de “derecho de propiedad” al referirse a los particulares y de “pertenencia de los bienes” al referirse al Estado, lo que deja en evidencia una vez más lo expuesto, pero no por ello resuelve mi interrogante. El Código Civil guatemalteco sigue la misma línea al señalar en su Artículo 456 textualmente “Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares”.

Las posturas que defienden la distinción entre ambos términos señalan que el dominio es un término más extenso que la propiedad, puesto que por el primero se designa tanto al dominio directo como al dominio útil, mientras que con la palabra propiedad se hace referencia solo al directo; y, una postura moderna sostiene por el contrario que la expresión propiedad es más extensa que la de dominio, ya que la palabra propiedad sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el de dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno, indiviso e ilimitado, de la persona sobre una cosa del mundo exterior. Entonces, no toda propiedad es dominio, ya que constituye un género o clase de propiedad.

En el lenguaje común, la tesis que afirma que ambos términos son jurídicamente iguales ha sido adoptada por el Diccionario de la Real Academia Española, en el cual se puede observar que se utiliza ambos términos como sinónimos, contenidos

recíprocamente en sus definiciones respectivas<sup>7</sup>. Jurídicamente, el Código Civil guatemalteco en su Artículo 456 también utiliza ambos términos indistintamente, dejando entrever que son conceptualmente iguales.

Dentro de los autores que defienden que no se debe hacer una distinción entre términos se encuentra Vladimir Aguilar Guerra, quien reconoce que en la legislación guatemalteca se utiliza como sinónimos ambos términos. Propiedad deriva del término latino *propietas* que a su vez arranca de *propius* que equivale a lo que es propio de una persona; mientras que dominio tiene su origen en *dominus* lo que atañe al dueño o titular de una cosa o bien. Sin embargo la distinción carece de utilidad y por eso no debe existir inconveniente en el empleo indistinto de los dos términos<sup>8</sup>. Para Arce y Cervantes los términos propiedad y dominio no se diferencian por su contenido o extensión sino por el punto de vista, para Ruggiero el *dominum* es el poder que se concede al propietario la relación de pertenencia de la cosa a la persona. Para Castán la propiedad es un concepto económico-jurídico y el dominio un concepto técnico jurídico<sup>9</sup>. En nuestro derecho se usan como sinónimos.

Al no existir jurisprudencia guatemalteca relativa a esta discusión, conviene señalar la resolución del Tribunal Constitucional Español, que se inclina más por la tesis que ambos términos son distintos, como lo declara en la sentencia número 227 emitida el 29 de diciembre de 1988, de ese Tribunal, de la siguiente forma: "(...) el dominio

---

<sup>7</sup> Real Academia Española. (Versión Electrónica). *Diccionario de la lengua española*.

<sup>8</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Ob. Cit. Pág. 207.

<sup>9</sup> Arce y Cervantes, José. *De los Bienes*. Pág. 46 y 47.

público no es una forma específica de apropiación ya que en efecto, la incorporación de un bien al dominio público supone no tanto una forma específica de apropiación por parte de los poderes públicos, sino una técnica dirigida primordialmente a excluir el bien afectado del tráfico jurídico privado, protegiéndolo de esta exclusión mediante una serie de reglas exorbitantes de las que son comunes en dicho tráfico iure privato. El bien de dominio público es así, ante todo, *res extra commercium*<sup>10</sup>. En definitiva, existe una distinción conceptual entre ambos términos que permite tener diferentes interpretaciones al momento de su aplicación en una ley o en general en cualquier texto jurídico.

En la legislación guatemalteca específicamente, dominio y propiedad se utilizan como sinónimos, como lo demuestra el articulado de la Constitución Política de la República de Guatemala, del Código Civil guatemalteco y otros cuerpos normativos, por lo que no tiene sentido para la presente tesis fundamentarse en la diferencia conceptual doctrinaria de ambos términos para razonar la pertenencia de los bienes.

Por tanto, utilizar el término dominio para los bienes que pertenecen al Estado y el término propiedad para los bienes de los particulares, no tiene ninguna implicación jurídica distinta en las disposiciones legales guatemaltecas.

---

<sup>10</sup> Sainz Moreno, Fernando. *El Subsuelo Urbano*. Pág. 155.

### **1.3 Aplicación de leyes en el tiempo**

Siguiendo la discusión planteada en el apartado anterior, pero desde otra perspectiva, cabe preguntarse ¿Tendrá algo que ver que el Código Civil guatemalteco sea del año 1964 y la Constitución Política de la República de Guatemala del año 1986 en la utilización de uno y otro término?

Cuando surge una nueva ley es preciso determinar el alcance de su aplicación, considerando las consecuencias originadas por los supuestos realizados al amparo de la ley anterior. ¿Será posible que la época de su emisión sea la razón por la cual se habla de “propiedad” en el Código Civil guatemalteco y de “dominio” en la Constitución Política de la República de Guatemala? Por el principio de Jerarquía Constitucional se resuelve el planteamiento anterior de forma muy sencilla: ninguna norma puede contrariar las disposiciones constitucionales. Pero ¿Será posible que los asambleístas constituyentes guatemaltecos hayan olvidado dicha norma civil en la Constitución Política de la República de Guatemala?

Si lo vemos desde el punto de vista de un posible conflicto de leyes en el tiempo, también prevalecen las disposiciones constitucionales, porque una ley posterior prevalece sobre la ley anterior, como bien lo señala el Artículo 8 de la Ley del Organismo Judicial de Guatemala; y al analizar las disposiciones de la Constitución Política de la República de Guatemala del año 1965, la Constitución resalta ser la misma en el ordenamiento jurídico guatemalteco, ya que se utilizan los términos



**“dominio” y “propiedad” como sinónimos en los diferentes cuerpos normativos. Por tanto, en Guatemala se utilizan ambos términos de forma indistinta y nada tiene que ver la fecha en que fueron emitidos uno y otro cuerpo normativo, respectivamente.**

## **CAPÍTULO II**

### **2. El subsuelo**

Para conocer qué es el subsuelo, es importante definir: ¿Qué es el suelo? ¿A quién pertenece el suelo y el subsuelo? Y, ¿Hasta dónde se extienden verticalmente las facultades del propietario de uno y otro?

Resolver las interrogantes anteriores no es tarea fácil y tiene como consecuencia innumerables discusiones, en ocasiones enfrentadas por las dos perspectivas principales a partir de las cuales se puede estudiar al subsuelo, la perspectiva civilista y la perspectiva administrativa.<sup>11</sup> Partiendo de esta premisa poco precisa, se evidencia la necesidad de definir con claridad lo que significa suelo y subsuelo.

#### **2.1 El suelo**

La ciencia edafología que estudia el suelo, lo define como una mezcla de sólidos orgánicos e inorgánicos, aire, agua y microorganismos interactuando entre sí, en constante evolución. Esta ciencia afirma que el suelo está constituido por un conjunto de capas que se han ido formando con el paso de los años.

---

<sup>11</sup> Las perspectivas civilistas y administrativas mencionadas son explicadas en el apartado 3.1.1 de la presente tesis, denominado "Titularidad del subsuelo".

Existen tres teorías doctrinales que explican el derecho de propiedad del suelo con relación a su función urbanística. Estas son:

### **2.1.1 La teoría tradicional**

Considera a la propiedad como un derecho absoluto, sagrado e inviolable.<sup>12</sup> Este derecho de propiedad, se define en el Artículo 464 del Código Civil, consiste en el derecho de gozar y disponer de los bienes sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. Para esta teoría, la propiedad es un derecho pleno del propietario sobre la cosa. Las limitaciones son excepciones impuestas por la necesaria relación entre particulares o por razones de interés público.

Esta teoría ha sido superada, ya que actualmente se reconoce a la función social de la propiedad como límite intrínseco a la misma, perdiendo el carácter de propiedad absoluta.

---

<sup>12</sup> Castán Tobeñas, José. *El derecho civil español común y foral*. Pág. 159.

### **2.1.2 La teoría estatutaria**

Señala que las facultades urbanísticas del derecho de propiedad se ejercerán siempre dentro de los límites y en cumplimiento de los deberes establecidos en las leyes, y conforme a los autorizados por la Administración Pública<sup>13</sup>.

Puedo afirmar que esta teoría parte de la inexistencia de un contenido esencial previo en el derecho de propiedad. El derecho a edificar no forma parte del contenido esencial previo del derecho y de ahí que las leyes y planes urbanísticos puedan regularlo y configurarlo a su conveniencia. Además, señala que el urbanismo es una función pública que no está en manos del propietario sino de la Administración Pública y que la plusvalía urbanística no pertenece al propietario sino al Estado. Por tanto, el derecho a edificar pertenece al Estado por ser éste artificial; y, al propietario sólo le pertenecen facultades naturales. Como, podemos ver, esta teoría rompe la unidad del derecho de la propiedad admitiendo diferentes tipos de propiedades, cada una de ellas reguladas de una forma distinta.

---

<sup>13</sup> Serrano Alberca, José Manuel. *El Derecho de propiedad, la expropiación y la valoración del suelo*. Pág. 418.

### **2.1.3 La teoría del contenido esencial**

Parte precisamente de la existencia de un contenido esencial previo a las leyes y planes urbanísticos. Señala que el contenido esencial del derecho de propiedad está formado por las facultades de uso y disposición que se manifiestan en todas las actividades económicas posibles, es decir, agricultura, ganadería, edificación, Etc.<sup>14</sup>

No reconoce al urbanismo como función pública, ni diferencia entre facultades naturales y artificiales. En esta teoría, la ley y los planes urbanísticos podrán limitar el ejercicio del derecho de edificación, pero nunca su adquisición.

