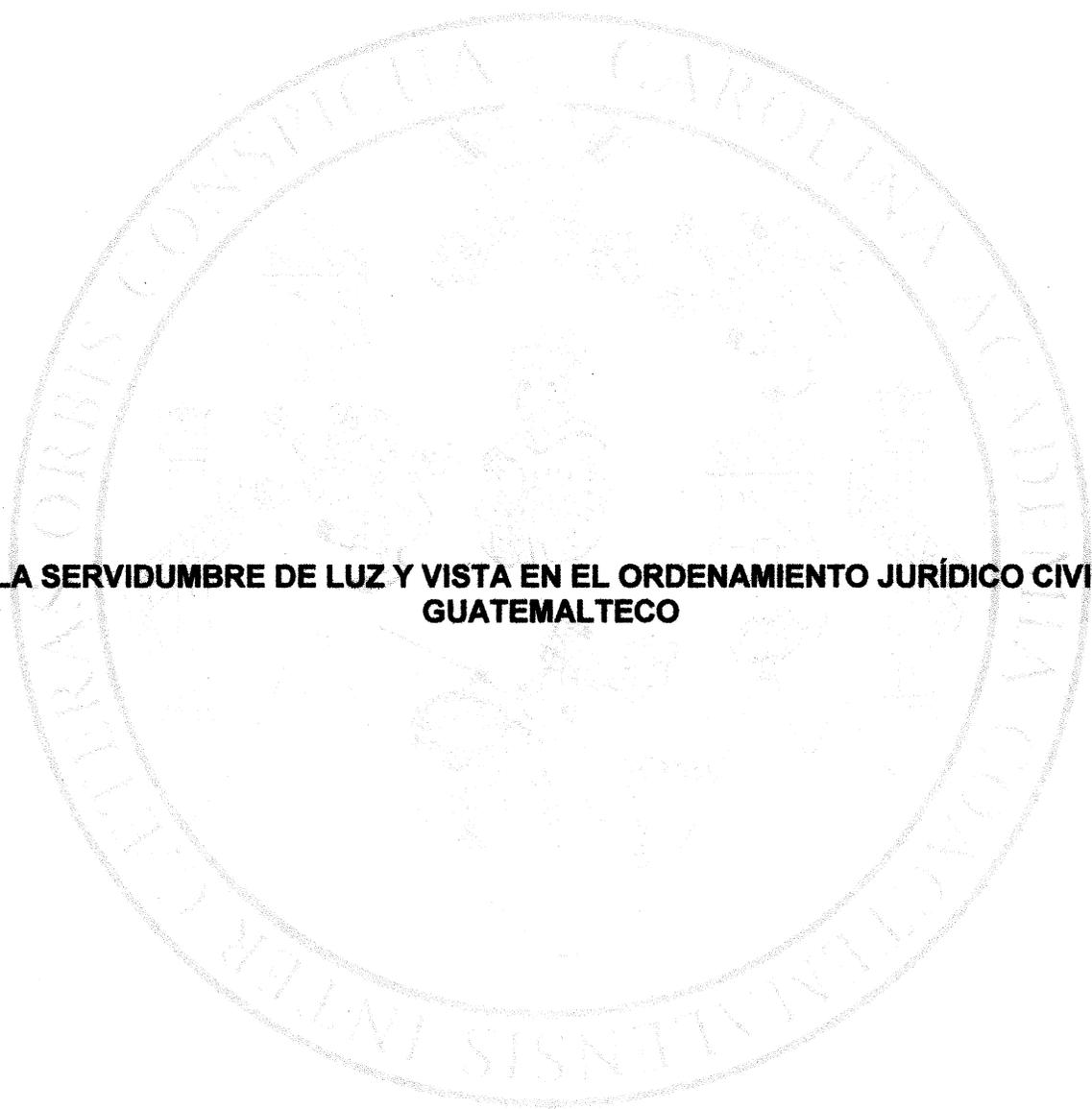


**UNIVERSAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL  
GUATEMALTECO**

**KEVIN ANDREE BARILLAS DELGADO**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2019**

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

**LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL  
GUATEMALTECO**

**TESIS**

**Presentación a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**KEVIN ANDREE BARILLAS DELGADO**

**Previo a conferirsele el grado académico de**

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, noviembre de 2019**

**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:** Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
**VOCAL II:** Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras  
**VOCAL III:** Lic. Juan José Bolaños Mejía  
**VOCAL IV:** Br. Denis Ernesto Velásquez González  
**VOCAL V:** Br. Abidán Carías Palencia  
**SECRETARIO:** Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

**Presidente:** Lic. Víctor Enrique Noj Vásquez  
**Vocal:** Lic. Saúl Sigfredo Castañeda Guerra  
**Secretario:** Licda. María de los Ángeles Castillo

**Segunda Fase:**

**Presidente:** Licda. Lidia Estrada García  
**Vocal:** Lic. Eddy Aguilar Muñoz  
**Secretario:** Lic. José Luis de León Melgar

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



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



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 10 de julio de 2018.**

Atentamente pase al (a) Profesional, FREDY ARMINDO MARTÍNEZ  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
KEVIN ANDREE BARILLAS DELGADO, con carné 201211268,  
 intitulado LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL GUATEMALTECO.

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.

  
**LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ**  
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 7 / 8 / 2018 f) \_\_\_\_\_

Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

Lic. FREDY ARMINDO MARTINEZ  
 Abogado y Notario



**Lic. Fredy Armindo Martínez**  
Abogado y Notario  
Calzada Justo Rufino Barrios colonia Morse Lote 37 zona 21  
Colegiado 11290



Guatemala, 13 de agosto de 2018

**Licenciado**

**Roberto Fredy Orellana Martínez**  
Jefe de la Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Distinguido Licenciado:

Con fecha diez de julio del año dos mil dieciocho mediante providencia correspondiente, fui designado asesor de tesis del bachiller Kevin Andree Barillas Delgado. Cuyo título quedo así: intitulado **“LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO CIVIL GUATEMALTECO.”**

I. Declaro que no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley, con el estudiante referido.

II. El ponente puso de manifiesto su capacidad de investigación en la elaboración del trabajo, aceptó diligentemente las sugerencias que durante el desarrollo del mismo le realicé habiendo consultado interesante bibliografía con tópicos relacionados al tema, por ello el trabajo elaborado por el estudiante es meritorio, acucioso y demuestra interés en resolver el problema planteado.

III. El ponente hizo uso en forma amplia del método científico, abarcando las etapas del mismo y de esa manera comprueba fehacientemente la hipótesis de tipo descriptivo planteada, utilizando los métodos deductivo e inductivo y el método analítico, sintetizado adecuadamente lo analizado.

**Lic. Fredy Armindo Martinez**  
Abogado y Notario  
Calzada Justo Rufino Barrios colonia Morse Lote 37 zona 21  
Colegiado 11290



IV. La redacción utilizada reúne las condiciones exigidas en cuanto a claridad y precisión de tal manera que sea comprensible al lector.

V. En cuanto a la conclusión discursiva, es correcta y oportuna, plantea los conflictos encontrados en el desarrollo de la investigación, y se proponen soluciones viables para los mismos. Por lo que en virtud de lo anteriormente expuesto procedo a:

### **DICTAMINAR**

Doy a conocer que el trabajo de tesis del bachiller, Kevin Andree Barillas Delgado, cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito DICTAMEN FAVORABLE para que pueda continuar con el tramite respectivo, y para que pueda evaluarse posteriormente, por el tribunal examinador en el examen público de tesis, previo a optar al grado académico de licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales. Sin otro particular, me suscribo de usted.

Atentamente

Lic. Fredy Armindo Martinez  
Colegiado No. 11290

**Lic. FREDY ARMINDO MARTINEZ**  
Abogado y Notario



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

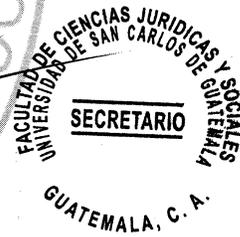


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 04 de marzo de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante KEVIN ANDREE BARILLAS DELGADO, titulado LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y VISTA EN EL ORDENAMIENTO JURIDICO CIVIL GUATEMALTECO. 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/JP.

*[Handwritten signatures]*





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por guiarme a lo largo de mi vida y permitirme culminar esta etapa tan importante por la cual en mis oraciones le pedía con tanto anhelo.
- A MI PADRE:** Felix Alfredo Barillas Franco, por ser ese padre tan amoroso y comprensible, al que le dedico este tan importante triunfo, además por ser ese pilar de sabiduría que hacía que recordase mis convicciones y luchase por lograrlas.
- A MI MADRE:** Marta Silvia Delgado Cifuentes, por ser esa persona tan especial y que tenía las palabras indicadas que me alentaban a seguir persiguiendo mis sueño y metas.
- A MIS HERMANAS:** Silvia Cristina Barillas Delgado y Lourdes Melisa Barillas Delgado, por todo su apoyo incondicional y ser el motivo de muchas de mis alegrías. Que este triunfo les sirva de ejemplo y las motive a llegar aún más lejos de lo que yo he llegado.
- A MIS ABUELOS:** Maternos y paternos por ponerme en sus oraciones e incitarme a seguir adelante y poner en alto el nombre de la familia.
- A MIS TÍOS Y TÍAS:** Por ser esas personas que siempre me alentaban a seguir adelante y lograr la meta de ser el primer licenciado, abogado y notario de la familia.
- A MIS PRIMOS:** Por todos y cada uno de sus gestos, experiencias y conocimientos que compartimos. Por todas esas noches que nos reuníamos a platicar sobre nuestro futuro, hoy les quiero



animar a que este logro sea el reflejo de que con ayuda de todos nosotros podemos salir a delante y ser profesionales en esta vida.

**A MI ASESOR:** Licenciado, abogado y notario Fredy Armindo Martinez, por permitirme tenerlo de asesor, guiarme durante la realización de este esfuerzo intelectual y motivarme a llegar más lejos en mi vida profesional.

**A MI PROFESOR:** Licenciado, abogado y notario Jonathan Efraín Hernández Fuentes por permitirme ser su alumno y por demostrarme que esta meta era posible a través del esfuerzo y la dedicación

**A MIS COMPAÑEROS:** De la jornada matutina y vespertina de nuestra gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por haber compartido tantos momentos de alegrías, tristezas y sobre todo quiero darles las gracias por su valiosa amistad.

**A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala. Por ser mi alma mater y la casa de estudio de la cual siempre viviré agradecido.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. Por permitirme ingresar a sus aulas y cursar mis estudios como profesional.



## **PRESENTACIÓN**

La servidumbre de luz y vista está contenida dentro de los derechos reales que son parte del derecho civil. Este tipo de servidumbre es escasamente desarrollado en la legislación guatemalteca. Actualmente se evidencia que con el avance infraestructural en la construcción de complejos habitacionales como lo son edificios de apartamentos, áreas residenciales y construcciones particulares, se carece de una adecuada regulación legal que evite futuros problemas referentes al uso y goce de la luz natural y la vista al paisaje.

El período en que se realizó la investigación está comprendido de enero de 2016 hasta mayo de 2017. El espacio geográfico utilizado para el desarrollo de la investigación es el municipio de Santa Catarina Pinula.

El sujeto de la investigación es la Municipalidad de Santa Catarina Pinula. El objeto de estudio consiste en la demostración de una carencia regulativa jurídica adecuada de la servidumbre de luz y vista que conlleva a nivel municipal y administrativo la inobservancia de dicha figura jurídica en el segmento de licencias de construcción municipal.

Como aporte académico se recomienda la regulación jurídica adecuada de la servidumbre de luz y vista en los proyectos de urbanización en Guatemala. El tipo de investigación que se desarrolla es de tipo cualitativo.



## **HIPÓTESIS**

La causa que genera la falta de una regulación jurídica propia y adecuada sobre la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento civil de Guatemala, es el desconocimiento de la existencia de dicho tipo de servidumbre y su escuela regulación jurídica que se encuentra en el Código Civil. Es necesario hacer una correcta regulación de la servidumbre de luz y vista en el sistema jurídico civil, para que se difunda el buen uso, forma de constitución, ámbitos de aplicación, formas de extinción y sobre todo el aprovechamiento de los beneficios a nivel social y gubernamental de dicha servidumbre.



## **COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS**

Para la determinación de las causas de la inadecuada regulación jurídica y el desconocimiento de la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento civil guatemalteco, se utiliza el método analítico mediante el cual se divide el derecho civil vigente para una mejor comprensión y estudio. Dentro de la metodología es utilizado el proceso de acceso a la información pública para obtener los datos exactos sobre el número de licencias de construcción municipal del municipio de Santa Catarina Pinula, que ayudan a determinar si es verificable la constitución de la servidumbre de luz y vista para el otorgamiento de licencias de construcción y constatar la cantidad real que han sido otorgadas.

La hipótesis fue asertiva mediante el método del análisis, debido a que la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, no verifica la existencia de este tipo de servidumbre al momento de otorgar o renuevan licencias de construcción mínima, formal o urbanización, por lo que se genera una inobservancia del tipo de servidumbre en mención.

El proceso de urbanización y desarrollo infraestructural en el que se encuentran todos los municipios del país, necesitan de leyes y reglamentos que normen de manera correcta y ordenada las construcciones habitacionales, comerciales y turísticas en la que se observe la existencia de la servidumbre de luz y vista como un punto esencial en la plusvalía inmobiliaria. El desconocimiento de la servidumbre en mención hace que ni la administración municipal verifique la existencia de ella. Si fuese normada dentro del Código civil de manera adecuada estaría siendo de beneficio a la sociedad en general y no solo al sector de constructoras y urbanizadores del país.