### **2.2 El subsuelo en general**

Delimitando el tema central, parto de lo general hacia lo particular. En este caso, es necesario definir ahora el subsuelo en general, el cual se puede definir desde tres perspectivas distintas que son: La común, la técnica y la jurídica.

El Diccionario de la Real Academia de la Lengua Española acoge dos de ellas, definiéndolo como: "Terreno que está debajo de la capa labrantía o laborable o en general de una capa de tierra" y, "Parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios y en donde las leyes consideran

---

<sup>14</sup> Serrano Alberca, José Manuel. Ob. Cit. Pág. 581.

estatuído el dominio público, facultando a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras”. La primera definición se centra en la perspectiva común del subsuelo, entendido como todo lo que se centra debajo del suelo y adopta el criterio de su ubicación para definirlo; la segunda definición, incursiona en el mundo jurídico utilizando términos como: aprovechamientos superficiales de los predios, dominio público y concesiones mineras, haciendo referencia desde ya a un doble régimen aplicable al subsuelo, uno ordinario y otro minero.

Por su parte, la perspectiva técnica define el subsuelo como: Todo aquello que se ubica debajo de la superficie terrestre y que conforma el espacio inmediatamente posterior a esta en lo que respecta a las capas geológicas de la tierra<sup>15</sup>. Esta definición también se inclina por darle énfasis a la situación fáctica del subsuelo, es decir, a su localización.

Desde la perspectiva jurídica, existe una vaguedad con relación al límite físico del subsuelo. Para encontrar una definición del subsuelo es necesario tomar en cuenta si contiene relevancia económica, es decir, si se puede aprovechar de alguna forma, ya sea agraria o urbanísticamente, a través de exploración y/o explotación de minerales e hidrocarburos, entre otras actividades. Asimismo, se debe determinar si existe un único régimen aplicable a todo el subsuelo urbano o si depende de clase de subsuelo que nos encontremos.

---

<sup>15</sup> Cecilia. Definición del subsuelo. ABC. <http://www.definicionabc.com/medioambiente/subsuelo.php>

**En Guatemala, el subsuelo no se encuentra definido en la legislación constitucional, ni en la civil, ni en la administrativa, ni en la urbanística. No existe una delimitación entre el suelo y subsuelo legalmente establecida, por lo que constituye una tarea difícil determinar en donde termina el suelo y en donde inicia el subsuelo. Este vacío legal contribuye a una falta de certeza jurídica en la regulación del subsuelo.**

**Para empeorar la situación, no hace mucho el Código Municipal guatemalteco establecía la facultad de las municipalidades de otorgar licencias de construcción; sin embargo, en el año 2010 este Código fue reformado y dicha facultad fue suprimida por el Decreto número 22-2010 del Congreso de la República de Guatemala. Al suprimir esta facultad, los legisladores no le atribuyeron a ninguna otra entidad estatal la función de extender las licencias de construcción, favoreciendo aún más a la falta de certeza jurídica. A raíz de lo anterior, la postura de la Municipalidad del municipio de Guatemala a partir de la reforma, fue de continuar otorgando licencias de construcción, en virtud que únicamente se suprimió el inciso E del Artículo 68 en el que se reconocía tal facultad, y no se prohibió expresamente a las municipalidades extender dichos permisos o licencias de construcción en la utilización del subsuelo.**

**Por lo anterior escrito, el subsuelo merece ser objeto de una regulación especial por ser un bien que no ha sido completamente explotado y que conforme avance el tiempo lo será cada vez más.**

### **2.3 Extensión, altura y profundidad del subsuelo**

Establecer un límite a la extensión territorial en forma horizontal de un bien inmueble no es complicado, ya que para su inscripción en el Registro General de la Propiedad de Guatemala, según el numeral 1 del Artículo 11 del Código Civil, establece que se debe consignar en el título que acredita su propiedad o posesión, así como en los planos que se deben presentar: su ubicación, indicando el municipio y departamento en que se encuentra; área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciales al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; sus nombres y direcciones; todo lo cual facilita su precisa identificación y delimitación. Además, en caso de violación al límite establecido o de abuso de derecho por un tercero, la ley brinda al afectado de herramientas legales, como los interdictos de apeo o deslinde, para su protección.

El verdadero dilema consiste en delimitar la altura y profundidad de un inmueble, o sea, la extensión vertical de la propiedad. La legislación guatemalteca no establece una delimitación específica, ni brinda más herramientas para hacerlo que la mencionada "utilidad" del propietario del suelo, esto, según el Artículo 473 del Código Civil guatemalteco. Para efectos de esta tesis, más que la altura (sobresuelo), es primordial conocer como delimitar la profundidad de la propiedad, situación que la doctrina explica en tres teorías que son:

- A. La tradicional o clásica: expone que el propietario de un terreno es dueño de su superficie y de lo que está debajo de ella, y puede hacer las obras excavaciones y plantaciones que le convengan, salvo las servidumbres y con sujeción a lo dispuesto en leyes y reglamentos relativos a la minas y de Policía.
- B. La moderna: afirma que el aprovechamiento tan sólo le pertenece la propiedad de la superficie, pero nada que exista sobre ella o debajo de la misma. El subsuelo, expone, es un elemento y una riqueza independiente a la propiedad del suelo y no hay razón por la cual se deba atribuir a éste; y
- C. La intermedia o ecléctica: nace de la doctrina alemana, conforme a la cual el subsuelo pertenece al propietario sólo en la medida que requieran las necesidades propias de la explotación del inmueble, entendiéndose así que los bienes inmuebles se extienden al espacio que está sobre la superficie y por debajo de ella, hasta donde sea útil.<sup>16</sup>

La legislación guatemalteca ha adoptado la teoría ecléctica como se demuestra en el Código Civil y habla de la utilidad del subsuelo, como límite del mismo. Al analizar la doctrina los legisladores escogieron en la teoría ecléctica, la que mayor se adapta a la realidad física y jurídica del subsuelo. No obstante, hoy en día estas teorías se han quedado cortas para la actualidad que nos aqueja en la utilización del subsuelo urbano, lo que hace necesario una regulación más específica para evitar conflictos.

---

<sup>16</sup> Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 71.

## **2.4 Clasificación del subsuelo**

El subsuelo se puede clasificar principalmente con base en dos criterios que son: a) en función a la profundidad respecto de la superficie: el subsuelo puede ser próximo o remoto, los cuales se diferencian de conformidad con la profundidad que le otorgue la legislación nacional; y b) en función al valor natural del subsuelo: se distingue en subsuelo común y subsuelo especial. En el subsuelo especial el legislador lo que busca es proteger los recursos naturales como las minas, hidrocarburos, aguas subterráneas, etc. Algunos autores utilizan el término subsuelo árido para referirse a aquel que no contiene agua y subsuelo hídrico para referirse al régimen jurídico de las aguas subterráneas. El subsuelo común es aquel que no contiene ningún valor añadido.

Las clases de subsuelo descritas se encuentran íntimamente relacionadas, ya que tanto el subsuelo próximo como el subsuelo remoto, pueden ser común o especial también. El subsuelo común próximo como objeto de apropiación privada es la clase de subsuelo sobre la cual interesa profundizar en esta tesis.

### **2.4.1 Subsuelo próximo**

“El subsuelo próximo es el que alcanza desde la superficie hasta el límite con el subsuelo remoto, dejando para un epígrafe posterior dónde está situado el citado

limite. Este subsuelo tiene la consideración jurídica de bien y es apropiable<sup>17</sup>. Esta clase se subsuelo inicia en el límite donde finaliza el suelo y se extiende hasta el límite con el subsuelo remoto. Por tanto, es aquel al que convencionalmente nos referimos como subsuelo generalmente y el que constituye parte del objeto central de la presente tesis.

#### **2.4.2 Subsuelo remoto**

Es aquel que inicia desde donde acaba el subsuelo próximo y que llega hasta el centro de la tierra. “Este subsuelo también llamado “profundo” (comillas del texto original), se considera bien inmueble pero no es apropiable por el titular del suelo en la medida en que excede de sus posibilidad legal, careciendo dicho subsuelo, a partir de cierta profundidad, de cualquier valor económico<sup>18</sup>. El subsuelo remoto no es objeto de ésta tesis, debido a la imposibilidad que existe de construir en él o de ser aprovechado a través de alguna otra actividad económica. Posiblemente en un futuro con el avance de la tecnología pudiese cambiar esta situación.

---

<sup>17</sup> Arnau Esteller, Alberto J. Ob. Cit. Pág. 59.

<sup>18</sup> Ibid. Pág. 58.



### **2.4.3 Subsuelo común**

Es aquel subsuelo que no contiene ningún valor añadido, como aguas, minerales, hidrocarburos u otros recursos naturales, sino simplemente se encuentra destinado para la construcción de sótanos, bodegas, parqueos y otras construcciones, por lo que también es objeto esencial de esta tesis.

### **2.4.4 Subsuelo especial**

El subsuelo especial es aquel que contiene algún valor añadido y está sujeto a una regulación especial. En Guatemala de conformidad con la normativa civil, la propiedad del subsuelo pertenece al propietario del suelo, salvo en los casos de leyes especiales, como la Ley de Minería y la Ley de Hidrocarburos, las que en congruencia con las disposiciones constitucionales, declaran al subsuelo como bien del Estado.

## **2.5 Regulación legal en el ordenamiento jurídico guatemalteco**

El Derecho guatemalteco carece de una regulación general del subsuelo. No existe un régimen completo sino únicamente normas que se refieren a determinados aspectos de forma muy limitada. Todas las disposiciones relativas a este bien

inmueble las encontramos dispersas tanto en la normativa civil, como en la administrativa. La legislación administrativa regularmente se refiere al subsuelo especial, es decir, el que contiene recursos naturales, y la civil al subsuelo común.

En Guatemala, la normativa administrativa se enfoca en desarrollar las disposiciones constitucionales que califican al subsuelo como bien del dominio público, no limitando dicha calificación al subsuelo en sí, sino extendiéndose también a sus recursos naturales. Ejemplo de ello, tenemos las siguientes leyes: a) Ley de Minería Acuerdo Gubernativo 176-2001; b) Ley de Hidrocarburos Decreto Ley 109-83; c) Código Municipal, Decreto 12-2002; d) Ley de Parcelamientos Urbanos Decreto 1427; e) Ley General de Electricidad Decreto 93-96; f) Ley General de Telecomunicaciones Decreto 94-96; y, g) Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación Decreto 26-97.

Es importante conocer estas leyes, porque en ellas, existe una regulación especial para el uso del subsuelo; por ejemplo, la última ley mencionada (Decreto 26-97), regula el uso del subsuelo con valor arqueológico y también demuestra que existe una regulación dual en relación a la propiedad del subsuelo, que puede ser de dominio público o privado.

## **CAPÍTULO III**

### **3. El subsuelo urbano**

Hasta el momento se ha descrito las clases de subsuelo en función a su profundidad y a su valor natural. El subsuelo común, a la vez, conviene clasificarlo en función a su ubicación en rural o urbano; centrandó la investigación en el subsuelo urbano, en especial, el subsuelo urbano del municipio de Guatemala, por ser el que contiene la mayor parte de las construcciones que se realizan debajo del suelo, las cuales generan los conflictos jurídicos discutidos anteriormente.

La extensión territorial del suelo en el municipio de Guatemala es limitada, por lo que para continuar con el crecimiento urbanístico de la ciudad se ha utilizado el subsuelo y sobresuelo de los terrenos. Los edificios y los hoteles son un ejemplo. A pesar de la importancia que ha ido adquiriendo la utilización del subsuelo urbano en el país, aún no existe legislación específica en el tema. La única disposición normativa se encuentra en el Código Civil, la cual deja más dudas que soluciones.

El Código Civil en su Artículo 473 establece literalmente: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales". Lo que deja la duda de ¿Cómo determinar hasta donde le es útil al propietario del predio el subsuelo? Y ¿Cómo medir su utilidad?

### **3.1 Análisis jurídico a la legislación guatemalteca**

A continuación se procede a estudiar y analizar específicamente las normas de la legislación guatemalteca que regulan al subsuelo urbano, con el objetivo de fijar una postura acerca de las distintas interrogantes en la presente investigación.

#### **3.1.1 Titularidad del subsuelo**

Para determinar la titularidad del subsuelo en general, existen fórmulas jurídicas que se han utilizado en la práctica, dentro de las cuales cabe mencionar las del Código Civil guatemalteco y las de la Ley de Minería de Guatemala:

- A. Las civiles, que regulan la utilización del subsuelo como propiedad privada a través de figuras legales como la servidumbre, la propiedad horizontal y el derecho de propiedad del dueño del predio; y,
- B. Las administrativas, que regulan la utilización del subsuelo como un bien objeto de dominio público y condicionan su utilización a la autorización estatal a través de las licencias y concesiones.

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 121, reconoce al subsuelo como un bien que pertenece al Estado. El Código Civil guatemalteco en su Artículo 457 y 459 amplía dicha disposición constitucional en la siguiente forma: "Artículo 457. Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los

municipios y se dividen en bienes de uso público y común y de uso especial”. Y, “Artículo 459. Son bienes nacionales de uso no común: ... 4° El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquier otra substancia orgánica o inorgánica del subsuelo;...” Por lo que conforme a las normas anteriores, queda bastante claro que el subsuelo en Guatemala es un bien que pertenece al Estado.

No obstante, posteriormente el mismo Código Civil dentro de su capítulo relativo a “las limitaciones de la propiedad”, le otorga la propiedad del subsuelo a los particulares, de la siguiente forma: “Artículo 473. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales”. Y en el mismo sentido se expresa en materia de la propiedad horizontal, al establecer: “Artículo 539. El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. Sin cumplir estos mismos requisitos, el propietario de la planta baja o del subsuelo (el subrayado es propio) o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrán hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie”.

Por tanto, ¿Existe contradicción con relación a la pertenencia del subsuelo, considerado que la ley expresamente lo califica en algunas normas como bien de dominio público y en otras de dominio privado? Por un lado, se encuentran los Artículos 121 y 125 de la Constitución Política de la República de Guatemala; los



445, 456, 457 y 459 del Código Civil; los 8, 22, 25 y 28 de la Ley de Minería; y, el Artículo 4 de la Ley de Hidrocarburos, los cuales señala al subsuelo como un bien del dominio público; y por el otro lado, los Artículos 473 y 539 del Código Civil que establece que el subsuelo es de dominio privado.

El principio de Jerarquía Constitucional expone que ninguna norma puede contrariar las disposiciones constitucionales, porque de hacerlo se considerarían nulas. Pero si no puede existir contradicción entre unas y otras, ¿Cómo han subsistido las disposiciones civiles, que dan la impresión de ir en contra de las disposiciones constitucionales?

Si se atiende a los métodos interpretativos (gramatical, lógico, sistemático e histórico) de las normas jurídicas es posible encontrar una solución.

Aplicando el método lógico de interpretación de normas jurídicas para justificar la coexistencia de ambas normas, cabe mencionar los siguientes Artículos: el 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala que reconoce el derecho fundamental a la propiedad privada de las personas; el Artículo 466 del Código Civil guatemalteco que define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”, y el 455 del mismo cuerpo legal que define al subsuelo

como bien inmueble, los cuales le dan soporte al concepto del subsuelo como bien de dominio privado.

La normativa civil realmente no está contradiciendo la disposición constitucional, sino simplemente la complementa ya que están regulando dos clases distintas de subsuelo, conforme a la clasificación vista anteriormente.

Por tanto, a partir del análisis se puede afirmar que si el suelo es de dominio público, así lo será también el subsuelo; si el suelo es de propiedad privada, así lo será también el subsuelo, siempre con la salvedad que posea un recurso natural. Si el subsuelo posee algún recurso natural, pertenecerá al Estado aún y cuando se encuentre debajo de propiedad privada. El Código Civil guatemalteco confirma este extremo al hacer la salvedad de “las leyes especiales” en el Artículo 473.

En síntesis, efectivamente existe una regulación dual en relación a la pertenencia del subsuelo que no necesariamente es contradictoria o excluyente una con otra, ya que no está regulando la misma clase de subsuelo. Por tanto, no existe inconstitucionalidad de las disposiciones civiles.

Dado que el subsuelo es el soporte del suelo, siendo parte del mismo bien, tiene que gozar de la misma naturaleza, ha de tener una consideración unitaria. Así, según la llamada teoría de la vinculación: bajo suelo de propiedad privada se encuentra

subsuelo privado, bajo el suelo de propiedad pública se ha de reconocer un subsuelo que podrá tener la calificación jurídica demanial o patrimonial según la naturaleza del suelo bajo el que el subsuelo se encuentra. En este sentido, el subsuelo de vías públicas, espacios libres o de una zona verde se considera de dominio público.

Conforme lo visto hasta el momento, es posible hacer las aseveraciones siguientes:

1. La regla general es que la propiedad del subsuelo pertenece al dueño del predio, “hasta donde le sea útil”. Excepcionalmente, el dueño del predio deja de ser el propietario del subsuelo cuando el mismo contiene algún recurso natural. En este caso, la propiedad del subsuelo pertenece al Estado, quien tiene la facultad de otorgar licencias y concesiones para su explotación; y
2. El subsuelo pertenece al Estado cuando el suelo también le pertenezca o bien porque contenga algún recurso natural explotable. Por el otro lado, pertenecerá a los particulares cuando el suelo debajo del cual se encuentra sea de propiedad privada.

Delimitar el derecho de propiedad del subsuelo es una labor que le compete tanto al Derecho Civil como al Derecho Administrativo. El Código Civil ya ha dado la pauta al establecer que será “la utilidad del propietario del suelo”, el límite al derecho de propiedad sobre el subsuelo. Pero esta disposición se queda corta en la práctica, motivo por el cual en otros países han acudido al Derecho Urbanístico para verdaderamente delimitar el alcance de dicho derecho.

Si bien las decisiones sobre calificación, clasificación, edificación y demás condiciones urbanísticas del suelo y subsuelo deben quedar en manos de las municipalidades y no del legislador, es éste último el que debe establecer parámetros legales mínimos para la actividad municipal. De ahí la importancia de restituir la facultad a las municipalidades de otorgar licencias de construcciones en sus respectivos territorios, así como incluir en sus reglamentos lo relativo a la regulación del subsuelo.

### **3.1.2 El subsuelo como un bien independiente del suelo**

Si se analiza el subsuelo con relación a su ubicación física, no se puede decir que el subsuelo sea objeto distinto del suelo, porque forma parte de él. Dibujar una línea divisora que los separe claramente es casi imposible. Ello conduce a pensar que bajo esta premisa no se puede constituir derecho real alguno sobre el subsuelo, diferente a los constituidos sobre el suelo.