## ÍNDICE



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

### CAPÍTULO I

1. Los derechos reales .....	3
1.1. Definición .....	3
1.2. Naturaleza jurídica .....	6
1.2.1. Teoría clásica .....	6
1.2.2. Teoría personalista .....	7
1.2.3. Teoría ecléctica .....	9
1.3. Elementos de los derechos reales .....	10
1.4. Clasificación de los derechos reales .....	11
1.4.1. Derechos reales similares al dominio .....	11
1.4.2. Derechos reales limitativos del dominio .....	11
1.4.3. Clasificación clásica o antigua .....	12
1.4.4. Clasificación moderna .....	12
1.4.5. Clasificación según el Código Civil de Guatemala .....	13
1.5. Caracteres de los derechos reales .....	14
1.6. Diferencia entre los derechos reales y los personales .....	16
1.7. Regulación legal de los derechos reales en la legislación guatemalteca .....	17
1.7.1. Enumeración de los derechos reales .....	17
1.7.2. El sistema de numerus apertus .....	18
1.7.3. El sistema de numerus clausus .....	18
1.7.4. Sistema seguido por la legislación guatemalteca .....	20



## CAPÍTULO II

2. La propiedad y las servidumbres .....	23
2.1. La propiedad .....	23
2.1.1. Etimología .....	23
2.1.2. Definición .....	24
2.1.3. Referencia histórica .....	25
2.1.4. Caracteres .....	27
2.1.5. Elementos del derecho de propiedad .....	29
2.1.6. Regulación legal en Guatemala .....	30
2.2. Las servidumbres .....	30
2.2.1. Etimología .....	30
2.2.2. Definición .....	31
2.2.3. Referencia histórica .....	32
2.2.4. Caracteres .....	34
2.2.5. Clasificación .....	35
2.2.6. Formas de constitución, adquisición y extinción .....	38
2.2.7. Servidumbres reguladas en el Código Civil de Guatemala .....	40

## CAPÍTULO III

3. La servidumbre de luz y vista .....	43
3.1. Referencia histórica .....	43
3.2. Naturaleza jurídica .....	44
3.3. Definición .....	45



3.4. Caracteres .....	47
3.5. Contenido .....	48
3.5.1. Determinación de los límites de la servidumbre de luz y vista .....	48
3.5.2. Aspectos permitidos .....	49
3.5.3. Aspectos prohibidos .....	50
3.6. Reseña sobre la regulación jurídica en Europa .....	50
3.7. Reseña sobre la regulación jurídica en Latinoamérica .....	53

## CAPÍTULO IV

4. La servidumbre de luz y vista en el ordenamiento jurídico civil de Guatemala .....	59
4.1. Regulación jurídica .....	59
4.2. El desconocimiento de la servidumbre de luz y vista en Guatemala .....	61
4.3. La servidumbre de luz y vista en el municipio de Santa Catarina Pinula .....	63
4.3.1. La licencia de construcción municipal en Santa Catarina Pinula .....	64
4.3.2. Licencia de construcción mínima .....	65
4.3.3. Licencia de construcción formal .....	67
4.4. Regulación jurídica adecuada de la servidumbre de luz y vista .....	72
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>77</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>79</b>



## INTRODUCCIÓN

La servidumbre de luz y vista en Guatemala es un tema poco estudiado y con una regulación jurídica escueta y errónea, situando a dicha servidumbre como parte de la medianería. Este tipo de servidumbre en los anteriores códigos civiles, si era situada como una servidumbre independiente. Actualmente a nivel municipal las licencias de construcción han sido una de las mayores exigencias por parte de los guatemaltecos y muchas veces cuando se presenta el proyecto de construcción a la municipalidad se deja de verificar la existencia de este tipo de servidumbre.

El objetivo del estudio fue demostrar que la servidumbre de luz y vista tiene un uso cotidiano en lo referente a construcción de lotificaciones, edificios, comercios y casas particulares y su casi nula regulación jurídica deja un vacío legal que pudiese ser aprovechado por el Estado como un impuesto y por la población como medio de plusvalía inmobiliaria. El municipio de Santa Catarina Pinula fue la muestra clara de la explotación inmobiliaria dando como resultado un gran número de licencias de construcción otorgadas por la municipalidad y en la cual se constata que no se verifica la existencia de la servidumbre de luz y vista en el proyecto de construcción que tiene como requisito la municipalidad.

La hipótesis sostiene que la servidumbre de luz y vista debe ser separada de la medianería y colocada como una servidumbre independiente, como lo era anteriormente regulada en el Código Civil. En otros países este tipo de servidumbre está plenamente normada, conocida y desarrollada por el estado y la población contribuyendo al aumento de la plusvalía inmobiliaria, en Guatemala el desconocimiento de la servidumbre en mención genera un vacío normativo lo cual hace que esta figura legal no sea aprovechada ni por el estado y la sociedad. Cuando se examina el Decreto Ley 106 resalta que no existe una buena regulación jurídica y en el ámbito municipal la inobservancia de la servidumbre de luz y vista al momento de otorgar una licencia de construcción municipal carece de importancia.



El primer capítulo desarrolla a los derechos reales en general, se analizan las diversas teorías, clasificaciones y se expone el sistema de seguido y regulado por la legislación guatemalteca; el segundo, aborda los tópicos propiamente esenciales para determinar la separación de la servidumbre de otros derechos reales así como sus matices históricos y regulación en el actual Decreto Ley 106; el tercer, a establecer lo que es propiamente la servidumbre de luz y vista, sus alcances y su regulación jurídica a nivel internacional; finalmente el cuarto desarrolla de forma sistemática el estudio realizado en el municipio de Santa Catarina Pinula con referencia a la servidumbre de luz y vista.

La metodología utilizada fue los métodos analíticos y deductivos, apoyados mediante la observación, investigación documental, investigación histórica y el estudio comparativo de legislaciones internacionales. Las técnicas de investigación empleadas fueron el análisis de informes municipales y bibliografía.

La servidumbre de luz y vista es un tipo de servidumbre con características y elementos propios, que deben ser bien aprovechados y regulados por el Estado y la población en general. El desconocimiento y regulación jurídica deficiente hacen que sea necesario su estudio para poner de manifiesto los matices propios de esta figura jurídica y que se convertirían para el estado otro elemento tributario y para la población un elemento de plusvalía inmobiliaria al permitir la construcción de edificios, comercios y casas con vistas privilegiadas y la compra de derechos para evitar que esas vistas sean obstaculizadas con construcciones futuras que provocarían la depreciación inmobiliaria.



## CAPÍTULO I

### 1. Los derechos reales

Existen muchas definiciones sobre lo que son los derechos reales. Muchos autores definen los derechos reales en base a principios, normas y criterios personales. Para el derecho civil y los juristas es bastante complicado establecer un concepto unificado y certero. Para lograr entender el significado de una forma sencilla se desarrollaran varias definiciones sobre lo que son los derechos reales.

#### 1.1. Definición

Según la Constitución Política de la República de Guatemala el idioma oficial es el español. Guatemala se rige bajo las normas lingüísticas de la Real Academia Española. Dentro del diccionario de Real Academia Española los derechos reales son definidos como los derechos de una persona sobre las cosas.

Antiguamente los romanos denominaban a los derechos reales como *ius in re* que significa derecho sobre la cosa. Inicialmente para los romanos la expresión anterior no significo un derecho real, sino una de las cualidades de las cosas para tratarlas “como mías o tuyas”<sup>1</sup>. Los derechos reales contienen una relación directa e inmediata por parte de una persona sobre una cosa. De lo anterior se infiere que únicamente participan dos

---

<sup>1</sup> Guerrero, Ángel Hugo. *Diccionario de derecho romano*. Pág. 242



elementos, los cuales son la persona titular del derecho y la cosa objeto del derecho. Una persona puede sacar de una cosa toda la utilidad posible gracias la utilización de un derecho real.

La corriente tradicional define al derecho real “como aquel que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de modo que el sujeto puede obtener provecho del objeto, sin intervención de otra persona”<sup>2</sup>. Esta corriente pone de manifiesto la característica *erga omnes* que hace valer el derecho de una persona a utilizar la cosa frente a todos los demás individuos de la comunidad, gozando de su utilidad y provecho.

El derecho real contendrá una relación de derecho, siempre en virtud de la cual una cosa se encuentra, de manera inmediata y exclusiva, ya sea en todo o una parte, sometida al poder de apropiación del titular del derecho real. De manera simplificada se establece que la existencia de una cosa con la característica de ser susceptible de apropiación engendra el derecho real en su expresión más simple y pura.

Para otros juristas los derechos reales “son facultades que conceden a la persona un poder directo e inmediato sobre el objeto material del derecho, para usar y gozar de él, ejercitando dicho poder con exclusión de cualquier otra persona”<sup>3</sup> además agrega que “incluye una exclusión para los demás, y que trae para los que no son titulares del derecho la obligación de abstenerse de perturbar al titular en el goce del mismo”.<sup>4</sup>

---

<sup>2</sup> Musto, Néstor Jorge. **Derechos reales**. Pág. 6

<sup>3</sup> Moto Salazar, Efraín. **Elementos del derecho**. Pág. 188

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág. 197



La definición anterior evidencia también la existencia de una relación persona y cosa, pero agrega un elemento esencial y es la exclusión de un tercero sobre la disposición, uso y goce de la cosa. La perturbación al derecho del titular es considerada como una alteración directa a la relación intrínseca existente entre el propietario y la cosa objeto de la relación y la cual puede conllevar consecuencias por parte del titular del derecho.

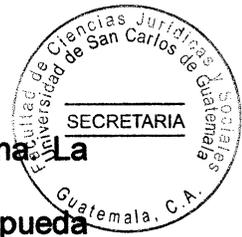
El derecho real es definido como la “potestad personal sobre una o más cosas, objeto del derecho. Existe tal facultad cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otro sujeto”.<sup>5</sup>

Al hablar de potestad se evidencia la existencia de un poder o dominio que será ejercido por un titular de un derecho sobre algo material. La validez de la potestad será oponible mediante la exhibición del título que refleje el derecho, frente a otras personas o bien por la propia exposición de la cosa bajo el dominio del titular. En esta definición se infiere que el derecho real se contrapone al derecho personal, como consecuencia de la total carencia de importancia que se le presta a la relación personal.

El derecho real también puede ser considerado como un poder jurídico que ostenta una persona en específico sobre una cosa, establecido por la ley y que faculta al titular de ese derecho disfrutar de todos, algunos o alguna utilidad para su beneficio pero que además será exigible ante cualquier persona que desee perturbar el poderío.

---

<sup>5</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario Jurídico elemental*. Pág. 122



El derecho real recae con exclusividad sobre una cosa y no sobre una persona. La relación resultante de los derechos reales permite que el facultado con el derecho pueda hacer uso, goce y plena disposición del objeto bajo su poder o dominio. En los derechos reales genéricamente las relaciones son una persona y un objeto, pero puede resultar que sean varios los propietarios del derecho y una sola cosa objeto del mismo, y viceversa. El derecho real típico es el derecho de propiedad o dominio, del cual se hace un desmembramiento para obtener otros derechos reales.

## **1.2. Naturaleza jurídica**

Para explicar la naturaleza jurídica de los derechos reales existen tres criterios a lo largo de la historia: la teoría clásica, la personalista y la ecléctica. Estas teorías presentan posturas diversas y elementos que ayudan a determinar cuál es la teoría que se sigue por la legislación civil de Guatemala.

### **1.2.1. Teoría clásica**

Esta teoría surgió en Roma, desarrollada por los exegetas romanistas además fue la teoría gobernante por muchos años. Es también llamada como la teoría dualista, esto derivado de la diferencia que hace entre los derechos reales y los derechos personales. Dicha diferencia es necesaria porque ambos conceptos se encuentran para su explicación íntimamente unidos, pues el uno se explica mediante de una comparación negativa hacia el otro.



Para la teoría clásica el derecho real se caracteriza por su carácter absoluto y oponibilidad erga omnes. Las dos características en mención hacen que el derecho real puede hacerse valer inclusive coactivamente contra todas las personas.

Como cualquier otra teoría es susceptible de críticas y falencias. La crítica primordial radica en los criterios clasificatorios entre los derechos reales y los derechos personales como medio distintivo, “pues mientras que para caracterizar al derecho real, pone el punto de mira en el aspecto económico, al hacerlo respecto del derecho personal lo coloca en el aspecto jurídico”.<sup>6</sup>

El derecho real es colocado en el punto económico debido a que la relación que existe es entre una persona y una cosa, mientras que el derecho personal es exclusivo para los seres humanos y por ende es colocado en el aspecto jurídico. El derecho real tendrá entonces un poder inmediato y directo por parte de un titular sobre una cosa, además la relación será absoluta y plena como en la propiedad o restringida como en algunos derechos reales especiales. El titular del derecho no necesita un intermediario para gozar de los beneficios de la cosa.

### **1.2.2. Teoría personalista**

La teoría clásica tuvo su declive luego de algunos años. Esta teoría es conocida también como la teoría obligacionista. El primer exponente de la teoría personalista fue el jurista

---

<sup>6</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala*. Pág. 123



germano Windchaid debido a que expreso cuestionamientos sobre la teoría clásica como “¿Cómo es posible concebir una relación jurídica del hombre con una cosa? ¿Es qué las cosas tienen derechos? ¿Es qué la sumisión a la potestad del hombre tiene alcance jurídico? No; esa relación del hombre con la cosa será una relación material, de hecho, muy estimable y muy económica si se quiere pero nunca jurídica”.<sup>7</sup>

El jurista germano Windchaid discrepa mucho sobre la teoría clásica, es evidente que los cuestionamientos que realizo ubican a la relación persona cosa dentro de un marco meramente económico. Según el jurista citado, la cosa no tendrá derechos, el único que tendrá derechos será el propietario de la cosa. Esta serie de cuestionamientos fueron el punto de partida para la creación de la teoría personalista.

Para la teoría personalista un vínculo jurídico exclusivamente tiene que estar conformado por personas y no por cosas como lo es en otras teorías. El derecho real debiese estar formado por el vínculo existente entre el titular del derecho y los demás hombres, basados en que un tercero no puede perturbar al titular en su derecho.

Esta teoría presenta una gran falencia debido a que coloca más énfasis en develar la relación jurídica existente entre el titular del derecho y los demás hombre, puesto que olvida realmente la esencia de los derechos reales que es la cosa objeto del derecho mismo. Para esta teoría la cosa será únicamente un pequeño elemento que conforma el medio por el cual una persona recibirá la denominación de titular o propietario de un

---

<sup>7</sup>Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 74



derecho. La obligación pasiva universal consiste en no perturbar al titular del derecho en su relación con la cosa objeto del mismo.