La facultad de goce del propietario del suelo lo convierte en titular del suelo y subsuelo, situación que le permite utilizarlo en forma separada. De esta forma, existe la posibilidad de transportarlo en un objeto de derecho distinto del suelo. A esta separación la doctrina le llama “estratificación de la propiedad del suelo”. Esta clasificación es utilizada por la legislación guatemalteca cada vez que distingue el suelo, del subsuelo y sobresuelo, respectivamente.

Los servicios públicos son actos regulados por el derecho público y el subsuelo urbano contiene estas redes de servicios principalmente a través de dos fórmulas jurídicas que son: Mediante el derecho de servidumbre legal; y, expropiando la porción de subsuelo necesario para tal efecto. Esto es necesario si el subsuelo urbano es de propiedad privada, ya que en propiedad de dominio público no existe este inconveniente.

Al respecto, el Licenciado Julio Roberto Aparicio Flores, Abogado y Notario, especialista en materia civil (Entrevista personal, 12 de abril de 2014), opina que: “Jurídicamente solo se establece el tipo de bienes que son uno y otro, más no se menciona si son dependientes o independientes”.

La Licenciada Anabella de León, Abogada y Notaria y Registradora General del Registro de la Propiedad (Entrevista personal 12 de abril de 2014), dice que: “Si se pueden considerar como bienes independientes, porque debería ser permitido utilizarlo hasta cierto punto, así como los ríos y las aguas marítimas”.

En este sentido, la Arquitecta Ada Alejandra Fuentes de la Dirección de Planificación Urbana de la Municipalidad de Guatemala del departamento de Guatemala (Entrevista telefónica el 14 de abril de 2014), se limita a hacer alusión al Artículo 459 del Código Civil, en el que se regula a los bienes nacionales de uso no común, y dentro de los cuales se encuentra el subsuelo.

Por su parte, el Licenciado Carlos Sandoval, Asesor Jurídico de la Dirección de Control Territorial de la Municipalidad del municipio de Guatemala y departamento de Guatemala (Entrevista telefónica el día 14 de abril de 2014), asegura que: "Jurídicamente como está legislado actualmente, no se les puede considerar como bienes independientes, conforme al Artículo 473 del Código Civil guatemalteco".

De las entrevistas anteriores, es difícil emitir una conclusión en uno u otro sentido, luego de analizar las opiniones vertidas por los profesionales entrevistados personalmente y vía telefónica. Lo que deja lugar a dudas es que existe desconocimiento acerca del tema, y por tanto, es complicado que puedan emitir una conclusión contundente y fundamentada al respecto; y, por ello la importancia de emitir una postura definitiva es la presente tesis que sirva como guía para una legislación en la materia.

### **3.1.3 La extensión vertical del subsuelo**

Con relación a las disposiciones civiles, el Código Civil establece que: "La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario (Lo subrayado es propio), salvo disposiciones de leyes especiales"; disposiciones que se han quedado corta, considerando que el subsuelo es un bien codiciado, no sólo por los recursos naturales que pueda contener, sino también por su capacidad

de albergar construcciones. Por lo que mantener la regulación actual presentaría el inconveniente de ¿Cómo determinar hasta donde es útil el subsuelo?

La extensión vertical del subsuelo no ha escapado de diversas discusiones doctrinales. Para Pul Bratau “Donde no alcance el interés del propietario, no debe tampoco alcanzar la protección que el ordenamiento jurídico le dispensa (...)”<sup>19</sup>. Es la línea del interés del propietario del terreno la que va a marcar el inicio del subsuelo remoto. Con extraordinario acierto hay autores que afirman que tras el límite inferior de la franja de la corteza terrestre, lo que hay debajo de él (estaríamos hablando del subsuelo remoto) sería o bien dominio público”.<sup>20</sup>

En Guatemala el tema ha sido escasamente discutido por la doctrina, aunque llama la atención la postura del autor guatemalteco Vladimir Aguilar Guerra, quien se manifiesta de la siguiente forma: “Hoy día, puede decirse que el alcance del Artículo 473 del Código Civil es muy distinto del literal que se desprende de sus palabras; el límite de hasta dónde puede llegar el derecho del propietario es imposible establecerlo en una norma jurídica pues está supeditado al interés general y a la función social de la propiedad, de modo que el derecho del propietario sobre el suelo, subsuelo y espacio aéreo debe extenderse hasta donde sea razonable en atención a

---

<sup>19</sup> Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho Civil*. Pág. 133.

<sup>20</sup> Moralo Iza, Víctor. *Ob. Cit.* Pág. 1.

las características del inmueble, al destino del bien y a la potencial colisión con los derechos de otros titulares, colindantes y siempre con sumisión al interés colectivo<sup>21</sup>.

Continua su exposición Aguilar Guerra señalando: “Cómo es fácilmente comprensible el propietario por ejemplo de una finca próxima a un aeropuerto no puede levantar en su terreno un edificio que afecte a la seguridad del tráfico aéreo; ni el dueño del suelo puede profundizar en su terreno si con ello pone en peligro la seguridad de los edificios vecinos, o el propietario de un bien ubicado al lado de un condominio o colonia, en un manifiesto abuso de derecho lo utiliza como un polígono de tiro, sin contar con la licencia respectiva, y haber tomado las medidas de mitigación indispensables para esta actividad, contaminado auditivamente el ambiente y por consiguiente atentando contra la salud de los vecinos”. Con lo que denota su preocupación con relación a la falta de regulación del subsuelo en Guatemala.

Varios de los autores citados hablan de interés en utilizar el subsuelo como instrumento para determinar la extensión de la propiedad, pero ninguno de ellos se detuvo a examinar determinadamente que implica ese interés o para el caso de la legislación guatemalteca, la utilidad. El único que pareciera preocuparse por dilucidar lo que implica ese interés o utilidad es el autor guatemalteco Vladimir Guerra Aguilar, quien en su intervención brinda algunos criterios para delimitar la profundidad del subsuelo como: a) las características del inmueble; b) el destino del inmueble; c) la

---

<sup>21</sup> Aguilar Guerra, Vladimir Osman. Ob. Cit. Págs. 230 y 231.

potencial colisión con los derechos de otros titulares colindantes; y d) la sumisión al interés colectivo.

Además, otro parámetro para determinar el límite de utilización del subsuelo será la suma del aprovechamiento o ganancia que el propietario espera obtener del uso del subsuelo, así como de la utilidad potencial del mismo, es decir, la posibilidad que tenga de utilizar el subsuelo en un futuro.

Es posible afirmar, entonces, que el derecho de propiedad sobre el subsuelo faculta a su titular a excluir la intervención de terceros; y además, vale la pena recordar que dicha exclusión no irá más allá de esa “utilidad razonable” determinada previamente en la ley o por un juez, esto, bajo el supuesto que en la futura legislación guatemalteca que regule específicamente la utilización del subsuelo, se establezca que será la misma ley o un juez quien determine la utilidad del subsuelo; por lo que el titular del subsuelo no podría impedir la utilización del subsuelo que se demuestre que no le es útil.

#### **3.1.4 Enajenación del subsuelo**

Dentro de las facultades del derecho de propiedad sobre los bienes, se encuentra la facultad de disposición, es posible afirmar entonces que el titular del suelo posee la facultad de enajenar, arrendar y celebrar cualquier otra clase de contrato con el

subsuelo, como objeto de derecho independiente del suelo, siempre conforme a su naturaleza jurídica. Y dado los problemas que puede llegar a representar la venta separada del subsuelo, es conveniente desarrollar la forma más detallada a este acto jurídico, para lo cual empleo este apartado.

¿Existe en Guatemala alguna forma en que el subsuelo pueda ser absolutamente independiente de la finca en la consta el suelo, sin siquiera tener esa relación registral? La legislación guatemalteca lo acepta al permitir esa distinción entre suelo y subsuelo. Esto conduce a pensar que únicamente hace falta la estratificación registral correspondiente para identificar adecuadamente a uno y otro.

Para inscribir la propiedad, posesión o cualquier otro derecho real sobre el subsuelo se le debe otorgar una nueva numeración distinta a la que tiene la finca debajo de la cual se encuentra.

Con relación al procedimiento de venta del subsuelo será imperativo que como requisito esencial para realizarse, se necesite previa autorización de la municipalidad correspondiente, para mantener el control sobre el planteamiento urbanístico de las ciudades; delegando así en las municipalidades de Guatemala, la obligación de velar por el cumplimiento de los límites y requisitos establecidos para las construcciones que se llevan a cabo en el subsuelo.

La enajenación del subsuelo de dominio privado no presenta mayores problemas si respetamos los límites que se señalen en la ley, entendiéndose, por los requisitos que se señalen en la futura legislación específica del tema y no porque ya exista una ley que señale estos límites. Pero para el caso de los bienes de dominio público, existirán otros aspectos a tomar en cuenta por el régimen especial al cual se encuentran sujetos. Por lo que para enajenar un bien público, primero se le deberá despojar de tal condición. Una vez considerada favorable la separación entre el suelo y el subsuelo, así como su regulación independiente, se debe tomar en cuenta que ello conlleva un registro separado y especial para el subsuelo.

### **3.1.5 Registro de la propiedad el subsuelo**

El Registro General de la Propiedad de Guatemala, en su momento, deberá contar con un libro de registro especial para la inscripción del subsuelo, reconociéndolo como bien inmueble independiente del suelo.

Con ello se facilitará la identificación del subsuelo y la inscripción de cualquier otro derecho real sobre él y permitirá tener un mejor control sobre su utilización, en aras de proteger el derecho de propiedad privada de los particulares, en especial, en el municipio de Guatemala.