### **1.2.3. Teoría ecléctica**

La teoría ecléctica nace por la insatisfacción al realizar la búsqueda de la naturaleza de los derechos reales, las teorías anteriores dieron pasos significativos para encontrar un conocimiento certero, la teoría ecléctica intenta proponer posturas más aceptadas, es por eso que es la más aceptada por los juristas.

Dentro de los primeros juristas que argumentan a favor de esta teoría figuran Holder y Beker, los juristas expresan que el derecho real se debe distinguir por dos aspectos o lados, "el interno y el externo."<sup>8</sup> El aspecto interno está constituido por la facultad de realización del interés que tiene el titular del derecho sobre la cosa, la cual es el objeto del derecho a sustentar, mientras que el aspecto externo es la relación del titular ese derecho con los terceros obligados a respetarlo y no entrometerse en su derecho.

Al fusionar las dos teorías anteriores se formuló un concepto básico el cual establece que los derechos reales conceden a los titulares del derecho un poder inmediato y directo sobre una cosa, y que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos. Esta nueva concepción atiende a los derechos reales en sus dos aspectos, el interno y externo. Aunque para tratar de hablar de elementos respecto a los derechos reales resulta

---

<sup>8</sup> Matta Consuegra, Daniel. **Breve análisis jurídico de los derechos reales en Guatemala.** Pág. 19



explicarlos mediante la distinción de elementos básicos y de fácil comprensión. La teoría ecléctica es la reina de las teorías debido a que logra un punto intermedio sin llegar a extremos que polaricen criterios que alejan de la verdad como lo afirmó Aristóteles.

### **1.3. Elementos de los derechos reales**

Comúnmente los elementos reales son explicados como el elemento interno y externo, pero cuando son tratados de esa manera se convierte en algo repetitivo y poco comprensible, siguiendo a la teoría ecléctica que es la más aceptada por los juristas se logra distinguir tres elementos básicos.

El primer elemento es el sujeto activo y es el titular del derecho. El sujeto activo tiene diversas acepciones dependiendo el derecho real al que sea sometido. Dentro de las acepciones que tiene figuran, dueño, propietario, usufructuario, habitador, usuario, acreedor hipotecario, beneficiario entre otros.

El segundo elemento es el objeto y es la cosa en la cual recae el derecho. El objeto puede ser también una prestación de dar, hacer o no hacer, y genéricamente un bien o inmueble.

Finalmente, el último elemento es el sujeto pasivo. Derivado de la característica erga omnes surge este elemento. Son todas las personas que no son titulares del derecho. En los derechos reales los sujetos pasivos no están individualizados hasta el momento en que una persona viola el derecho.



## **1.4. Clasificación de los derechos reales**

Clasificar los derechos reales es una ardua tarea y existen diversos criterios para hacerlo.

A continuación se presentan una serie de clasificaciones para los derechos reales.

### **1.4.1. Derechos reales similares al dominio**

Cabe mencionar el que dominio se refiere a la libre disposición y poder que tiene el sujeto activo de usar y disponer de la cosa. Antiguamente eran considerados como los derechos reales sobre la cosa propia. Doctrinariamente al dominio también suele llamarse propiedad. Dentro de esta forma de clasificación figuran:

- La posesión
- El derecho hereditario
- La inscripción arrendaticia

### **1.4.2. Derechos reales limitativos del dominio**

Cuando se habla de un límite se hace énfasis en fijar la extensión que pueden tener la autoridad, los derechos así como las facultades de una persona (propietario). Los derechos limitativos pretenden acotar la libertad de uso y goce de una cosa. Esta clasificación no confiere todas las facultades del dominio propiamente dicho al propietario de la cosa. Dentro de esta clasificación se encuentra:



- Las servidumbres
- Los censos
- La hipoteca

### **1.4.3. Clasificación clásica o antigua**

La clasificación antigua es muy simple y divide a los derechos reales en dos categorías y fueron establecidas de la siguiente manera, “distingue al derecho real sobre la cosa propia y al derecho real sobre la cosa ajena, partiendo del derecho de propiedad, se distingue entre derechos reales similares al dominio y los derechos reales limitativos del dominio”.<sup>9</sup> Inicialmente esta clasificación fue aceptada pero tuvo muchas críticas porque dejaba fuera de la clasificación a algunos derechos reales e incluía algunos que para muchos juristas no debiesen ser derechos reales.

### **1.4.4. Clasificación moderna**

La teoría moderna considera que hay muchos errores en la teoría de clasificación antigua en relación a la naturaleza de algunas de las figuras incluidas en ella, para dar un ejemplo en la nueva teoría han quedado excluida la posesión, la inscripción arrendaticia y el derecho hereditario. Las anteriores figuras jurídicas ya no son parte de los derechos reales debido a que el avance científico y doctrinario ha permitido hacer una clasificación más ordenada y acorde a la realidad.

---

<sup>9</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 325



La clasificación moderna está conformada por la doctrina italiana y la alemana. Indica que “los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo)”.<sup>10</sup> Es importante destacar que la teoría moderna ha tratado de modificar la tendencia de los actuales Códigos Civiles al seguir el sistema de *númerus clausus* e incluir dentro de las clasificaciones a los derechos de invención y creación artística como parte de los derechos reales. Este dato no ha sido de mayor interés por muchos años, pero el derecho alemán ha incursionado en la investigación de elementos y características para determinar la posibilidad de incluir dentro de la clasificación derechos reales a muchos otros derechos que han surgido gracias a la propia naturaleza evolutiva del ser humano en sus relaciones sociales que genera la necesidad de regular en el mundo de lo jurídico las diversas manifestaciones de voluntad humana.

#### **1.4.5. Clasificación según el Código Civil de Guatemala**

El Código Civil, también llamado Decreto Ley 106, no especifica una clasificación de forma explícita pero sigue parte de la teoría moderna y de orienta por la corriente italiana creada por los juristas Dussi y Barassi que “disgrega a la propiedad (como un derecho pleno) de los derecho reales limitativos (Derechos reales de mergo goce y derechos reales de garantía)”<sup>11</sup> Únicamente se extrae del cuerpo del Código Civil una clasificación mediante la inferencia y la cual figura de la siguiente manera.

---

<sup>10</sup> Ibid. Pág. 326

<sup>11</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Pág. 40



En los derechos reales de goce y disposición se encuentra:

- La propiedad. Ubicada en el Artículo 464 del Código Civil, Decreto Ley 106.

En los derechos reales de mero goce se encuentran:

- El usufructo. Ubicado en el Artículo 705 del Código Civil, Decreto Ley 106.
- El uso y habitación. Ubicados en el Artículo 745 del Código Civil, Decreto Ley 106.
- La servidumbre. Ubicada en el Artículo 752 del Código Civil, Decreto Ley 106.

En los derechos reales de garantía se encuentran:

- La hipoteca. Ubicada en el Artículo 822 del Código Civil, Decreto Ley 106.
- La prenda. Ubicada en el Artículo 880 del Código Civil, Decreto Ley 106.

### **1.5. Caracteres de los derechos reales**

Las teorías doctrinarias permiten que sea utilizado indistintamente el término elementos estructurales y características para referirse a los caracteres. Los derechos reales presentan caracteres propios y especiales que los diferencian otros derechos.

El primero de ellos es la singularidad de la adquisición. Los derechos reales exclusivamente necesitan la existencia de una cosa para generarse la transmisión de la posesión. Su perfeccionamiento se deriva de la entrega de la cosa al titular del derecho.



El segundo carácter es el escaso poderío creador de la voluntad humana. Las relaciones contractuales a las que el ser humano se somete conllevan por una parte el carácter obligacional siempre que esté dentro del marco lícito que establece la ley. Este carácter surge por la dificultad de hacer un recuento exacto y preciso de los derechos reales, esta situación debido a que la naturaleza del ser humano es muy dinámica y con el pasar de los años surge la necesidad de regular nuevas situaciones del diario vivir.

El tercer carácter se refiere a los derechos de preferencia y persecución. El derecho de preferencia entraña “en que el titular del derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa, o en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida”<sup>12</sup>. Referente a la cita anterior es de mencionar que se observa el cumplimiento del principio de origen latín conformado por las dos expresiones *prior in tempore, potior in iure*<sup>13</sup> que significa: primero en el tiempo, mejor en el Derecho.

El derecho de persecución faculta al titular de un derecho real a que haga uso de las acciones legales que estime pertinentes para que pueda recuperar el bien objeto de su derecho de propiedad y así despojar a cualquier persona que no posea el título plenamente válido o bien que posea un título pero que este carezca de valor alguno que acredite la plena propiedad del derecho real que se pretenda perseguir. El derecho de persecución facultara entonces al propietario a perseguir su bien y recuperarlo sin importar en las manos de quien se encuentre.

---

<sup>12</sup> Ibid. Pág. 47

<sup>13</sup> Barberia, María Emma. *Diccionario de latín jurídico*. Pág. 114



El cuarto carácter es la posibilidad de abandono. Este carácter es propio de los derechos reales debido a que si la cosa objeto del derecho presenta cargas o gravámenes, el titular puede evadir dichas cargas o gravámenes mediante el abandono de la titularidad de la cosa, quedando eximido de responsabilidad alguna.

### **1.6. Diferencia entre los derechos reales y los personales**

Una distinción básica es la referente al objeto de cada uno de los derechos. Los derechos reales tienen como objeto las cosas del mundo exterior y los derechos personales los actos del hombre que se desarrollan conforme a su actitud. En el derecho real la relación será titular y cosa mientras que en los derechos personales la relación será entre personas.

Mediante el derecho real, el titular del derecho tiene poder inmediato y directo sobre la cosa y con el derecho personal la relación será de faculta parcial e indirecta. En los derechos reales existe acción persecutoria, reivindicación y el derecho de preferencia derivado que el titular del bien puede exigir su devolución ante cualquier persona para recuperar su posesión, mientras que en los derechos personales no cabe la posibilidad de que exista alguno de los tres derechos descritos.

En los derechos reales los elementos serán tres: el sujeto activo, la cosa y el sujeto pasivo. Por su parte en los derechos personales serán: el acreedor, la prestación y el deudor. El derecho real presupone como sujeto pasivo a todo el mundo por ser el obligado a respetar su derecho sobre la cosa, mientras que el sujeto pasivo será una



persona específica a la cual le recae la obligación frente al acreedor. Finalmente otra distinción clave es que cada uno de los derechos tiene su propia teoría, argumentos y elementos pero que lograron dar un gran aporte para la formación de una teoría ecléctica, la cual es hoy en día la más aceptada por juristas y estudiosos del derecho.

### **1.7. Regulación legal de los derechos reales en la legislación guatemalteca**

La regulación legal de los derechos reales se basa en los denominados sistemas de enumeración también llamados por la doctrina como los sistemas de numerus, dichos sistemas tratan de sintetizar al conglomerado de derechos reales existentes para que puedan ser plasmados en un cuerpo normativo como lo es en el Código Civil de Guatemala.

#### **1.7.1. Enumeración de los derechos reales**

A diferencia de los derechos personales los cuales no pueden ser enumerados debido a su matiz de autonomía privada para su creación, los derechos reales si pueden ser enumerados y agrupados. Para establecer un parámetro en la forma de enumeración de los derechos reales existen diversos sistemas o métodos. Estos sistemas de enumeración tienen como finalidad establecer de manera expresa y sencilla cuales deberán de ser considerados como derechos reales legalmente establecidos por el legislador o si se dejan a los particulares la posibilidad y libertad para la creación de los mismos. Las diferencias entre los distintos sistemas es evidente cuando se analiza y explica uno frente al otro.



### **1.7.2. El sistema de numerus apertus**

Ahora bien, existe el sistema de numerus apertus. Este sistema está fundamentado en el criterio que establece la libertad para crear un derecho real para una situación particular y necesaria. No están establecidos lineamientos o cuerpos normativos para su uso por lo cual permite la inclusión de nuevas figuras jurídicas. El sistema de numerus apertus hace un intento por ir a la altura del desarrollo del derecho, porque permite que se formen y configuren nuevos derechos a partir de la necesidad humana sin que encuentre el problema de estar anclados a la existencia de un texto codificado para que puedan aplicarse en la realidad social.

El derecho germánico es el sistema jurídico por excelencia para demostrar la efectividad del sistema de numerus apertus. El principal problema de este sistema se ve reflejado en que la ley únicamente da cierto parámetro para crear un derecho real pero muchas veces pone en desventaja a alguna de las partes. Este sistema en la actualidad es poco utilizado por los sistemas legales con matices romanos o francesas, como lo es el caso de muchos países latinoamericanos.

### **1.7.3. El sistema de numerus clausus**

Mediante este sistema se limita toda posibilidad de creación de nuevos derechos reales, únicamente se podrá mediante el proceso legislativo e incorporación a la ley. A simple vista parece que mediante este sistema el principio de la autonomía de la voluntad tiene un tropiezo, por cuanto no serán creados los derechos reales por antojo de cualquier



persona. Este sistema hace énfasis en que taxativamente solo se consideran derechos reales a los legislados. El exponente por excelencia de este sistema correspondería al derecho Romano. Según este sistema el legislador es el único dotado de las posibilidades de incluir derechos reales en la ley.

Mediante el sistema de numerus clausus se deja a un lado la autonomía privada para la creación de nuevos derechos reales. Los particulares pierden toda posibilidad de crear derechos reales distintos de los normados en la ley, además pierden la facultad de modificar mediante pactos privados los lineamientos legales establecidos.

Unifica una serie de derechos reales en categorías jurídicas definidas dentro de un cuerpo normativo y con caracteres determinados que facilitan la función para el Estado como la creación de registros públicos. La doctrina moderna dejó a un lado al sistema de numerus apertus y adoptó este nuevo sistema, con la finalidad de promover el desarrollo en la investigación y búsqueda de una teoría concreta que abarque la mayor cantidad de derechos reales existentes. El abandono del sistema de numerus apertus se debe a que en la actualidad el derecho real supone una obligación pasiva para los terceros.

Actualmente la posibilidad de uso de los derechos reales se limita a los derechos nominados y típicos dentro de la ley. Cabe mencionar que este sistema no deja afuera la posibilidad de integrar un nuevo derecho real a la lista contenida en la ley. La potestad de creación no está cohibida, la sociedad podrá seguir demandando la formación de nuevas figuras legales para controlar todas ya cada una de las situaciones del diario vivir, pero dicha creación será a través de los legisladores.



#### **1.7.4. Sistema seguido por la legislación guatemalteca**

Guatemala refleja la adopción del sistema de numerus clausus en el Código Civil, Decreto Ley 106, específicamente en el Artículo 1125 establece que: “se inscribirán en el Registro de la Propiedad los títulos traslativos de los inmuebles y en los que se constituyan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos”.

A través del uso de la lógica jurídica se infiere que la frase: y cualesquiera otros derechos reales. Hace alusión a los otros derechos reales contenidos en el mismo Código Civil pero que no fueron mencionados seguramente por el legislador, para no hacer del texto normativo una lista demasiado grande. Además del anterior párrafo se infiere que los Registros de la propiedad tendrá la función de atender todo lo relacionado a los derechos reales basados en los principios de legalidad y calificación.

En Guatemala no es permitida la inscripción en el Registro de la Propiedad de derechos reales atípicos, eso no indica que no existen derechos reales que no estén regulados por la ley. Ejemplos claros son “el cuasiusufructo, la propiedad fiduciaria, el derecho de uso exclusivo sobre áreas comunes en el condominio, el derecho del arrendatario y la llamada fianza mercantil inscrita”<sup>14</sup>. Los derechos reales son ubicados dentro del Código Civil de Guatemala en el libro II.

---

<sup>14</sup> Matta Consuegra, Daniel. *Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala*. Pág. 132

El segundo caso se ve reflejado cuando en el Código Civil en el libro segundo en su título se lee: de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. Si se aplicara el mismo principio lógico se entenderá que el sistema de numeración de los derechos reales corresponde al sistema de numerus clausus.





## CAPÍTULO II



### 2. La propiedad y las servidumbres

El derecho de propiedad y las servidumbres están íntimamente relacionadas. Una servidumbre podrá constituirse legalmente, pero necesariamente debe de preexistir un derecho de propiedad por parte de un tercero que detentara la disponibilidad para imponer o ceder un derecho estipulado por la servidumbre. Para entender de una manera adecuada, vale la pena abordar cada una de las figuras jurídicas por separado.

#### 2.1. La propiedad

El ser humano por naturaleza necesita de bienes o cosas para satisfacer sus necesidades. El derecho de propiedad confiere al hombre la posibilidad de afianzarse de cosas haciéndolos suyos, para cubrir esas necesidades. Al hablar de derecho de propiedad inmediatamente se ubica en dos aspectos esenciales: económico y jurídico. Para el presente estudio se hará énfasis en el aspecto jurídico.

##### 2.1.1. Etimología

La palabra propiedad tiene su origen en el vocablo latín "*proprietas*"<sup>15</sup>. Realizar el desglose de los elementos que componen el vocablo anterior facilita su análisis. Sus

---

<sup>15</sup> <http://dle.rae.es/?id=UOknpDg>. **Propiedad**. (Consultado: 20 de octubre de 2017)



raíces son el prefijo *pro* que significa poner a la vista o estar a favor, el adverbio *pro* que deriva de *privus* que significa perteneciente a uno y no al público y el sufijo *tas* que indica cualidad. En el ámbito jurídico se suele utilizar dos términos con significados similares: la propiedad y el dominio. Aunque no todos los juristas comparten este criterio derivado de las raíces etimológicas que cada una de las palabras encierra en su esencia.

### 2.1.2. Definición

Encontrar una definición unánime para la propiedad resulta una labor ardua. Según la Real Academia Española la propiedad es el derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. Esta definición hace referencia a que dentro de la propiedad se encuentran los conceptos de posesión y poder sobre una cosa.

El derecho real de propiedad tiene rasgos distintivos del resto de derechos reales. Es considerado como un derecho patrimonial integrado por poderes, facultades, deberes y limitaciones. El derecho de propiedad también es definido como “el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal como lo es la colectividad”<sup>16</sup>. Esta definición expone de forma precisa la característica del libre uso y goce que el propietario del derecho de propiedad puede realizar sobre la cosa y que además será erga omnes.

---

<sup>16</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 79



Puede definirse la propiedad como la “facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro”<sup>17</sup>. De la presente definición se deduce que si el titular de la propiedad es perturbado en su derecho por otras personas, podrá reclamar que le sea devuelta la cosa cuando siga siendo el titular del derecho.

### **2.1.3. Referencia histórica**

El derecho de propiedad es uno de los derechos reales más importantes para el ser humano. En los inicios de la historia del hombre, todos los bienes eran de uso y propiedad pública. El hombre primitivo fabrica utensilios y armas para su supervivencia, aunque carecían de un sistema normativo o algún derecho establecido, la fabricación de estos objetos hacían que una comunidad prosperase más que otras. La característica de ser nómada impedía que el hombre desarrollase la propiedad inmobiliaria.

Durante la etapa primitiva el hombre desarrolló los derechos de propiedad hasta cuando logró ser sedentario, además inició con el desarrollo de la propiedad sobre sus armas de caza y sobre sus utensilios de supervivencia (pieles, calzado, etc.).

El derecho romano es considerado como el punto de partida de la mayoría de figuras jurídicas que se conocen en la actualidad. En Roma el derecho de propiedad tuvo varias fases evolutivas, como el “*jus utendi* (derecho de usar), *fructu* (de percibir frutos),

---

<sup>17</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 784



*abutendi* (de abusar), *possidendi* (de poseer), *alienandi* (de enajenar), *disponendi* (de disponer) y *et vindicandi* (de reivindicar)".<sup>18</sup>

El emperador Justiniano fue el primero en lograr la codificación del derecho civil. Los derechos reales eran ejercidos de hecho, pero mediante la elaboración del *corpus iuris civiles* todos los derechos de la época quedaron establecidos de forma explícita. En un inicio solo los ciudadanos romanos gozaban de privilegios otorgados por la ley, al cabo de los años los patricios obtuvieron derechos preferenciales respecto a los plebeyos. La propiedad otorgaba un signo distintivo de poder político a los titulares.

En la Época Feudal la propiedad privado tomo un papel crucial al colocar al señor feudal en la cima de la pirámide de poder político tan solo por debajo de la realeza. El poseedor de amplias extensiones de tierras era llamado señor feudal. Aunque muchas veces la propiedad de la tierra no era otorgada totalmente al señor feudal sino que seguía siendo propiedad del monarca. Los esclavos no eran considerados personas sino como una *res* (cosa), por lo que eran parte inclusive de la propiedad de la tierra otorgada al señor feudal.

Con la Revolución Francesa y su triunfo, surgieron nuevas ideas y corrientes doctrinarias respecto a la propiedad. Con la llegada de la revolución los derechos reales experimentaron un leve retroceso a la etapa socializadora de la propiedad. Hubo una abolición de las ataduras feudales sobre las tierras, se iniciaron los puntos claves para el desarrollo del capitalismo y la actividad industrial. La iglesia católica perdió muchas de

---

<sup>18</sup> Flores. Op. Cit. Pág. 59



sus propiedades y pero no llegaron a ser repartidas dentro de la sociedad sino que llegaron a manos de la nueva burguesía.

En la Edad Moderna desapareció el mecanismo feudal por completo. Las constantes revoluciones dieron origen a la propiedad individualista. Con la industrialización en auge los propietarios de la riqueza se agruparon formando gremios o sociedades los cuales se convertirían en socios. La maquinaria y materia prima ya no sería considerada como una propiedad individual sino como una propiedad colectiva privada.

En la Época Contemporánea las nuevas doctrinas instruyeron a la formación de la propiedad solidaria en la cual la iglesia católica tendría gran influencia como agente proactivo en la relación jurídica. Pero esta nueva orientación no tuvo existe y decayó. En la actualidad la propiedad está basada en un derecho subjetivo que se centra en poderes, limitaciones y deberes de la propiedad. La combinación de elementos individualistas y los socialistas lograron la nueva concepción de lo que hoy es el derecho de propiedad.

#### **2.1.4. Caracteres**

El derecho de propiedad tiene características propias que lo diferencian de los demás derechos reales. Las características son ser absoluto, exclusivo, perpetuo, pleno y general. A continuación se desarrollara cada una de las características.

La característica que indica que el derecho es absoluto también es conocida como soberana. Surgió en Francia después de estallar la revolución francesa. Mediante la



característica en mención el derecho de propiedad se convertía en ilimitado porque ~~era~~ parte de la soberanía individual. La percepción actual ha cambiado radicalmente ubicándola simplemente como los poderes que tiene el dueño sobre la cosa dentro de límites de la ley y el derecho ejercitado por un tercero ajeno de la propiedad.

El derecho de propiedad es exclusivo porque no admite que el titular del derecho sea perturbado en su derecho. Solo el propietario tiene la facultad y poder sobre la cosa objeto del derecho. Cuando existen copropietarios de un bien se deberá entender que cada uno de ellos es propietario en su totalidad del bien. El propietario único es el que tiene la facultad de disponer, gozar y hacer uso de la cosa sin esperar el consentimiento de un tercero.

La perpetuidad del derecho de propiedad indica que mientras el bien o la cosa exista y el titular no venda o ceda sus derechos, la titularidad del derecho se mantendrá. Genéricamente se pensó que el propietario de la cosa siempre lo sería a pesar del pasar del tiempo, pero existen casos especiales. En la actualidad esta característica tiene una excepción y son los derechos de autor y derechos intelectuales los cuales al pasar una determinada cantidad de años según lo establezca la ley, ya no serán considerados propiedad privada sino que pasaran el dominio público.

La característica de totalidad del derecho de propiedad también es llamada de plenitud. Este derecho goza de esta característica debido a que muchos de los otros derechos reales se derivan de él. Solo mediante el derecho de propiedad el titular del derecho



tendrá el dominio total de la cosa, los demás derechos reales carecerán de una facultad plena de disposición, uso o goce de la cosa.

Es general porque el propietario de la cosa tendrá el dominio de la cosa en todas y cada una de sus facultades, pudiendo hacer lo que necesite con ella sin ser interrumpido por una tercera persona o la sociedad en general.

### **2.1.5. Elementos del derecho de propiedad**

El derecho de propiedad para ser un derecho plenamente establecido debe tener elementos propios. Para la autonomía del derecho de propiedad existen tres elementos: personal, material y de contenido.

El elemento personal describe que es la persona titular del derecho. La teoría moderna divide este elemento en sujeto activo (propietario) y sujeto pasivo (sociedad).

El elemento material es conocido con el nombre de objeto. Fundamentalmente se refiere a la cosa, son todos los bienes muebles e inmuebles, corpóreos e incorpóreos.

Por último el elemento de contenido. El argumento de este elemento se refiere al conjunto de limitaciones, deberes, facultades y poderes que encierra el derecho de propiedad. Mediante la autonomía de la voluntad privada las facultades y poderes son inherentes y las limitaciones y deberes deben ser impuestos por la ley.



### **2.1.6. Regulación legal en Guatemala**

El derecho de propiedad forma parte del contenido del derecho civil, se encuentra establecido en el Código Civil, Decreto Ley 106, dentro del segundo libro titulado: de los bienes de la propiedad y demás derechos reales. El título segundo establece todo lo relativo a la propiedad y sus diversas formas de constitución, características, modalidades, utilización y extinción. Y queda contenido del Artículo 464 al Artículo 654.

### **2.2. Las servidumbres**

Dentro de la amplia gama clasificatoria de los derechos reales figura el derecho de servidumbre. Este derecho se encuentra en la clasificación de derechos limitativos de la propiedad o dominio. El uso de las servidumbres es tan antiguo como la creación del derecho de propiedad y tiene sus raíces en el derecho romano.

#### **2.2.1. Etimología**

La raíz etimológica correcta de la palabra servidumbre deriva del vocablo latín "*servitus*"<sup>19</sup> que se traduce como siervo o esclavo pero adaptado más al tema de los derechos reales se modifica a dicho vocablo quedando como "*servitus*"<sup>20</sup> que es la raíz etimológica considerada por la corriente clásica como la más pura y simple de la servidumbre de tierras o inmuebles.

---

<sup>19</sup> Barberia, Op. Cit. Pág. 133

<sup>20</sup> Ibid. Pág. 133



## 2.2.2. Definición

Existen muchas definiciones para establecer el significado del derecho de servidumbre. Para la doctrina y los juristas establecer un concepto unánime es una tarea muy difícil pero se deben analizar varias definiciones para entender la amplitud del derecho mismo y extraer de ellas los elementos distintivos del derecho de servidumbre.

La primera definición establece al derecho de servidumbre como “derecho en predio ajeno que limita el dominio en éste y que está constituido en favor de las necesidades de otra finca perteneciente a distinto propietario o de quien no es dueño de la gravada”<sup>21</sup>. Esta definición es la más básica y genérica de todas porque expone la raíz clasificatorio del derecho que son los derechos limitativos de dominio. Además expone la satisfacción de necesidades de uso, goce y disfrute de predios ajenos.

El derecho de servidumbre es un “derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno en virtud del cual se puede usar de él o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad”<sup>22</sup>. En la definición anterior se observa claramente la característica referencial a la temporalidad estableciendo que el derecho de servidumbre puede ser perpetuo o temporal.

Además el derecho de servidumbre es un “derecho limitativo del dominio ajeno, establecido sobre una finca, a favor del propietario de otra, con carácter real, o de otra

---

<sup>21</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario de ciencias jurídicas**. Pág.890

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág. 891



persona, como derecho personal<sup>23</sup>. Esta definición hace una diferencia sustancial en relación a la denominación de los sujetos, cuando se describe al dueño del inmueble como propietario será un derecho real y cuando sea llamado persona se ubicara en la esfera normativa de los derechos personales.

En síntesis el derecho de servidumbre es un derecho limitativo del dominio, mediante el cual el propietario de un predio llamado dominante ejercerá ciertas facultades o poderes sobre el predio de otro propietario llamado sirviente, mediante la constitución del derecho el predio dominante hará uso y tendrá ciertas facultades para gozar de una parte del predio sirviente y esta relación será considerada de carácter real.