Al consultarle a la licenciada Anabella de León, Registradora General del Registro General de la Propiedad, sobre la necesidad de un registro para el subsuelo se expresó de la siguiente forma: “Si, porque se puede utilizar en forma personal, únicamente para usos residenciales en su consideración, más no para usos comerciales”, opinión que contradice su postura anterior con relación a la posibilidad o no de venta del subsuelo.

### **3.2 ¿Sera necesario regular específicamente el subsuelo en el municipio de Guatemala?**

Conforme lo visto hasta el momento, no cabe duda que si es necesario regular específicamente el subsuelo urbano en el municipio Guatemala.

Para poner en perspectiva lo afirmado, en España desde hace más de un siglo ya se veía contemplada la necesidad de regular la utilización del subsuelo. El Decreto Ley de Minas español del 29 de diciembre de 1868 señalaba que el propietario del suelo podía adueñarse del subsuelo hasta donde llegara con su trabajo. A partir de ese “subsuelo unido al suelo” era donde empezaba el verdadero subsuelo<sup>22</sup>.

Para ratificar la necesidad de regular específicamente al subsuelo, primero se debe recordar lo visto en el apartado 2.4 del capítulo de ésta tesis, relacionado con las

---

<sup>22</sup> Arnau Esteller, Alberto J. Ob. Cit. Pág. 70.

clases de subsuelo. Quedo claro que el interés de la presente tesis pasa por profundizar el análisis y estudio sobre el subsuelo común próximo.

Sin embargo, es sobre el subsuelo común próximo que no existe mayor regulación legal en la legislación guatemalteca, salvo la citada norma civil, la que a su vez no logra dar certeza jurídica en su aplicación, debido a lo impreciso que resulta determinar “la utilidad” de un propietario en utilizar su subsuelo.

Además, es evidente que fundamentarse en “la utilidad” del propietario como solución práctica deja de lado dos factores internos muy importantes a tomar en cuenta, los cuales a su vez son inciertos, que son: la voluntad del propietario y la tecnología que utiliza en cada caso concreto.

Cabe recordar que para el sobresuelo no se utiliza este criterio, sino se sigue acertadamente lo dictado en leyes y reglamentos específicos. ¿Por qué actuar de forma diferente para el subsuelo?

Conforme pasen los años, los conflictos se presentarán con mayor frecuencia por el inevitable crecimiento de las ciudades en el país, lo que conlleva abordar el tema lo antes posible desde una nueva perspectiva: priorizando el ordenamiento urbanístico de las construcciones en el subsuelo y, consecuentemente, estableciendo el marco legal que regule específicamente la utilización del subsuelo.

La regulación del subsuelo debe depender de la capacidad creadora de los Planes Urbanísticos que desarrollan las municipalidades. Es increíble que en Guatemala aún se dependa únicamente de la legislación civil para determinar la titularidad y utilización del subsuelo, cuando deben ser criterios urbanísticos los encargados de esta labor.

No obstante lo anterior, no todos los profesionales entrevistados en el tema, tienen claro que deba existir una regulación específica. Esto es, no porque se opongan a ello, sino porque es evidente la falta de conocimiento acerca del tema, al no constituir un conflicto grave inmediato aún.

Para profundizar más en la necesidad de una regulación para Guatemala, es conveniente conocer como han abordado este tema en otros países y tomarlo como ejemplo, ya que Guatemala carece de un ordenamiento urbanístico real.

### **3.2.1 Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial (POT)**

La Constitución Política de la República de Guatemala en el inciso c) de su Artículo 253, referente a la autonomía municipal, faculta a los municipios a emitir ordenanzas y reglamentos para el cumplimiento de sus funciones.

Por su parte, el Código Municipal establece en los Artículos 142 y 147 que las municipalidades están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral. Esto quiere decir que son las encargadas de elaborar un Plan de Ordenamiento Territorial (POT).

El Plan de Ordenamiento Territorial POT tiene como fin cumplir con las políticas sectoriales de ordenamiento territorial, simplificando todas las normas actuales en un solo marco legal, incorporando un plano único de zonas urbanas, normando los procedimientos para los ciclos urbanos de fraccionamiento, construcción, uso y operación.

La aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial POT del Municipio de Guatemala y sus componentes han traído consigo fuertes cambios en la normativa urbanística. Muchos de los cuerpos legales que estaban vigentes han sido derogados, otros se han modificados, otros se han mantenido y algunos nuevos se aprobarán. A la fecha, (año 2014) la Municipalidad de Guatemala ha aprobado los Reglamentos siguientes:

- a) Plan de Ordenamiento Territorial POT;
- b) Planes Locales de Ordenamiento Territorial PLOT;
- c) Dotación y Diseño de Estacionamientos; y
- d) Incentivos de Ordenamientos Territoriales.

Pero a consideración de la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala, la normativa ideal relacionada con el ordenamiento territorial debería estar conformada de la siguiente manera:

- 1. La nueva normativa a aprobar debe ser:**
  - 1. Reglamento de Ordenamiento Territorial ROT.**
  - 2. Ordenanza del Plan de Ordenamiento Territorial POT:**
  - 3. Ordenanza de las Normas Complementarias de Ordenamiento Territorial (COT).**
- 2. Otras normativas que paulatinamente se deberán ir aprobando y publicando son las siguientes:**
  - 1. Ordenanzas de Planes Locales de Ordenamiento Territorial PLOT.**
  - 2. Ordenanzas de Planes Maestros PM.**
- 3. Las normativas vigentes que hay que derogar por completo son las siguientes:**
  - 1. Reglamento General de Construcción (1970).**
  - 2. Reglamento de Urbanización y Fraccionamientos (1971).**
  - 3. Reglamento Industrial (1971).**
  - 4. Reglamento de Viviendas Individuales en Copropiedad (1980).**
  - 5. Reglamento de Viviendas de Interés Social (1988).**
  - 6. Reglamento de Protección por Riesgos (1999).**
  - 7. Declaratoria de Áreas Residenciales (2001).**
  - 8. Reglamento de Localización de Establecimientos Abierto al Público (2001).**
  - 9. Reglamento de Construcción de Edificaciones en Áreas Residenciales (2000).**
  - 10. Reglamento Forestal del Municipio de Guatemala.**
- 4. Existen algunas normas actuales que, dado que protegen zonas especiales o de interés particular para la ciudad, deberán quedar vigentes por un lapso de seis**

meses, luego de la entrada en vigencia del POT, para proveer a los vecinos de estos sectores del tiempo para realizar un PLOT en el Interin, estas son:

1. Reglamento Centro Histórico (2003).
2. Reglamento Santa Clara – zona viva – (2003).
3. Reglamento Cantón 4 grados norte (2003).
5. De igual manera, hay varias áreas protegidas, principalmente en cuanto a uso y que gozarán, a ese respecto, la misma protección que las zonas de régimen especial y por el mismo plazo.
6. Finalmente, existen algunas normativas que necesitan quedar vigentes, pero que necesitan adaptar sus procedimientos y homologar los nombres de los términos que se utilizan con aquello del POT. Usualmente se trata de cuerpos legales que sólo tienen tangencialmente que ver con el ordenamiento territorial del POT. Dentro de éstos se encuentran los siguientes:

1. Reglamento del Sistema de Planificación (2003).
2. Reglamento de Organización y Participación Comunitaria (2001).
3. Reglamento de Diseño de Entradas, Salidas y Disposición de Estacionamientos Privados (2000).
4. Reglamento Evaluaciones de Impacto Vial (2004).
5. Reglamento de Contribución por Mejoras (1991)<sup>23</sup>.

La preocupación de la Municipalidad de Guatemala en cuanto al desarrollo urbanístico es evidente. Sin embargo, continúa obviando la importancia que tiene el

---

<sup>23</sup> Dirección de Planificación Urbana. Plan de Ordenamiento Territorial. Portal Web de la Municipalidad de Guatemala, de, [http://muniguate.com/docts\\_doport/19\\_cambios\\_normativa\\_actual.php](http://muniguate.com/docts_doport/19_cambios_normativa_actual.php).

subsuelo en el crecimiento urbanístico; y esto se confirma con el hecho que en todo el Plan de Ordenamiento Territorial POT de la Municipalidad de Guatemala sólo dos normas se refieren al subsuelo: a) el Artículo 61 relativo a la emisión de licencias municipales que señala que “La Dirección de Control Territorial podrá extender las siguientes licencias: ... f) Licencia de obra de estructura. (Subrayado es propio). Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras para estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones existentes, independientes de su uso.” Y, b) el Artículo 93 relativo a la prohibición de realizar actividades con incidencia negativa sobre el entorno que señala que: “Se prohíbe realizar en inmuebles actividades que incidan negativamente sobre el entorno, entendiendo como tal a los inmuebles vecinos o al espacio vial. Dicha prohibición es aplicable a las actividades derivadas del uso del inmueble, independientemente de si para este se ha emitido o no una licencia de uso del suelo, un dictamen o una autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público. La prohibición contemplada en este Artículo comprende los siguientes aspectos: ... d) La descarga de fluidos, gases o materiales de cualquier consistencia hacia el entorno o hacia el subsuelo, cuando éstos sean sustanciales, continuos o recurrentes o se encuentren por encima de los niveles máximos permitidos por la ley”.

Estos Artículos citados obligan a obtener una licencia para construcciones en el subsuelo, pero siguen sin resolver los problemas jurídicos planteados a lo largo de esta tesis.

### **3.2.2 Reglamento de Planes Locales de Ordenamientos Territoriales PLOT**

Los Planes Locales de Ordenamiento Territorial PLOT son planes suplementarios que permiten adaptar el Plan de Ordenamiento Territorial POT a las condiciones particulares de las distintas delegaciones o aéreas urbanizadas del municipio de Guatemala, del departamento de Guatemala.