### **2.2.3. Referencia histórica**

El origen de las servidumbres se ubica en el derecho romano. Antiguamente no existían leyes que establecieran las relaciones de vecindad entre los predios romanos. Las servidumbres nacen como respuesta a ese vacío normativo que imperaba en las relaciones de los predios vecinos.

Las servidumbres se estipulaban con exclusividad para predios (inmuebles). Se consideró como un derecho real porque el derecho de servidumbres recaía sobre un predio de forma directa aunque de manera indirecta afectaban a los propietarios por ser sometidos a límites de dominio de su propiedad.

---

<sup>23</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario jurídico elemental*. Pág. 346



En el periodo clásico del derecho romano no se logró establecer un concepto general para definir a la servidumbre, se inició definiendo las servidumbres específicas (paso, acueducto, vista, luz, entre otras). En la época de las XII tablas en romanas el titular del derecho de servidumbre en principio era dueño del espacio corpóreo del predio sirviente, pero esa teoría fue modificada, dejando a la servidumbre como una desmembración del derecho de propiedad lo que aún no se traducía como un límite propiamente dicho, porque solo se gozaba de los beneficio pero ya no se era propietario de esa fracción del predio.

La servidumbre inicio como un dominio puro de la propiedad y no como un derecho de servirse del predio ajeno. Con la ley de las XII tablas en roma solamente fueron desarrolladas las servidumbres de paso, acueducto y saca de agua, esto derivado que roma se encontraba en la época donde la mayoría de esclavos eran enviados al campo con la finalidad de desarrollar tareas de agricultura.

En el derecho romano las servidumbres eran constituidas de forma convencional (habladas entre las partes o ante el pretor) o testamentarias. En el derecho germánico fueron realizadas de manera distinta pues se realizaron de manera formal y solemne. Los juristas germánicos desarrollaron aún más las formas y tipos de servidumbres romanas, aunque siempre conservaban la idea de que una servidumbre se tratase de un límite a la propiedad ajena.

En el ámbito guatemalteco, el primer Código Civil (Decreto Gubernativo número 176) estableció al derecho de servidumbre como un gravamen impuesto sobre una finca o



heredad, en provecho o para servicio de otra, perteneciente a distinto dueño y en virtud de lo cual hay que tolerar o no hacer alguna cosa. El segundo Código Civil (Decreto legislativo número 1932) modificó al derecho de servidumbre dejándolo como el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal. El actual Código Civil no modificó la definición anterior.

#### **2.2.4. Caracteres**

La servidumbre tiene caracteres generales aplicables a todas sus variantes. Existen muchos criterios sobre la clasificación de los caracteres de las servidumbre, a continuación se enlistan los más acertados.

La característica de inseparabilidad se refiere a que la servidumbre esta intrínsecamente ligada a un bien inmueble y no al dueño del mismo. El propietario del predio dominante o sirviente puede ser cambiado en cualquier momento pero no afecta el derecho constituido (la servidumbre).

La indivisibilidad se manifiesta cuando se constituye una servidumbre aunque el predio sirviente o dominante sufra desmembraciones cada uno de los nuevos predios conservara en la medida que corresponde parte de la servidumbre a tolerar.

Las servidumbres serán accesorias puesto que se consideraran con una cualidad de los predios, lo que coloca límites a cederlas, embargarlas o hipotecarlas por separado. Además imposibilita el poder transportarlas hacia otro predio.



Es indiscutible porque para su constitución se presume que ambos propietarios de los predios (dominante y sirviente) dieron su consentimiento para la formación de la servidumbre y aunque luego de los años alguno de los dos acepte la existencia de una copropiedad, no podrá eliminarse la servidumbre constituida inicialmente.

Será perpetua mientras dure la existencia de un predio dominante. Aunque esta característica es criticada, debido a que se puede constituir una servidumbre de tiempo limitado. Entonces se dice que esta característica pertenece a su naturaleza y no a su esencia.

Por último, recaerá siempre sobre bienes inmuebles de diferente dueño. La servidumbre presupone la existencia de dos predios, por lo general pertenecerán a distintos dueños pero puede darse el caso que los dos predios pertenezcan al mismo dueño y de igual forma constituya la servidumbre sobre algún predio.

#### **2.2.5. Clasificación**

La servidumbre tiene muchas divisiones y tipos, al igual existen muchos criterios clasificatorios. La clasificación dada por Daniel Matta Consuegra a presentar, englobará de la mejor manera posible a todas las variantes existentes del derecho real de la servidumbre. La clasificación es muy extensa pero abarca muchas variantes que actualmente son utilizadas de manera muy cotidiana y que en ocasiones la ley no las denomina de manera adecuada.



**La primera clasificación se basa en el origen:**

- **Servidumbres naturales**
- **Servidumbres legales**
  - **Servidumbre de acueducto**
    - **Por acequia descubierta**
    - **Por acequia cubierta**
    - **Por cañería o tubería**
  - **Servidumbre de estribo**
  - **Servidumbre de abrevadero y saca de agua**
  - **Servidumbre de paso**
- **Servidumbres voluntarias**

**Según el modo en que se ejercen:**

- **Servidumbres activas y pasivas**
- **Servidumbres positivas y negativas**

**Por su ejercicio**

- **Servidumbres continuas**
- **Servidumbres discontinuas**

**Por su ostensibilidad:**



- **Servidumbres aparentes**
- **Servidumbres no aparentes**

**Por su importancia:**

- **Servidumbres principales**
- **Servidumbres accesorias**

**Por la naturaleza de los predios:**

- **Servidumbres rústicas**
- **Servidumbres urbanas**

**Por el ámbito del derecho al que pertenecen:**

- **Servidumbres administrativas**
- **Servidumbres del derecho civil**

**Por su duración:**

- **Servidumbres perpetuas**
- **Servidumbres temporales**

**Por la naturaleza del beneficio:**

- **Servidumbre de uso**



➤ **Servidumbre de disfrute**

**Por la naturaleza:**

- **Servidumbres personales**
- **Servidumbres reales**

**Otras servidumbres:**

- **Servidumbres ecológicas**
- **Servidumbre de tendido y cable**
- **Servidumbre para establecer comunicación telefónica**
- **Servidumbre de conducción de energía eléctrica**
- **Servidumbre legal de desagüe**
- **Servidumbre de luces y de vistas**

### **2.2.6. Formas de constitución, adquisición y extinción**

En Guatemala el Código Civil no establece una forma concreta para la forma en que deben constituirse las servidumbres. Pero existe un criterio que indica que las servidumbres como parte de los derechos reales que deben inscribirse en los registros públicos y como derivación del derecho de dominio, deberán de constituirse en escritura pública y deberá hacerse la anotación en los dos predios objeto de la servidumbre.



Además indica que si la servidumbre es de carácter público solo deberá inscribirse en el predio afectado por la constitución de la servidumbre.

Doctrinariamente las formas de adquisición de las servidumbres se dividen en tres:

- Por ley
- Voluntad humana
- Prescripción

La adquisición por disposición de la ley es denominada también como servidumbres legales o forzosas. Esta forma de adquirir una servidumbre supone la existencia de una necesidad social de constituir una servidumbre en favor de la sociedad sobre un predio. Esta forma de adquisición se ejemplifica de forma sencilla, cuando un grupo de predios no tienen salida a la vía pública y la única forma de hacerlo es utilizar el paso por un predio vecino y el propietario del predio no desea otorgar la servidumbre de paso, se deberá de constituir la servidumbre de manera forzosa en favor de los predios carecientes de conexión con la vía pública.

La adquisición por voluntad humana se refiere a simples acuerdos de voluntades celebrados de formas contractuales u otorgadas por disposición de última voluntad. El único elemento que debe preexistir es la capacidad para disponer libremente de la propiedad del inmueble. Estos acuerdos pueden ser realizados a título gratuito u oneroso. Cuando es constituida por disposición de última voluntad los que adquieren el derecho de la servidumbre serán los legatarios.



Por último la adquisición por prescripción, esta forma se caracteriza porque no necesita un título, únicamente se necesita la posesión de la servidumbre por el transcurso de diez años. Las únicas servidumbres que pueden adquirirse de esta forma son las continuas aparentes. La persona que desea adquirir una servidumbre a través de este método deberá de demostrar el uso de la servidumbre como si ya estuviese constituida.

Dentro de las formas de extinción del derecho de servidumbres se encuentran:

- El no uso de la servidumbre por el lapso de tres años contados desde el día que dejo de usarse por el dueño del predio dominante.
- Por el deterioro de la servidumbre, sin responsabilidad alguna del dueño del predio sirviente. Si la servidumbre retoma sus condiciones de uso, seguirá constituida; pero no debe de haber transcurrido tres años. Si vuelve a su condición de uso y es abandonada se podrá ejecutar la prescripción (diez años).
- Derivado de la remisión (liberar de una obligación) hecha por el dueño del predio dominante de forma gratuita u onerosa.
- Por último se extingue cuando se vence el plazo, se cumple con la condición pactada o existe una circunstancia que le pone fin a la servidumbre.

### **2.2.7. Servidumbres reguladas en el Código Civil de Guatemala**

El Código Civil, Decreto Ley 106, es la ley que define y establece el uso de las servidumbres en Guatemala. Es preciso mencionar que de la clasificación cita del Licenciado Daniel Matta Consuegra, actualmente existen tipos de servidumbres poco



desarrolladas o no desarrolladas por la legislación guatemalteca. La servidumbre de luz y vista la cual es objeto de este estudio, fue descrita una única vez en el Código Civil en el apartado de la medianería, carece de una adecuada regulación jurídica y por lo tanto existe un vacío normativo que deberá ser subsanado.

Los legisladores a través del Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106 establece una serie de servidumbres las cuales son:

- La de acueducto, ubicada en el Artículo 760 del Código Civil.
- De estribo, ubicada en el Artículo 778 del Código Civil.
- De abrevadero y saca de agua, ubicada en el Artículo 781 del Código Civil.
- De paso, ubicada en el Artículo 786 del Código Civil.
- La de desagüe, ubicada en el Artículo 790 del Código Civil.
- La de comunicación, ubicada en el Artículo 795 del Código Civil.
- La de conducción de energía eléctrica, ubicada en el Artículo 797 del Código Civil.

El actual Código Civil dejó de regular ciertas servidumbres que si eran parte del cuerpo normativo del Decreto Legislativo número 1932 o mejor conocido como el segundo Código Civil de Guatemala. El anterior código si contemplaba a la servidumbre de luz y vista de mejor manera e incluso asignaba todo un capítulo. La modificación de la figura legal se la servidumbre de luz y vista fue alterada mediante la emisión del Decreto Ley 218, debido a que desarticula el apartado de la servidumbre referida y dispersa su contenido dentro de otra figura legal que es la medianería.





## CAPÍTULO III

### 3. La servidumbre de luz y vista

La servidumbre de luz y vista es una forma específica de la servidumbre general mediante la cual se establecen límites sobre un predio vecino para hacer el uso y goce de la luz natural y vista al paisaje. La servidumbre de luz y vista no es una figura legal totalmente nueva, se utilizó desde la época romana, ayudando a establecer relaciones de vecindad en las ciudades y límites a la construcción entre los predios vecinos. Para entender a cabalidad la esencia de este tipo de servidumbre se deberá analizar todo un contexto social, jurídico y normativo para desentrañar sus raíces y finalidades, por lo cual se procede a analizar la servidumbre de luz y vista en su totalidad.

#### 3.1. Referencia histórica

El goce y uso de la servidumbre de luz y vista fueron un conflicto de antaño entre los colindantes de los predios en roma. La luz es contemplada como un elemento básico dentro de las necesidades humanas. En el derecho romano se hayan la bases de la servidumbre general y mediante los conflictos sociales las doctrinas desarrollaron muchas variantes incluyen la servidumbre de luz y vista.

En Roma nace la *servitutes praediorum*, considerada como la modalidad general para las servidumbres mediante la cual se imponía una carga o limitación a un predio sirviente en favor del predio dominante. Los juristas de la escuela escolástica dividieron a las



servidumbres romanas en *servitutes praediorum rusticorum*<sup>24</sup> que son la servidumbre sobre predios rústicos y *servitutes praediorum urbanorum*<sup>25</sup> que se traduce como la servidumbre sobre predios urbanos.

Las servidumbres sobre predios urbanos era aplicable en las ciudades romanas. Dentro del contenido de estas servidumbres se ubica la servidumbre de luz y vista. En el derecho romano la servidumbre de luz y vista tiene tres variantes: poder abrir ventanas (*ius luminum*), evitar que el vecino eleve la edificación presente (*ius altius non tollendi*) o derecho de vistas (*ius ne prospectui vel luminibus officiatur*).

El desarrollo de las servidumbres urbanas se llevó a cabo a finales del Siglo III a.C. y principios del siglo II a.C. como una consecuencia del incremento de la población y mejora en las técnicas arquitectónicas en la construcción de viviendas de la época. Algunos juristas señalan que el evento que motivo la aceleración de construcciones en Roma fue el incendio ocurrido en el año 390 a. C. conocido como el incendio gálico.

### 3.2. Naturaleza jurídica

Toda propiedad inmueble se presume libre y el propietario goza de todas sus facultades de disposición. La anterior aseveración es perturbada cuando se constituye el derecho real de la servidumbre sobre el inmueble. La naturaleza del derecho de servidumbre de luz y vista consiste en la obligación del fundo sirviente de permitir ciertos actos de uso y

---

<sup>24</sup> Barberia. Op. Cit. Pág. 133

<sup>25</sup> *Ibid.* Pág. 134



goce de luz natural y vista del exterior por parte del propietario del predio dominante o abstenerse de realizar otros actos que menoscaben el derecho del predio dominante.

La naturaleza de la servidumbre de luz y vista también suele encuadrarse dentro de las relaciones de vecindad debido a que norma relaciones entre predios vecinos o bien puede ser considerada como una relación de tolerancia porque permite ciertas construcciones y que el dueño del predio dominante haga uso, goce y disfrute de la luz natural y vista al paisaje.

### **3.3. Definición**

La servidumbre de luz y vista puede ser definida de muchas maneras. Definir cada una de las servidumbres ayuda a entender mejor cada una de las figuras jurídicas que conforman la servidumbre objeto de este estudio.

La servidumbre de luz es “la constituida en beneficio de un inmueble a fin de aumentar su luz o proporcionársela”<sup>26</sup> esto con el fin de poder abrir huecos a la altura del techo de cada piso del vecino. Como se infiere de la definición anterior un bien inmueble puede carecer de forma total o parcial de una entrada de luz. Y la servidumbre de vista posee dos perspectivas, su “manifestación negativa, la que prohíbe a un propietario la apertura de huecos con vistas directas u oblicuas a menor distancia que la permite la ley” y su

---

<sup>26</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. *Diccionario de ciencias jurídicas*. Pág. 891



manifestación “positiva, la que al dueño de un predio le permite sobre fin vecina **abrir y** mantener vistas a distancia menor de la legal”<sup>27</sup>.

Otra definición establece que la servidumbre de luz es “la constituida en beneficio de un inmueble a fin de aumentar su luz o proporcionársela, y casi inseparablemente la ventilación. Integra un conveniencia o necesidad higiénica y psicológica, para que viviendas mal situadas no sean cárceles o lugares infectos”<sup>28</sup>. Dentro de esta definición también destaca el elemento de una entrada de aire (ventilación) para la vivienda, además se considera que la oscuridad y poca ventilación es un caldo de cultivo para diversos tipos de infecciones que afectarían a los habitantes de esos inmuebles.

La servidumbre de vista es definida como “la que permite al dueño y moradores de una propiedad extender la vista sobre predios ajenos y desde distancia muy próxima, sin que puedan los dueños de estos hacer obra alguna que merme o dificulte el campo visual”<sup>29</sup>. Es importante recalcar que con la apertura de ventanas o huecos para gozar de la vista no tiene que afectar la intimidad hogareña que desarrollan los habitantes del predio sirviente.

En síntesis la servidumbre de luz y la servidumbre de vista están íntimamente relacionadas a tal punto de indicar que una depende de la otra. La servidumbre de luz y vista propiamente dicha es un derecho real por medio del cual el propietario de un predio

---

<sup>27</sup> **Ibid.** Pág. 892

<sup>28</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 141

<sup>29</sup> **Ibid.** Pág. 145



(dominante) constituye una facultad para poder abrir huecos o ventanas sobre el predio vecino con la finalidad de aumentar o proporcionar luz natural dentro del predio dominante o bien gozar de la vista al paisaje, siempre y cuando no sean violados los derechos de intimidad del dueño del predio sirviente. Es de recordar que la servidumbre de luz y vista es un límite a la propiedad pero debe de guardar siempre concordancia con la protección de los derechos personales como lo es el derecho a la intimidad

### **3.4. Caracteres**

La servidumbre de luz y vista guarda algunas de las características de la servidumbre general, pero posee características propias.

Por su origen es legal, debido a que se encuentra regulada dentro de un cuerpo normativo. Es importante señalar que en el actual Código Civil, Decreto Ley 106, se regula la servidumbre de luz y vista pero en el apartado de la medianería y como dato histórico, en el Código Civil anterior, Decreto número 1932, dicha servidumbre se regulaba como tal en el apartado dedicado a todas las servidumbres y no en el apartado de la medianería.

Por razón del sujeto a que afectan es un derecho real porque el derecho recae sobre un predio o mejor conocido como bienes inmuebles. Esta característica no específica sobre qué tipo de inmueble recaerá el derecho, se dejó abierta la posibilidad de constituir una servidumbre sobre predios rústicos y predios urbanos.



La regularidad de su uso determina la característica de ser una servidumbre continua. Su uso es o puede ser incesante por la existencia de elementos objetivos que permiten su uso con independencia de la acción humana. Pero la doctrina admite la intervención del hombre una única vez hasta ser constituida la servidumbre, en el caso de la servidumbre de luz y vista la acción humana será la apertura de la ventana o hueco.

Por la notoriedad de su existencia es aparente porque se anuncia por la construcción de una ventana o apertura de un hueco en la pared medianera y están continuamente a la vista de los propietarios de los predios para su uso y aprovechamiento.

### **3.5. Contenido**

La doctrina especifica los elementos que contiene la servidumbre de luz y vista. En Guatemala los elementos deben inferirse del Código Civil pero es de beneficio citar que el actual código guarda gran parte de la esencial del anterior código, el Decreto número 1932. Como se ha establecido con anterioridad el Decreto Ley 106 ubica a la servidumbre como una parte de la medianería y el Decreto número 1932 lo ubica como una servidumbre independiente.

#### **3.5.1. Determinación de los límites de la servidumbre de luz y vista**

La determinación de los límites no es más que la forma de hacer el cómputo de las distancias y medidas que la doctrina y la ley permite para las construcciones desarrolladas por la servidumbre de luz y vista. Además se deben revisar los aspectos



permitidos y los prohibidos para poder entender el alcance que implica constituir una servidumbre de luz y vista en un inmueble.

### **3.5.2. Aspectos permitidos**

Dentro de estos aspectos se encuentran:

- La facultad del dueño del predio dominante para abrir ventanas o huecos en la pared que no sea divisoria entre los predios con el fin de recibir la luz natural.

La condición al aspecto descrito es que la parte inferior de la ventana o hueco debe distar a una altura de tres metros del suelo del predio sirviente pero además deberá tener una reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre de tendrá permitido tres centímetros de espesor.

- Está facultado el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos, para poder construir pared contigua a ella, o si se adquiere la medianería, podría construir sobre la misma pared medianera. Con la construcción de la nueva pared se verá afectado el propietario que este gozando de la luz o vista de una u otra manera, porque las ventanas o huecos serán tapados u obstaculizados dando como resultado que el beneficio que está gozando (luz o vista) serán reducidos o definitivamente prohibidos por la nueva construcción que realizara el propietario del predio.



### **3.5.3. Aspectos prohibidos**

Dentro de estos aspectos se encuentran:

- La prohibición elemental del propietario de una finca (predio o inmueble) de no puede abrir ventanas o huecos en una pared medianera. Lo anterior tiene que ser consensuado por ambos propietarios.
- Otra de las prohibiciones establece que no se puede construir ventanas, balcones o voladizos para asomarse sobre la propiedad del vecino o construirse sobrepasando los límites de separación de los inmuebles.
- Tampoco puede tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre la misma propiedad, si no hay sesenta centímetros de distancia.
- No pueden abrirse ventanas o balcones que tenga ningún tipo de vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que medie una distancia de tres metros como mínimo.

### **3.6. Reseña sobre la regulación jurídica en Europa**

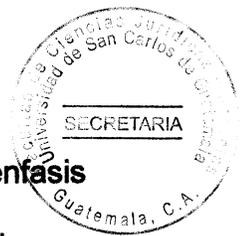
La servidumbre de luz y vista está regulada en muchas legislaciones a nivel mundial. En la región europea se encuentra regulada en Francia, Italia y España. Los anteriores países regulan este tipo de servidumbre de forma similar.



En Francia el Código Civil sitúa a la servidumbre de luz y vista en el apartado de la medianería en la sección de las vistas sobre la propiedad de su vecino y establece en el Artículo 675 que: “ningún vecino podrá abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno de ninguna manera, ni siquiera vidriera, sin el consentimiento del otro”. Lo anterior, demuestra que puede abrirse la ventana o hueco en la pared para gozar de la luz o vista pero deberá ser con el consentimiento del copropietario de la pared medianera.

Además en el Artículo 676 del mismo Código establece: “el dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos con reja de hierro y vidrio armado”. Y en el Artículo siguiente establece lo importante de cómo debe de ponerse en uso la servidumbre estableciendo: “la altura a la cual se deben de construir las ventanas para gozar constituir la servidumbre de luz quedando de la manera siguiente: estos huecos o ventanas sólo se podrán abrir a veintiséis decímetros (ocho pies) por encima del piso o suelo de la habitación que se va a iluminar, si es en la planta baja, y a diecinueve decímetros (seis pies) por encima del piso para las plantas superiores”.

En el Artículo 678 se establece lo relativo a la servidumbre de vista. Dicho Artículo establece: “no se pueden tener vistas rectas ni en ventanas exteriores ni balcones u otros voladizos semejantes sobre la finca cerrada o no cerrada del vecino si no hay diecinueve decímetros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha finca, a menos que el predio o la parte del predio sobre el que se tiene la vista no esté ya gravado, en beneficio del predio dominante, con una servidumbre de paso que obstaculice la



edificación de construcciones. Es importante señalar que el derecho francés hace énfasis a balcones y voladizos para la servidumbre de vista y no solo se limita a ventanas”.

España sigue lineamientos similares a los establecidos por Francia. En el Código Civil de España la servidumbre de luz y vista está contenida en el libro II en el título VII capítulo II sección 5º y establece en el Artículo 580 que: “ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera venta ni hueco alguno. Es evidente la condición de tener el consentimiento del copropietario para la apertura de una venta o hueco en la pared medianera”.

España incluso se estipula las dimensiones que deben tener las ventanas para ser consideradas parte de la servidumbre de luz y son 30 centímetros de diámetro según lo establecido en el Artículo 581 del Código Civil español. Y referente a la servidumbre de vista establece una distancia para la construcción de ventanas, balcones y voladizos lo cual es de 2 metros para las vistas rectas y 60 centímetros para vistas oblicuas, condiciones contenidas en el Artículo 582 del mismo Código.

En Italia la regulación jurídica de la servidumbre de luz y vista no discrepa con las legislaciones anteriores. En el Artículo 900 del Código Civil italiano se establece que: “las ventanas u otras aberturas en la parte inferior del vecino son de dos tipos: luces, cuando dan paso a la luz y al aire, pero no permiten que aparezcan en la parte inferior del vecino; puntos de vista o perspectivas cuando se enfrenta y enfrenta al frente, oblicuamente o de lado”.



Finalmente la servidumbre de luz y vista en Italia cuenta con distancias de construcción de ventanas, balcones y voladizos. Para la construcción de una ventana con el fin de recibir luz deberá de construirse a una altura de dos metros y medio de altura en la planta baja y en las plantas superiores a dos metros y por la construcción de ventanas, balcones o voladizos con el fin de gozar de la vista deberán de construirse a un metro y medio de distancia del predio sirviente en las vistas rectas y las oblicuas es a setenta y cinco centímetros.

### **3.7. Reseña sobre la regulación jurídica en Latinoamérica**

A nivel latinoamericano la servidumbre de luz y vista se encuentra regulada por Uruguay, Colombia y Argentina. Los anteriores países siguen tendencias muy similares a las europeas, específicamente influenciados por el derecho español y francés.

En Uruguay la servidumbre de luz y vista se encuentra en el Código Civil de la República oriental de Uruguay en el libro segundo llamado de los bienes y del dominio o propiedad y todo lo relativo a las servidumbres se encuentra en el título cuarto. Dentro del cuerpo normativo lo referente a la servidumbre de luz y vista se regula en sección tercera bajo el título de servidumbres de demarcación, cerramiento y medianería, como una parte de la medianería y como servidumbre independiente en la sección quinta bajo el título de las luces y vistas en la pared del vecino.

La servidumbre de luz y vista en el Código Civil uruguayo es parte de la medianería, aunque también cuenta con un apartado especial dentro del cuerpo normativo del código



en mención. Es importante señalar que la medianería en este Código Civil es regulada como una servidumbre junto con el cerramiento y la demarcación de inmuebles. Parte de la servidumbre de luz y vista se encuentra estipulada en el Artículo 604 de la siguiente manera: “El derecho de adquirir la medianería no existe cuando el dueño de la pared ha adquirido servidumbre de no impedir la luz o la vista. En tal caso, sólo podrá usarse del derecho concedido por el Artículo anterior, hasta la altura de las ventanas o balcones de la servidumbre”.

El Código Civil uruguayo contrapone a la medianería y la servidumbre de luz y vista. Dicha servidumbre será un obstáculo para la medianería porque impide que uno de los propietarios obtenga la totalidad de la pared divisoria, además implica la constitución de un nuevo derecho a favor de uno de los propietarios de los predios convergentes.

En el Artículo 614 del Código Civil uruguayo establece: “No se puede abrir ventana o claraboya de ninguna clase en una pared medianera, sin consentimiento del condueño”. A través de este Artículo se puede notar una leve diferencia con respecto a los anteriores países, y es el uso del término claraboya. La claraboya es una venta ubicada ya sea en el techo o en lo alto de las paredes.

También establece limitaciones a las construcciones permitidas para el uso de la servidumbre de vista, dentro de ellas figura la establecida en el Artículo 616: “No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón y



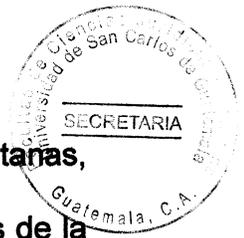
el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.”

En Argentina también es regulada la servidumbre de luz y vista. El Código Civil de la República de Argentina regula en el libro tercero denominando “de los derechos reales” específicamente en el título XII llamado “de las servidumbres”, lo relativo a la servidumbre de luz y vista.

El Código Civil argentino del año 1871 es influenciado por la corriente española y francesa establece en el Artículo 2654 que: “Ningún medianero podrá abrir ventanas o troneras en pared medianera, sin consentimiento del condómino”. Al igual que Uruguay coinciden en la prohibición de la apertura de ventanas pero establece lo relativo a otro tipo de construcción, las troneras son ventanas pequeñas y angostas por donde entra escasamente la luz.

Dentro de los aspectos permisivos en el Código Civil argentino, en el Artículo 2655 se establece: “el dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas”. El aspecto permisivo anterior aplicara únicamente cuando la construcción recaiga en una pared que no sea divisoria de los predios.

El Código Civil argentino establece limitaciones referentes a las construcciones que serán toleradas por la servidumbre de luz y vista. En el Artículo 2658, hace referencia a que “no



se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria". Además en el Artículo 2659 establece que; "tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia".

Finalmente en Colombia, el Código Civil en el libro segundo denominado De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce reglara todo lo referente a los derechos reales. En el título segundo, regula a las servidumbres de forma general, pero para el presente estudio interesa ubicar a la servidumbre de luz y vista dentro del capítulo II referente a las servidumbres legales.