No menciona ninguna disposición relativa al subsuelo lo que resulta contradictorio con su finalidad, ya que en estos planes se podría desarrollar lo relativo a las licencias de obras de estructura que se otorgan para el subsuelo.

### **3.2.3 Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio no Vial para el Municipio de Guatemala**

Este Reglamento tiene como objeto regular la dotación, ubicación y diseño de estacionamientos de vehículos terrestres en inmuebles privados y en inmuebles públicos de uso común, con el fin de minimizar los problemas que causa el tránsito sobre el espacio vial.

Existen muchos estacionamientos que se encuentran contruidos en el subsuelo urbano y en ninguna de sus disposiciones se menciona al subsuelo de forma específica como bien inmueble capaz de contener estas estructuras.

### **3.2.4 Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial**

El Reglamento de Incentivos de Ordenamiento Territorial tiene el objetivo de promover, en los desarrolladores de proyectos, acciones, conductas o iniciativas orientadas a mejorar la calidad de vida en el municipio, compensándolos con mayor rentabilidad en sus proyectos.

Importante tomar en cuenta en este Reglamento a las construcciones en el subsuelo, ya que deben ser promovidas como un incentivo para los desarrolladores de proyectos. Esta práctica puede evitar ocupar espacios innecesarios en la superficie, pero el Reglamento ni los menciona en sus disposiciones.

### **3.3 Derecho de superficie**

El derecho de superficie es una figura jurídica utilizada en otras legislaciones, que como se dijo antes, pareciera brindar una solución a la utilización del subsuelo urbano. El derecho de superficie dice Arnau Esteller es "(...) un derecho real

restringido y limitado de la propiedad del suelo, que supone la atribución a su titular de la posibilidad de realizar un edificio sobre o debajo de suelo ajeno<sup>24</sup>.

Generalmente, se otorga el derecho de superficie a cambio de una contraprestación, lo que permite construir sin necesidad de comprar el terreno. Se trata de un derecho real, enajenable, transmisible por sucesión y temporal, ya que se confiere por un plazo determinado. Sin embargo, en la legislación guatemalteca, los derechos reales son números clausos conforme al Código Civil guatemalteco, por lo que no se podría utilizar como solución, a menos que se reforme dicho cuerpo legal.

### **3.4 Propuesta normativa del subsuelo para Guatemala**

Aprobar una ley que regule específicamente al subsuelo es vital para el desarrollo urbanístico del municipio de Guatemala, siempre que vaya conforme al Plan de Ordenamiento Territorial POT vigente, para que funcione adecuadamente.

A pesar que en Guatemala ya se ha elaborado muchas obras en el subsuelo, aun se considera como una urbe en crecimiento. Por eso hay que tener cuidado de no aprobar una normativa muy avanzada para la época, para no incurrir en el error de convertirla en una ley inaplicable en la práctica, conforme a la realidad del ordenamiento jurídico guatemalteco. Pero no por ello se pueda dejar de lado la

---

<sup>24</sup> Arnau Esteller, Alberto J. Ob. Cit. Pág. 123.

**necesidad de aprobar una normativa que contenga aspectos explícitos relativos al subsuelo urbano, que sirvan en un futuro.**

Para tal cometido, el autor sugiere algunas declaraciones normativas interesantes que en Guatemala se debería de tomar en cuenta, dejando claro que los puntos enmarcados nacen del análisis y estudio de la presente tesis:

- 1. Establecer un registro especial en el Registro General de Propiedad para el subsuelo, en el que identifique como bien inmueble separado del suelo, siempre dejando constancia de la finca matriz del cual procede.**
- 2. Señalar expresamente los supuestos en los cuales el subsuelo pertenece al dominio público y en los cuales al dominio privado, respectivamente.**
- 3. Especificar si el suelo de dominio público le traslada su calificación como tal al subsuelo de forma total o parcial y si este se puede enajenarlo de forma separado.**
- 4. Determinar si se permitirá la venta del subsuelo sobre la superficie susceptible de edificación, es decir, se puede vender el subsuelo debajo de un edificio u otra estructura sobre el suelo.**
- 5. Fijar las condiciones que debe cumplir el propietario del subsuelo para que su utilización sea compatible con la del suelo. Esto se podría hacer a través de la técnica de la división horizontal, por existir esas líneas de separación entre ambos.**
- 6. Señalar si existen elementos o servicios comunes a ambos.**

**7. Establecer las condiciones mínimas y máximas, así como el destino del subsuelo.**

La medida de la Municipalidad de Guatemala de no contar con edificabilidad lucrativa a las plantas construidas en el subsuelo es un ejemplo de este supuesto y a que además fomenta toda clase de construcciones.

**8. Determinar los usos urbanísticos permitidos, compatibles, alternativos y prohibidos del subsuelo.**

**9. Prever que por una cantidad métrica determinada de edificación se debe reservar una plaza aparcamiento en la superficie, con el objeto de evitar el abuso de construcciones en el subsuelo.**

**10. Exigir los estudios correspondientes conforme a la profundidad de las construcciones.**

**11. Reconocer a las municipalidades como las entidades estatales competentes en materia urbanística. Además, será importante reconocer su competencia urbanística para limitar el uso del suelo, subsuelo y sobresuelo, y la necesidad de licencia para las obras en el subsuelo, restituyendo su facultad para otorgar licencias en la materia con el Código Municipal guatemalteco.**

Este derecho llevara aparejada la obligación de las municipalidades de explicar porque actúa de una u otra forma, exponiendo razones de sus decisiones, con el objeto de evitar cualquier violación al Estado de Derecho.

**12. Reconocer que todas las facultades que tiene el propietario del suelo se extiende sobre el subsuelo.**



**13. Condicionar el uso del aprovechamiento urbanístico y la implantación de infraestructuras en el subsuelo a la preservación de riesgos, así como a la protección de los restos arqueológicos de interés declarado.**

Estos puntos son la regulación mínima con la que debería contar el ordenamiento jurídico guatemalteco, el cual se debe considerar como fundamental para el desarrollo urbano vertical que en poco tiempo alcanzaran las ciudades de Guatemala.



## **CAPÍTULO IV**

### **4. Relevancia económica del subsuelo urbano**

Tradicionalmente no se le otorga ningún tipo de valor económico al subsuelo en general. Sin embargo, las cosas cambiaron a partir de que se descubrió que algunas veces contiene un valor añadido, es decir, recursos naturales. El subsuelo común urbano del municipio de Guatemala, es el subsuelo sin recursos naturales dentro de la ciudad capitalina, el cual ha sido el tema central de esta tesis. A lo largo de ella, se ha demostrado la importancia de este subsuelo con relación al ordenamiento jurídico guatemalteco y al ordenamiento territorial de las ciudades, utilizando como principal ejemplo la Ciudad del municipio de Guatemala.

En este capítulo, se presentará la relevancia económica del subsuelo urbano del municipio de Guatemala, siempre bajo la consideración que para exponerlo en forma detallada, habría que examinar cada caso en particular, ya que el valor de un inmueble depende de muchos aspectos como la ubicación geográfica, su topografía, su edificabilidad, las vías de acceso al inmueble, acceso a servicios y las servidumbres que posee el mismo. Pero, previo a desarrollar dicha relevancia económica, es necesario recordar la importancia económica del subsuelo que si pose recursos naturales, en el siguiente apartado.

#### **4.1 Subsuelo especial**

Se conoce que el subsuelo especial es aquel que contiene recursos naturales y pertenece al Estado. Pero, ¿Por qué estará regulado de esta forma? En Estados Unidos de América y los países con tradición británica, el subsuelo en general pertenece a las personas propietarias del suelo. Esto significa que el propietario de un terreno allá, es el dueño del suelo y del subsuelo, aún y cuando en él se encuentren minerales, petróleo y/o cualquier otro recurso natural.

Esta regulación ha permitido que las personas puedan aprovechar los recursos naturales que se encuentran en el subsuelo de sus propias tierras, permitiendo una mejor distribución de las riquezas y, consecuentemente, convirtiéndose en fuentes generadoras de empleo, que permiten a los países desarrollados continuar progresando. Los minerales, hidrocarburos y otras sustancias orgánicas que se encuentran en el subsuelo son bienes escasos y codiciados para su explotación industrial, lo que conlleva que sus precios sean altos. Como consecuencia de ello, quien contenga en su subsuelo recursos naturales y/o yacimientos tienen las posibilidades de acumular grandes riquezas.

En Guatemala, conforme a la tradición española, se consignó en la Constitución Política de la República de Guatemala que el subsuelo le pertenece al Estado, con el objetivo de asegurarse que también le pertenecieran esas riquezas generadas por

los recursos naturales. Bajo la justificación de favorecer al “bien común”, el “interés general” y la “utilidad pública”, los gobiernos de Guatemala se han aprovechado de dicha regulación.

La explotación del subsuelo para aprovechar los recursos naturales que en él descansan es posible únicamente a través de licencias que el Estado otorga a quien considere pertinente, despojando a las personas de sus propias tierras ricas en recursos naturales y concentrando la riqueza en el Estado, quien a su vez, debido a diversos factores, (corrupción, abuso de poder, Etc.) la malgasta.

Esta forma de explotación del subsuelo se presta a que la entidad estatal encargada de otorgar las licencias, designe arbitrariamente quien tendrá el derecho de explotar la tierra (normalmente de alguien más). Además, por la extensión de dicha licencia, el Estado percibe regalías, las cuales son insuficientes y no reflejan las ganancias que obtienen quienes se aprovechan de estos recursos. Con ello se desvirtúa la razón por la cual, en teoría, el subsuelo le debe pertenecer al Estado.