El derecho civil colombiano únicamente hace énfasis en la servidumbre de luz y deja en un vacío legal a la servidumbre de vista. Lo anterior se aprecia en el Artículo 931 del Código Civil colombiano: "La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no".

El requisito indispensable para la constitución de la servidumbre de luz se ubica dentro del Artículo 932 del Código Civil colombiano: "No se puede abrir ventana o tronera de ninguna clase en una pared medianera, sino con el consentimiento del condueño...". Al igual que argentina utiliza el término tronera para referirse a la apertura de pequeños huecos en las paredes para la recepción de luz.



La extinción de la servidumbre de luz es establecida de forma clara en el Código Civil colombiano en el Artículo 934: “El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz. Si la pared divisoria llega a ser medianera, cesa la servidumbre legal de luz, y sólo tiene cabida la voluntaria, determinada por mutuo consentimiento de ambos dueños”. Mediante este Artículo se puede establecer lo dinámico del derecho porque la servidumbre de luz es lanzada del marco de las servidumbres legales a un ámbito de una servidumbre voluntaria.



## CAPÍTULO IV



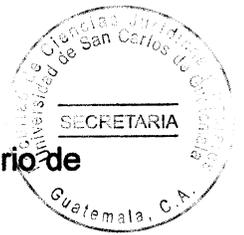
### **4. La servidumbre de luz y vista en el ordenamiento jurídico civil de Guatemala**

En Guatemala la servidumbre de vista es una figura legal que pocos conocen, inclusive muchos juristas desconocen el contenido y amplitud de la misma. La legislación hace mención de esta servidumbre una única vez dentro del Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 517 al expresarla como una limitación a la medianería. Pero el anterior criterio de colocarlo como una parte complementaria o accesoria de la medianería, según la doctrina es un error debido a que la propia legislación la reconoce como una servidumbre y no como una figura jurídica que depende de la medianera para su existencia.

#### **4.1. Regulación jurídica**

La servidumbre de luz y vista no es una figura legal nueva dentro de la legislación guatemalteca. Guatemala en materia civil se rige por las disposiciones contempladas en el Código Civil. A lo largo de la historia guatemalteca solo han existido tres Códigos Civiles.

El primero de ellos fue el Decreto Gubernativo número 176 establecido con el nombre de Código Civil y de Procedimientos del año 1877. Dentro del primer Código Civil la servidumbre de luz y vista se establecía en el apartado de las servidumbres. Según se estableció, si en la pared divisoria de los inmuebles existía un signo distintivo como una ventana o hueca para recibir luz o gozar de la vista exterior entonces no debía constituirse



medianería sino que la propiedad de la pared debía ser íntegramente del propietario de la servidumbre de luz y vista.

Pero el código también propone una medida para proteger a dicha servidumbre, que aunque el propietario de la finca sirviente construyese una nueva pared no debía tapar la vista o la entrada de luz natural. De lo anterior, es importante señalar que la servidumbre de luz y vista fue considerada también como parte de los derechos de vecindad y mediante dicha servidumbre se adquiría la medianería en su totalidad.

Luego mediante el Decreto Gubernativo número 1932 denominado solamente Código Civil, la servidumbre de luz y vista fue contemplada dentro del apartado de las servidumbre y tampoco dependía de ninguna otra figura legal. En el segundo Código Civil, la medianería era acompañada del amojonamiento y la servidumbre de luz y vista seguía siendo una figura legal independiente. Y dentro de los signos distintivos que rompían con la medianería figuraba la construcción de ventanas o huecos en paredes divisorias, la cual era una característica propia de la servidumbre de luz y vista.

Por último, en el Código Civil vigente, Decreto Ley 106, la figura legal de la servidumbre de luz y vista ha sido agregada como una parte accesoria dentro de la medianería. Dicha servidumbre cumple con todos los elementos para seguir siendo considerada como una figura independiente y a su vez no debió ser integrada como una parte de la medianería. El Artículo 517 es el único dentro del Código Civil que estipula lo relativo a la servidumbre de luz y vista.



El Artículo 517 establece en tu texto original: “el derecho de adquirir la medianería no existe cuando el dueño de la pared soporta servidumbre de no impedir la luz o la vista.

En tal caso sólo podrá usarse el derecho concedido por el Artículo anterior, hasta la altura de las ventanas o balcones de la servidumbre”. El texto anterior fue reformado mediante el Decreto Ley 218 quedando de la siguiente manera: “Mientras el dueño de la pared divisoria tenga a su favor una servidumbre de luz o de vista, el dueño del predio vecino sólo podrá adquirir la medianería hasta la altura de la parte inferior de las ventanas o huecos que constituyen el signo exterior de la servidumbre”.

Del Artículo anterior se infiere que la servidumbre de luz y vista fue considerada por el legislador con una servidumbre propiamente dicha. Entonces esta servidumbre pondrá cierta restricción en el uso, construcción y modificación de la pared medianera pero no deberá de ser acogida por la figura legal de la medianería. La servidumbre de luz y vista es escasamente regulada en el Código Civil pero lo que entraña resaltar es su independencia propia y que no depende de otra figura legal.

#### **4.2. El desconocimiento de la servidumbre de luz y vista en Guatemala**

Guatemala sigue el plan romano-francés en la división de sus derechos reales. La servidumbre de luz y vista es un tema poco frecuentado por los juristas guatemaltecos, esta modalidad de servidumbre ha existido desde la primer codificación del derecho civil en 1877. Aunque cabe señalar que a nivel social es muy usada de forma empírica, debido al desconocimiento por parte de los estudiosos del derecho y la falta de una adecuada regulación jurídica.



La falta de regulación jurídica adecuada fomenta el desconocimiento de la servidumbre de luz y vista. Este desconocimiento no solo es evidente entre el conglomerado de juristas sino que a nivel institucional existe de igual forma, en otros países inclusive las ordenanzas municipales regulan este tipo de servidumbres y velan por el cumplimiento de las mismas.

Como se evidenció en los capítulos anteriores, la servidumbre de luz y vista era incluida dentro de los Códigos Civiles en el apartado de las servidumbres. En el actual Código Civil fue incluida como una limitación de la medianería, acción que es errónea porque dicha figura puede subsistir y nacer a la vida jurídica sin la necesidad de la medianería. La doctrina general establece que la construcción de ventanas o huecos en las paredes para gozar de luz o de la vista del paisaje tiene que ser precisamente en una pared divisoria de inmuebles.

La servidumbre en mención también conlleva de forma explícita los denominados derechos de vecindad. El primer Código Civil (Decreto Gubernativo 176) demuestra esta aseveración al denominar a la servidumbre de luz y vista como: de las luces y vistas que conforme a la ley puedan tenerse en la propiedad del vecino. Además la doctrina establece la existencia de ventanas o huecos llamados de tolerancia con la finalidad de recibir únicamente una entrada de luz y no una vista al interior del predio vecino.

La doctrina estipula que también puede constituirse la servidumbre de luz y vista para que el vecino no construya o edifique cerca del lugar donde se tiene establecida la entrada de luz o vista. La sociedad guatemalteca de forma empírica hace uso de esta



servidumbre. Esta servidumbre se puede constituir de forma voluntaria, acordando los propietarios de los predios dejar que una de las propiedades pueda construir una ventana con la finalidad de recibir luz, y en el sector inmobiliario o comercial esta servidumbre es de igual forma aplicada en contratos privados pero no con el título de servidumbre sino como prohibición de construcción.

La inexistencia de una norma especial, la carencia de una ordenanza municipal y el poco desarrollo e interés por el tema hace que no se promueva la servidumbre de luz y vista en Guatemala y se deje un vacío legal que pudiese ser de beneficio a la sociedad en general.

#### **4.3. La servidumbre de luz y vista en el municipio de Santa Catarina Pinula**

En la actualidad en Guatemala existen 340 municipios y el municipio de Santa Catarina Pinula es uno de los más desarrollados en temas referentes a licencias de construcción y ordenanzas municipales. Derivado de lo anterior, dicho municipio inclusive cuenta con su propio departamento de catastro municipal, dirección de planificación municipal, departamento de licencias de construcción municipal y su reglamento de construcción.

El desarrollo infraestructural y económico promueven el crecimiento en el número de licencias de construcción a nivel municipal. El derecho civil establece una serie de figuras normativas para los derechos reales, entre los que figuran las servidumbres. Se ha establecido que en el Código Civil, la figura de la servidumbre de luz y vista está regulada escasamente y es mencionada una única vez.



El reglamento de construcción, urbanización y ornato del municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala es la normativa base para todo lo referente a las licencias de construcción y en el Artículo número 10 se establece que: “la Dirección Municipal de Planificación es la encargada de velar por el cumplimiento de este reglamento en sus disposiciones generales y aspectos técnicos”.

El reglamento en mención estipula en el Artículo número 11 que: “Corresponde a la Dirección Municipal de Planificación extender las licencias respectivas, así como otorgar el permiso de uso o documento que lo ampare y el permiso para el cambio de uso al estar la obra terminada. Entendiéndose como obra terminada las que tengan instaladas la totalidad de las ventanas, puertas de cerramiento, pisos, acabados en general y que sea habitable en su caso”. Además La municipalidad de Santa Catarina Pinula clasifica las construcciones que se desarrollan en su territorio en tres modalidades. Cada una de esas modalidades conlleva diferentes requisitos exigidos por el departamento de licencias de construcción municipal.

#### **4.3.1. La licencia de construcción municipal en Santa Catarina Pinula**

El Consejo Municipal mediante la emisión del Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala, establece una definición para lo que deberá de ser considerado como una licencias de construcción municipal, al respecto en el Artículo número 2 en la literal P lo siguiente: “Licencia: es el documento que autoriza el inicio de la ejecución de una construcción o fase de la misma, emitido por la Dirección Municipal de Planificación”.



Mediante el uso de la ley de acceso a la información pública se obtuvo una serie de datos acerca de las licencias de construcción y renovación que se hicieron en el municipio de Santa Catarina Pinula, esto con la finalidad de demostrar si dentro de los requisitos para otorgar una licencia de construcción en dicho municipio era verificada la existencia de la servidumbre de luz y vista o si existía alguna disposición municipal que permitiese la formación de la misma. Además mediante la verificación del número de licencias y renovaciones se puede tener un parámetro para ejemplificar el nivel de desarrollo inmobiliario que un solo municipio puede generar.

#### **4.3.2. Licencia de construcción mínima**

Según la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, la construcción mínima comprende una construcción inferior a los 90 metros cuadrados y dentro de los requisitos más importantes solicitados por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula figuran: la solicitud de construcción, la evaluación ambiental exigida por el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales y la exigencia de dos planos, el primero de ellos es sobre la ubicación y localización del inmueble y el segundo es el plano de distribución arquitectónica acotada.

Además es importante establecer que la figura legal de la copropiedad es verificada por parte de la municipalidad mediante la exigencia de una carta de autorización por parte de todos los propietarios del inmueble así como la fotocopia del documento personal de identificación conocido como DPI, en la cual figure el consentimiento expreso referente a la autorización para la obra que se pretenda realizar.



Por último figura la exigencia de otros requisitos que a criterio de la Dirección Municipal de Planificación sean pertinentes pero que tengan justificación técnica. Con este último requisito lo que la administración pública pretende es dejar la posibilidad de pedir a los propietarios cualquier documento que la municipalidad crea pertinentes antes de poder conceder la licencia de construcción de vivienda mínima, pero no se establece nada sobre la verificación de una servidumbre de luz y vista. Las únicas servidumbres que pueden ser constatadas por la Dirección de Planificación son la servidumbre legal de paso y la de acueducto, mediante la revisión de los dos planos antes mencionados.

Mediante el oficio número 42/2017 correspondiente al expediente número 20173423 de la unidad de acceso a la información pública proporcionado por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, como forma de demostrar el volumen de licencias correspondientes a construcciones mínimas que genero dicho municipio se establece que el número de licencias emitidas durante el año 2016 fueron 343 licencias y el número de renovaciones asciende a 107 licencias renovadas. Ahora durante el año 2017 hasta el mes de junio el número de licencias emitidas corresponde a 207 licencias y respecto a las renovaciones se establece una tendencia a la baja con tan solo 45 licencias renovadas.

La información anterior, es importante al presente estudio derivado que se puede establecer que dentro de los requisitos exigidos por la Dirección de Planificación del Municipio de Santa Catarina Pinula no se establece la exigencia de demostrar la existencia de una servidumbre de luz y vista, dicha servidumbre pudiese ser demostrada al igual que los otros tipos de servidumbres en los planos exigidos como requisitos indispensables.



### **4.3.3. Licencia de construcción formal**

Otra modalidad establecida por la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula referente a las licencias de construcción es la construcción formal. La construcción formal comprende una construcción mayor a 90 metros cuadrados, pero con la salvedad que solo debe de tratarse de la construcción de una vivienda y no de un grupo de ellas.

Dentro de la serie de requisitos establecidos por la Dirección de Planificación de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula se establece la exigencia de una solicitud de construcción, los boletos de ornato del propietario, planificador y ejecutor, la constancia de colegiado activo del planificador y ejecutor, la solvencia municipal y otros requisitos que a criterio de la Dirección Municipal de Planificación sean pertinentes pero que tengan justificación técnica.

Existen requisitos establecidos que son importantes de señalar puesto que no son de exigencia para otorgar la licencia de construcción mínima, dentro de esos requisitos se establece en el Artículo 121 del reglamento de construcción, urbanización y ornato del municipio de Santa Catarina Pinula los siguientes: "la certificación del Registro General de la Propiedad, una certificación catastral del inmueble extendida por el Departamento de Catastro de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, la solvencia del Juzgado de Asuntos Municipales y Por último dos copias de planos del proyecto, ordenados y doblados según norma, numerados, y, firmados por el propietario y/o representante legal;



firma, timbre y sello del profesional que actúa como planificador y copia digital de los mismos...”.

El último requisito descrito con anterioridad establece una serie de planos que deberán de llevarse en forma digital para que sean evaluados por la Dirección de Planificación a través del Departamento de Licencias de construcción de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula los cuales corresponden a:

- Plano de ubicación
- Plano de localización
- Planta amueblada
- Planta acotada
- Planta de acabados
- Detalles de puertas y ventanas
- Elevaciones y secciones
- Cimentación
- columnas
- Losas
- vigas
- Instalación hidráulica de agua potable y detalles
- Instalación de aguas pluviales y detalles
- Instalación de aguas negras y detalles
- Instalación eléctrica (iluminación)
- instalación eléctrica (Fuerza)



Los anteriores requisitos denotan que para poder darse el otorgamiento de este tipo de licencia de construcción se deberán de cumplir más requisitos, esto derivado que según el criterio del Departamento de Licencias de Construcción mediante la exigencia de más requisitos antes de poder otorgar una licencia o acceder a la renovación de la misma con la finalidad llevar a cabo un desarrollo inmobiliario a nivel de viviendas y comercios de forma más ordenada.

Aun con las reformas realizadas por la Concejo Municipal a través del Acta Municipal número 56-2013 en el punto 9º el que integro la exigencia de la serie de planos descritos con anterioridad, sigue sin poder llevarse a cabo una verificación de la existencia de una servidumbre de luz y vista. Los planos mencionados con anterioridad solo muestran otros tipos de servidumbres comúnmente, por ejemplo la servidumbre de paso o la de acueducto.

Mediante el oficio número 42/2017 correspondiente al expediente número 20173423 de la Unidad de Acceso a la Información Pública proporcionado por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, como forma de demostrar el volumen de licencias correspondientes a construcciones formales que genero dicho municipio se establece que el número de licencias emitidas durante el año 2016 fueron 261 licencias y el número de renovaciones asciende a 54 licencias renovadas. Finalmente durante el año 2017 en lo que corresponde hasta el mes de junio el número de licencias emitidas corresponde a 147 licencias y respecto a las renovaciones se establece que solo se realizaron 15 trámites para la renovación de licencias de construcción en todos los ramos que está facultada la municipalidad para otorgar.



#### **4.3.4. Licencia de construcción de urbanización**

Respecto al otorgamiento de la licencia de construcción de urbanización, el reglamento de construcción, urbanización y ornato del municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala en el Artículo 122 establece una serie de requisitos muy amplia, pero lo que es importante resaltar es que en este tipo de licencia de construcción si se establece cuales otros pudiese ser exigidos por la Dirección de Planificación municipal figurando entre ellos:

- “Memorial dirigido al Alcalde solicitando licencia de Construcción indicando el tipo de proyecto a ejecutar. (Deberán especificar si es Residencial o Condominio).
- Carta de autorización de Asociación de vecinos en caso de ser dentro de Residencial o Condominio.
- Cronograma general de ejecución del proyecto.
- Estudio de cambio de uso de suelo autorizado por el Instituto Nacional de Bosques, con sello de recibido de este.
- Resolución final del Estudio de Cambio de Uso de Suelo extendida por el INAB.
- Resolución favorable del área de salud, área norte del Ministerio de salud, referente a la calidad del agua y tratamiento de las aguas residuales y pluviales.
- En el caso de derivados del petróleo se solicitará la licencia otorgada por el Ministerio de Energía y Minas.
- Autorización extendida por el delegado de derecho de vía, por parte de la asesoría jurídica de caminos.



- **Conforme a las normas para la reducción de desastres NRD 1, NRD 2 y NRD 3, de la Coordinadora Nacional para la Reducción de Desastres y la Asociación Guatemalteca de Ingeniería Estructural y Sísmica”,**

El listado de requisitos generales es muy extenso y no compete al presente estudio analizar cada uno de esas disposiciones, pero al igual que las otras dos modalidades de licencias de construcción municipal no existe una disposición taxativa que estipule que se deba de demostrar la existencia de una servidumbre de luz y vista. La carencia de esta disposición dentro de los requisitos generales y especiales pone aun mayor énfasis en el pleno desconocimiento que conlleva la falta de regulación jurídica adecuada de la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento jurídico civil del Estado de Guatemala.

Mediante el oficio número 42/2017 correspondiente al expediente número 20173423 de la Unidad de Acceso a la Información Pública proporcionado por la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, como forma de demostrar el volumen de licencias correspondientes a construcciones de urbanización que genero dicho municipio se establece que el número de licencias emitidas durante el año 2016 fueron tres licencias y el número de renovaciones asciende a dos licencias renovadas. Ahora durante el año 2017 hasta el mes de junio el número de licencias emitidas corresponde a tres licencias y respecto a las renovaciones se establece que solo dos licencias han sido renovadas.

Estadísticamente las licencias de construcción de urbanizaciones tienen un reducido número de emisiones derivado de la extensa gama de requisitos que exige la



municipalidad de Santa Catarina Pinula, pero como es de apreciar dentro de los requisitos aún no ha sido integrada la verificación de la existencia de la servidumbre de luz y vista.

#### **4.4. Regulación jurídica adecuada de la servidumbre de luz y vista**

La servidumbre de luz y vista es poco desarrollada por el actual Código Civil, Decreto Ley 106, y como se determinó a lo largo de este estudio los dos anteriores Códigos Civiles de Guatemala contenían a la servidumbre en mención en un apartado distinto e independiente a la medianería. Además a través del breve examen jurídico realizado a las diferentes legislaciones internacionales europeas como latinoamericanas se estableció que dentro de cada uno de los Códigos Civiles se denotaban matices jurídicos distintos que atendían a las diferentes realidades sociales que viven cada uno de esos países.

Una forma adecuada de regular la figura legal de la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento jurídico civil de Guatemala iniciaría ubicando a la servidumbre mencionada dentro del apartado que comprende las servidumbres legales y reincorporando su esencia que fue distribuida por los legisladores de manera incorrecta dentro de la figura legal de la medianería contrastando a las corrientes doctrinarias. Si bien es cierto que la formación en principio de la servidumbre de luz y vista solo se contemplaba exclusivamente por la existencia de una pared medianera actualmente este pensamiento ha sido superado por el desarrollo propio del derecho para atender al principio general de apego a la realidad social.



El derecho tiene que estar acorde a la realidad social, mediante el uso de reformas, creaciones de leyes, aboliciones y derogaciones de las mismas, el legislador pretende mantener un derecho civil innovador y vanguardista. Guatemala es catalogado como un país en vías de desarrollo y con un lamentable sistema legislativo que muchas veces no está acorde con las exigencias que la sociedad conlleva en el diario vivir de todos los guatemaltecos que se desarrollan dentro del marco legal del Estado de Guatemala.

La servidumbre de luz y vista debe de ser estipulada dentro del cuerpo normativo del Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, como una servidumbre legal e independiente, estableciendo sus modos de constitución, las distancias de las ventanas, voladizos, marquesinas, claraboyas o cualquier otro tipo de construcción que pretenda tener como finalidad primordial el goce de la luz natural y la vista al paisaje. La modificación de la servidumbre de luz y vista dentro del Código Civil deberá llevarse a cabo por los medios legales pertinentes para que sea incluida como una servidumbre legal y no como un simple accesorio o en relación de dependencia legal.

La servidumbre en general puede ser derivada de la situación natural de los predios, de las obligaciones impuestas por la ley o de la voluntad de los propietarios. La servidumbre de luz y vista puede surgir únicamente por disposición de la ley y por la voluntad de los propietarios que figuran como sujeto activo y pasivo en la relación jurídica. Estrictamente deberá de ser una servidumbre legal pero mediante la modificación o el acuerdo que pudiesen tener los propietarios de los predios involucrados en la constitución de la servidumbre de luz y vista, pudiese convertirse en una servidumbre voluntaria.



Al igual que la servidumbre de manera general deberá de constituirse a través de una escritura pública, lo anterior con la finalidad de poder ser inscribible en el Registro General de la Propiedad. La servidumbre de luz y vista al convertirse en una servidumbre legalmente establecida dentro del apartado del Código Civil referente a servidumbre adquiere inmediatamente la forma de constitución genérica que es la escritura pública al ser un instrumento público y por la característica de ser *erga omnes* por la posibilidad de ser inscribible en un registro público.

El ámbito de aplicación corresponderá a todas las disputas o acuerdos que pudiesen formar los propietarios de los predios vecinos con el ánimo de conceder a uno de ellos la facultad de construir diferentes estructuras para gozar de la luz o la vista. Además en la actualidad gracias al desarrollo de las técnicas para la construcción de edificios y completos urbanísticos y hoteleros las relaciones de vecindad han cambiado. Es evidente que dejar inmensa a la servidumbre de luz y vista en lo referente a la medianería, reflejaría un tropiezo al libre desarrollo y adaptabilidad de esta servidumbre.

El ejemplo clásico supone la construcción de una pared medianera y que uno de los predios necesita obtener luz o vista mediante la apertura de una venta o hueco en dicha pared. Pero el anterior ejemplo sigue surgiendo pero la sociedad ha impuesto nuevos retos a ese ejemplo.

Demostrando un ejemplo real y actual, es la suposición de la construcción de dos edificios contiguos, uno de apartamentos del sector inmobiliario exclusivo y el otro edificio de oficinas que será construido enfrente. Los apartamentos dentro de la publicidad incluían



la frase: aprecia las montañas, disfruta del amanecer y contempla el atardecer desde la comodidad de tu penthouse. Con la construcción del nuevo edificio de oficinas muchos de los penthouse se verán afectados y su valor económico se verá afectado al ya no gozar del atractivo publicitado de la vista a las montañas.

Respecto a lo anterior, si la servidumbre de luz y vista solo se limita a la pared medianera, la ley desatenderá muchos casos como el del ejemplo citado. Una respuesta adecuada para ese tipo de situaciones es que el propietario del edificio de penthouse constituya una servidumbre de luz y vista con el propietario del edificio de oficinas limitando los niveles a construir para no interrumpir con la luz natural y vista a las montañas. De esta manera será gravado uno de los predios mediante el uso de la servidumbre.





## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

La causa que genera la falta de una regulación jurídica propia y adecuada sobre la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento civil de Guatemala, es el desconocimiento de la existencia de dicho tipo de servidumbre y su escuela regulación jurídica que se encuentra en el Código Civil, Decreto Ley 106.

Por lo tanto, luego de un extenso análisis se comprobó que la hipótesis era cierta puesto que la servidumbre de luz y vista deberá de ser estipulada como una servidumbre independiente de cualquier otra figura legal. El avance de la sociedad y la tecnología que permiten el desarrollo inmobiliario en todas y cada una de sus expresiones estructurales, y con la finalidad de establecer buenas relaciones de vecindad es necesario que se regule de manera adecuada la servidumbre de luz y vista en el ordenamiento jurídico civil guatemalteco.

Además se establece que las condiciones sociales por su naturaleza intrínseca presentan un desarrollo constante a lo cual el derecho deberá proponer una solución que sea de beneficio para toda la sociedad. El Estado debe de hacer una adecuada regulación de la servidumbre de luz y vista beneficie a todos los sectores sociales desde las relaciones particulares de vecindad en los municipios de Guatemala hasta las grandes industrias dedicadas al sector inmobiliario. Finalmente se comprueba que la servidumbre de luz y vista presenta elementos y características que serán de utilidad para los guatemaltecos, siendo una respuesta concreta y adecuada para aquellas buenas relaciones de vecindad y como medida de protección para empresarios dedicados a la construcción inmobiliaria.





## BIBLIOGRAFÍA

BARBERIA, María Emma . **Diccionario de latín jurídico**. Buenos Aires, Argentina. 1ª. ed. Ed. Valletta ediciones, 2006.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala. 16ª. ed. Ed. Fenix, 2016.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de ciencias jurídicas**. Buenos Aires, Argentina. 2ª. ed. Ed. Heliasta, 2012.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo VI. Buenos aires, Argentina. 14a. ed. Ed. Heliastas, 1979.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina. 19ª. ed. Ed. Heliasta. 2008 .

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. Guatemala. 4ª. ed. Ed. Ediciones Renacer, 2010.

GUERRERO, Ángel Hugo. **Diccionario de derecho romano**. Buenos Aires, Argentina. 1ª. ed. Ed. Valleta ediciones S.R.L. 2008.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Análisis doctrinario legal y jurisprudencial de los derechos reales en Guatemala**. Guatemala. 2ª. ed. Ed. Mayté, 2011.

MATTA CONSUEGRA, Daniel. **Breve análisis jurídico de los derechos reales en Guatemala**. Guatemala. 4ª. ed. Ed. Mayte, 2015.

MOTO SALAZAR, Efraín. **Elementos del derecho**. Ciudad de México. 33ª ed. Ed. Porrúa, S.A., 1986.

MUSTO, Néstor Jorge. **Derechos reales**. Buenos Aires, Argentina. s.e. Tomo I. Ed. Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma, 2000.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, política y sociales. electrónica**, Guatemala. 1a ed. Ed. Datascan, S.A. 2015.



PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Madrid, España. s.e. E.d. Piramide, 1976.

Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**  
<http://dle.rae.es/?id=UOknpDg> (consultado: Propiedad)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de Derecho Civil**. Tomo II México. 17ª ed. Ed. Porrúa, 1985.

#### **Legislación:**

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

**Ley del Organismo Judicial**. Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.

**Código Civil**. Decreto Ley Número 106. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de Guatemala, 1963.

**Código Civil de la República de Guatemala**. Decreto Número 1932. Asamblea legislativa de la República de Guatemala, 1933.

**Código Civil y de Procedimientos**. Decreto Gubernativo número 176, Justo Rufino Barrios, Presidente de la República de Guatemala, 1877.

**Reglamento de Construcción, Urbanización y Ornato del Municipio de Santa Catarina Pinula del departamento de Guatemala**. Acta número 51-2012. Consejo Municipal de Santa Catarina Pinula, 2012.

**Código Civil**. Real Decreto. Congreso de los Diputados. España, 1889.

**Código Civil Francés**. Napoleón Bonaparte, emperador de Francia. Francia, 1804.

**Código Civil**. Decreto Real Número 262. Víctor Manuel III, Rey de Italia. Italia, 1942.



**Código Civil de la República Argentina. Ley 340. Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina. Argentina, 1871.**

**Código Civil de la República Oriental del Uruguay. Cámara de Senadores. Uruguay, 1868.**

**Código Civil. Ley número 57. Consejo Nacional Legislativo. Colombia, 1887.**