Este tema ha sido objeto de diferentes críticas e investigaciones que conducen a otra dirección distinta de la que interesa para esta tesis, razón por la cual esta exposición se limita únicamente a recordar la importancia económica del subsuelo especial.

## **4.2 Subsuelo común**

La propiedad del subsuelo común es uno de los problemas jurídicos más controvertidos en la actualidad debido al auge que existe con relación al urbanismo, su impacto social y económico, en el que se manifiesta la lucha que existe entre las pretensiones de los particulares y las del poder público.

Como se ha visto, la presente investigación gira en torno de la regulación del subsuelo común, el cual conforme el paso del tiempo ha adquirido una mayor importancia económica, y consecuentemente, jurídica.

La posibilidad de construir en el subsuelo común permite el crecimiento vertical de las ciudades y aumenta el valor de los terrenos. Es esta relevancia urbanística que ha adquirido el subsuelo, la que le ha otorgado el valor de mercado que posee actualmente.

Se ha demostrado en esta tesis que sobre el subsuelo, como bien inmueble separado del suelo, se puede constituir cualquier derecho real, por lo que su uso, goce y disposición contiene un valor económico determinado.

Con el transcurso del tiempo, la rentabilidad de la utilización del subsuelo urbano del municipio de Guatemala irá creciendo aún más, al permitir un buen desarrollo del espacio urbano, en construcciones como: Túneles para pasos peatonales, túneles para autopistas de vehículos, túneles para trenes subterráneos, sótanos de parqueo, sótanos para bodegas, sótanos para vivienda y sótanos para galerías de servicios públicos. Cada una de las anteriores requiere de una gran inversión por la dificultad que representa su construcción, pero su entorno es mucho mayor, principalmente en las ciudades, debido a la escasez del suelo, como lo es en la ciudad de Guatemala; ya que los avances de la tecnología han proporcionado que el valor del subsuelo común urbano ya no sea únicamente en función de los recursos naturales que posea, sino como bien inmueble capaz de albergar diferentes clases de construcciones, como las antes mencionadas.

La relevancia económica del subsuelo común urbano tiene un impacto directo tanto en sujetos de derecho público como de derecho privado, a través de:

- A. **Licencias de construcción:** como se señaló en el capítulo II y III de esta tesis, el Código Municipal guatemalteco reconocía anteriormente la facultad de las municipalidades de otorgar licencias de construcción, dentro de las cuales se entendía que abarca las extendidas a favor de construcciones en el subsuelo. Sin embargo, dicha facultad fue suprimida mediante una reforma a dicho Código en el año 2010, sin establecer en la misma la entidad estatal encargada de emitir tales permisos, a partir de su entrada en vigencia.

La postura de muchas municipalidades de Guatemala ha sido la de continuar otorgando las licencias de construcción, en virtud de que no se prohibió expresamente que ellas pudieran extender estos permisos.

Las razones por las cuales existe tanto interés de las municipalidades en extender licencias son principalmente: Porque constitucionalmente están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial, lo que comprende las construcciones de su jurisdicción territorial, tanto del suelo como del subsuelo; y, porque para construir en un inmueble se necesita pagar el derecho de licencia a la municipalidad correspondiente y, en el caso de la Municipalidad de Guatemala, también se paga un derecho de depósito que funciona como garantía durante la construcción de la obra.

Por tanto, la utilización del subsuelo por parte de los particulares tiene un impacto económico directo en los ingresos del Estado, a través de las municipalidades en las que se efectúen las obras.

Si las municipalidades incentivarán más a las personas a utilizar el subsuelo urbano, tendrían un beneficio doble: primero, porque aprovecharían mejor el espacio de construcción de las ciudades; y segundo, porque obtendrían un mayor financiamiento para el cumplimiento de sus funciones. Por su parte, las personas verían aumentado el valor de sus propiedades al explotar con construcciones el subsuelo.

**B. Registro de la Propiedad del Subsuelo:** el análisis elaborado en el Capítulo III de esta tesis concluye que como bien independiente del suelo, el subsuelo necesita un libro de registro especial para las inscripciones de derechos reales del subsuelo, dentro del Registro General de la Propiedad de Guatemala.

Esta conclusión tiene un gran impacto económico en el derecho de propiedad, ya que automáticamente convierte lo que antes se consideraba como un solo inmueble, en dos inmuebles inscritos de forma separada. Como consecuencia de lo anterior, los propietarios de estos bienes, sea el Estado o los particulares tienen la facultad como propietarios de vender, arrendar o gravar como cualquier otro derecho real, al suelo y/o subsuelo de forma conjunta o separada. Es decir, los inmuebles pueden ser valorados económicamente de forma independiente, lo que aumenta el valor de los terrenos que mantienen el derecho de propiedad o el aprovechamiento de ambos bienes, suelo y subsuelo.

**C. Galerías de Servicios Públicos:** aprovechando que se mencionaron anteriormente a las Galerías de Servicios Públicos, vale la pena detenerse a comprender con mayor profundidad ¿Qué son? Y, ¿Cómo funcionan? En países como España o Suiza, la utilización de Galerías de Servicios Públicos ha tenido un impacto positivo, tanto en la planificación urbana, como en la prestación de servicios públicos. Las Galerías de Servicio Públicos son unas galerías construidas en el subsuelo urbano destinadas a ubicar canalizaciones de servicios públicos, como agua, electricidad o telefonía. Esta forma de ubicar los servicios públicos substituyen a la tradicional que consiste en

**enterrar tuberías en el subsuelo sin ningún orden. Como resultado de esta práctica las canalizaciones de los servicios públicos enterrados en las calles se encuentran en una situación caótica.**

**Si en Guatemala se utilizaran Galerías de Servicios Públicos se podría hacer lo siguiente: I) ordenar las canalizaciones hechas en el subsuelo; II) mejorar la prestación del servicio de energía eléctrica, tomando en cuenta que actualmente se encuentran colgados de poste a poste sin ninguna protección; y III) contribuir a mantener el ornato de la ciudad, ya que los cables de anergia eléctrica no serían visibles, entre otros beneficios.**

**La rentabilidad económica de las Galerías ha ido creciendo con el transcurso del tiempo, ya que permite un mantenimiento preventivo, predictivo y menos costoso. En su contra, muestra un costo inicial alto, producto de la dificultad de construir en el subsuelo y la necesidad de maquinaria especial de alta tecnología para tal cometido. Para impulsar la utilización de Galerías de Servicios Públicos será necesaria la sensibilización de las municipalidades acerca del valor económico del subsuelo. Independientemente del sistema que se utilice para la prestación de los servicios públicos, bien el tradicional o las Galerías de Servicios Públicos, es innegable la importancia y el alto valor económico que representa el uso del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala y para el Estado en este sentido.**

**D. Túneles subterráneos:** los túneles subterráneos pueden tener una o varias funciones a la vez, sirviendo como túneles: I) de paso peatonal; II) de tránsito vehicular; o inclusive, III) para la circulación de trenes subterráneos.

En Londres desde 1863, Nueva York en 1885, en Chicago en 1898, en Viena 1898, en Paris 1900, en Berlín 1902, en Hamburgo 1912 y en Madrid 1919, cuentan con trenes subterráneos. Esto demuestra que algunos países han sabido aprovechar mejor que otros el subsuelo urbano.

La Ciudad de Guatemala aún se encuentra muy lejos de poder contar con un servicio de tren subterráneo por diferentes razones, como la falta de recursos económicos, de certeza jurídica de la propiedad y utilización del subsuelo, la topografía y la frecuente actividad sísmica entre otras.

No obstante, si existen túneles de paso peatonal, como el que conecta el Palacio de la Cultura de Guatemala, antes llamado Palacio Nacional de Guatemala con la Casa Presidencial, realizado durante el mandato del Presidente de la República de Guatemala, Jorge Ubico en el año 1943; o los dos túneles que comunican algunas estaciones del servicio público de buses de Guatemala con la acera peatonal. También el paso peatonal que conecta el parqueo y el edificio de Capillas Señoriales, ubicado en la zona 9 de la Ciudad de Guatemala, es un ejemplo más.

**Este último caso es interesante, porque es el perfecto ejemplo en la práctica de las situaciones que se presentan actualmente, sin que exista un marco normativo que lo regule. La construcción del edificio de Capillas Señoriales se encuentra en propiedad privada, pero tanto el parqueo como el túnel que lo conecta con el edificio son subterráneos y se encuentran bajo suelo de dominio público. Conforme a la teoría de la vinculación, si el suelo es de dominio público, el subsuelo también lo será, ¿Cómo es posible que Capillas Señoriales pueda utilizar el parqueo y túnel peatonal? Si el subsuelo del parqueo y túnel no le pertenecen.**

**Para ampliar la información, se le preguntó a la Licenciada María Fernanda Castellanos de la Dirección de Control Territorial de la Municipalidad de Guatemala, quien explica que: “Es el Consejo Municipal del Municipio de Guatemala a quien le compete lo relativo al ordenamiento territorial y control urbanístico de la circunscripción municipal. Para el caso de Capillas Señoriales, ellos presentaron un memorial ante el Consejo Municipal para utilizar el subsuelo de dominio público y les otorgaron el derecho de usufructo por un plazo determinado sobre el subsuelo. Además, ayudó el hecho que previamente habían contribuido con la Municipalidad de Guatemala a construir la plataforma peatonal que conecta las calles de ambas vías cerca de Capillas Señoriales. Se intentó tener mayor información a través de los propietarios de Capillas Señoriales, pero no fue posible.**

**Por último, los túneles de tránsito vehicular son cada vez más frecuentes en la Ciudad de Guatemala. Se puede observar que la Municipalidad de Guatemala ha**

tenido mucha cautela en cuanto a la ubicación de su construcción, empleando únicamente el subsuelo de dominio público para tal efecto, evitando posibles dudas y conflictos legales. Con el aumento vehicular anual y la creciente escases del subsuelo, en un futuro no muy lejano, será necesario utilizar también el subsuelo privado para la construcción de estos túneles y si aún no se cuenta con la legislación adecuada, se puede su utilización convertir en una pesadilla legal por lo problemas jurídicos y económicos que va a ocasionar la utilización del subsuelo privado por parte del Estado, en especial, en el municipio de la Municipalidad de Guatemala.

**E. Sótanos de parqueos:** la prestación del servicio de parqueos es una actividad que se encuentra en auge, debido al incremento vehicular que presenta el país cada año. Los parqueos con cada vez más necesarios, principalmente en lugares que concentran gran tráfico comercial, laboral y/o habitacional, por lo que describir específicamente todo lo que entraña esta actividad fácilmente podría desembocar en el desarrollo de otra tesis, igual de importante, pero con objetivos distintos a la presente tesis. Por ello, únicamente se tratará el servicio de parqueos en cuanto sean construidos en el subsuelo urbano, es decir, sótanos de parqueo en ciudades, como bien lo explica el presente subtítulo.

En Guatemala, amparadas en el mismo principio constitucional que ordena a las municipalidades el ordenamiento territorial de su jurisdicción, se les atribuye la facultad tanto del orden en el tráfico vehicular, como de la regulación en la ubicación y diseño de los estacionamientos. En este sentido, la Municipalidad de Guatemala

controla el tráfico vehicular a través de la Entidad Metropolitana Reguladora de Transporte y Transito EMETRA y, la ubicación y diseño de los estacionamientos a través de la Dirección de Control Territorial, ambas actividades importantes para el establecimiento de un parque vehicular. Sin embargo, en el Reglamento de Dotación y Diseño de Estacionamientos en el espacio no vial para el Municipio de Guatemala, no se menciona en ninguna de sus disposiciones a los estacionamientos que se construyan en el subsuelo urbano.

Solo en la Ciudad de Guatemala existen más de cien parqueos públicos y privados que se encuentran contruidos en el subsuelo, los cuales se encuentran a merced de lo que disponga la Dirección de Control Territorial y la Entidad Metropolitana Reguladora de Transporte y Transito EMETRA, porque no existe una regulación específica para ello, que dictamine las directrices generales a cumplir. Conforme el paso del tiempo, estos sótanos de parqueo aumentaran más en número, por lo que es necesario y urgente emitir su regulación jurídica. El impacto económico que tiene los sótanos de parqueo sobre la administración pública y sobre las personas, respectivamente, es considerable, ya que se convierte en importantes fuentes de ingresos para ambos. En el caso de las municipalidades tanto como propietarias de los mismo, como por la tasa que se debe pagar por su construcción.

F. Sótanos para bodegas o vivienda: por último, pero no por ello menos importante, el impacto económico que tiene las construcciones como bodegas o viviendas en el subsuelo es importante, porque aumenta el valor del inmueble sobre el cual se ha construido. Estas son muy frecuentes en propiedades de dominio privado

principalmente y es normal que no exista registro alguno acerca de las mismas, porque no existe tampoco disposición legal que las regule.

En síntesis, el subsuelo, como bien inmueble independiente del suelo, tiene la capacidad de albergar diversas estructuras lo que propicia un considerable aumento en el valor de los terrenos. Este aprovechamiento del subsuelo puede ser explotado tanto por sujetos de derecho público como de derecho privado, esto, dependiendo la titularidad del suelo.

Para mantener un aprovechamiento ordenado tanto física como jurídicamente, es necesario que se aprueben un marco normativo cuanto antes, para evitar los problemas que se puedan presentar en un futuro no muy lejano en la jurisdicción de la municipalidad de Guatemala del departamento de Guatemala.

La utilización del subsuelo urbano esta apenas iniciando, no solo en el municipio del municipio de Guatemala, sino en el mundo entero, por lo que más vale estar preparados para cuando se encuentre en su esplendor la utilización del subsuelo urbano. Solo el tiempo, la tecnología y la regulación jurídica podrán dictar el límite del aprovechamiento del subsuelo urbano en el municipio de Guatemala.





## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

**El incremento poblacional en el Municipio de Guatemala ha demostrado que jurídicamente no está preparada para el crecimiento vertical que se avecina. Los legisladores guatemaltecos se han preocupado más por regular la utilización del suelo y sobresuelo, dejando de lado al subsuelo, especialmente el urbano.**

**Son muy escasos los cuerpos normativos que regulan el subsuelo en general y más escasos aún en relación al subsuelo urbano, es decir, al subsuelo del Municipio de Guatemala. Esto ha generado una serie de conflictos prácticos sin solución legal, que únicamente contribuyen a que exista falta de certeza jurídica en la utilización del subsuelo. Es por ello que junto al desarrollo urbano del Municipio de Guatemala, se debe aprobar un marco jurídico que regule la utilización del subsuelo urbano.**

**Por último, es innegable que a mayor importancia jurídica que vaya adquiriendo la utilización del subsuelo urbano en el Municipio de Guatemala, mayor será el impacto económico que tendrá éste. Importante es recalcar que las decisiones sobre calificación, clasificación, edificabilidad y demás condiciones urbanísticas del suelo y del subsuelo deben de quedar en manos de las municipalidades, y no del legislador, este último debe establecer los parámetros legales para esta actividad municipal, ya que con ello se facilitaría la identificación del subsuelo y la inscripción de cualquier otro derecho real y permitiría tener un mejor control sobre su utilización.**



## BIBLIOGRAFÍA

AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2009.

ARCE Y CERVANTES, José. **De los bienes**. México: Ed. Porrúa, 1997.

ARNAU ESTELLER, Alberto J. **Los aparcamientos en el subsuelo municipal urbano**. España. Ed. Iustel, 2007.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil libros I, II, III**. Guatemala, Ed. Estudiantil Fénix. 2010.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **El derecho civil español común y foral. Tomo II. Derecho de Cosas**. España. Ed. Reus, 2007.

[http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO\\_BUS\\_Dominio](http://buscon.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS_Dominio) **real academia española. (Versión electrónica)**. Diccionario de la Real Academia Española, vigésima segunda edición. 2011. (Consultado el 5 de abril de 2014).

<http://www.definicionabc.com/medio-ambiente/subsuelo.php> (Consultado el día 20 de marzo de 2014).

[http://www.navarra.es/appsex\\_descargarfichero/default.aspx](http://www.navarra.es/appsex_descargarfichero/default.aspx) Francisco Javier, Enériz Olaechea. **Los principios informadores del derecho urbanístico y su reflejo en la legislación de navarra**. 2011. (Consultado el 5 de abril de 2014).

[http://www.pot.muniguate.com/docts\\_soporte/02\\_marco\\_legal.php](http://www.pot.muniguate.com/docts_soporte/02_marco_legal.php) **dirección de planificación urbana. 2004-2011. Plan de Ordenamiento Territorial. Antecedentes**. Portal Web de la Municipalidad de Guatemala. (Consultado el 20 de marzo de 2014).

[http://www.pot.muniguate.com/docts\\_soporte/19\\_cambios\\_necesarios\\_normativa.php](http://www.pot.muniguate.com/docts_soporte/19_cambios_necesarios_normativa.php) **dirección de planificación urbana. 2004-2011. Plan de Ordenamiento Territorial. Implementación**. Portal Web de la Municipalidad de Guatemala. (Consultado el 20 de marzo de 2014).

PUIG BRUTAU, José. **Fundamentos de derecho civil, Tomo III. Vol. 2**. España: Ed. Bosch, S.A. 1979.

RAYMUNDO GUILLEN y Jean Vicent. **Diccionario jurídico**. Colombia. Ed. Temis, S.A. 1996.

**Real Academia Española. Dominio. (Versión electrónica). Diccionario de la lengua española, 20 Ed. Guatemala, 15 abril 2014.**

**SERRANO ALBERCA, José Manuel. El derecho de propiedad, la explotación y la valoración del suelo. España: Ed. Aranzadi, S.A. 2009.**

**Legislación:**

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

**Código Civil. Decreto Ley 106; Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala.**

**Código Municipal de Guatemala. Decreto 12-2002; del Congreso de la República de Guatemala.**

**Ley de Hidrocarburos. Decreto Ley 109-83; Oscar Humberto Mejía Victores, Jefe de Estado de la República de Guatemala.**

**Ley de Minería. Decreto Número 48-97 del Congreso de la República de Guatemala**

**Ley de Parcelamientos Urbano. Decreto Número 1427 del Congreso de la República de Guatemala.**

**Ley General de Electricidad. Decreto Número 93-96 del Congreso de la República de Guatemala.**

**Ley General de Telecomunicaciones. Decreto Número 94-96 del Congreso de la República de Guatemala.**

**Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación. Decreto Número 26-97 del Congreso de la República.**

**Ley De La Actividad Urbanística de la Comunidad de Valencia.**

**Ley De Ordenación del Territorio y Urbanismo de Castilla La Mancha.**

**Reglamento De Dotación y Diseño de Estacionamientos en el Espacio no Vial para el Municipio de Guatemala.**

**Reglamento De Incentivos de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.**



**Reglamento De Planes Locales de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.**

**Reglamento Del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala.**