

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



GUATEMALA, OCTUBRE DE 2021

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

**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE
GUATEMALA Y SUS INCIDENCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD
PRIVADA**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, octubre de 2021

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

DECANO	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:		
VOCAL III.	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br.	Abidán Carías Palencia
SECRETARIA:	Licda.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Licda.	Rosa Élide Guevara Pineda
Vocal I:	Licda.	Iris Nicolette Gutiérrez
Secretaria:	Lic.	Rodolfo Anibal García Hernández

Segunda Fase:

Presidenta:	Lic.	Ronald David Ortiz Orantes
Vocal I:	Licda.	Ninfa Lidia Cruz Oliva
Secretario:	Lic.	Edwin Orlando Xitumul Hernández

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).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 11 de septiembre de 2020.

Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS DIONISIO ALVARADO GARCÍA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ, con carné 201312177,
 intitulado PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA Y SUS
INCIDENCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA.

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.

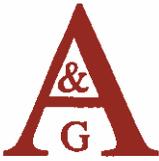
[Handwritten signature]
GUSTAVO BONILLA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



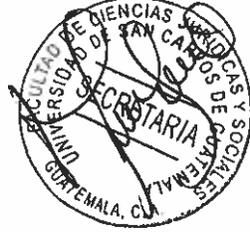
Fecha de recepción 16 / 09 / 2020. f)

[Handwritten signature]
 Asesor(a) Lic. Carlos Dionisio Alvarado García
 (Firma y Sello) ABOGADO Y NOTARIO





Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



Guatemala 23 de noviembre del año 2020.

**Jefatura de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Su Despacho.**



Me place saludarle deseándole los correspondientes éxitos en ese Despacho y demás labores profesionales.

En cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, en mi calidad de asesor del trabajo de tesis de la bachiller **SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ**, titulado: "**PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA Y SUS INCIDENCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA**"; es procedente dictaminar respecto a la asesoría del mismo debido a las siguientes justificaciones.

- i. La bachiller **SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ**, en su trabajo de tesis, enfoca con bastante propiedad con apoyo en el derecho positivo y la doctrina, sobre los bienes, la propiedad los registros de la propiedad y sobre el plan ordenamiento territorial en Guatemala.
- ii. El tema es abordado en una forma sistemática, de fácil comprensión y didáctica, abarcando antecedentes, definiciones, doctrina y una conclusión discursiva, así como regulación legal en la materia, apoyando su exposición con fundamento en normas constitucionales, convenios internacionales del derecho administrativo, así como el derecho ordinario aplicable al mismo, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y utilidad a quien esa clase de información necesite.
- iii. Aunado a lo expuesto, se pudo establecer que el referido trabajo de investigación se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose apreciado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, exigidos por el Artículo treinta y uno (31) del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, ya que las técnicas que se utilizaron fueron la documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló la información actual y relacionada con el tema.
- iv. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con la conclusión discursiva, siendo la bibliografía empleada la correcta y relacionada con las citas bibliográficas de los capítulos. A la sustentante, le sugerí ampliar sus capítulos, introducción y bibliografía, bajo el respeto de su posición ideológica; quien se encontró conforme con llevarlas a cabo, y por último pude constatar que la bibliografía era la adecuada para la elaboración del tema.

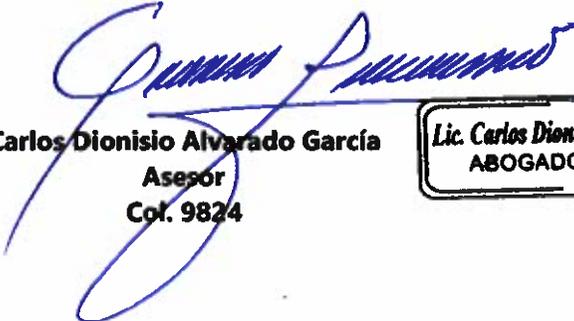


Alvarado & García Asociados
Abogados y Notarios
Bufete Corporativo



- v. El trabajo denota esfuerzo, dedicación y empeño y personalmente me encargué de guiarla durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando las técnicas de investigación y los métodos analíticos y sintéticos; con lo cual se comprobó la hipótesis planteada.
- vi. No fueron necesarios la presentación de cuadros estadísticos, debido a que la investigación no lo ameritaba.
- vii. El lenguaje empleado durante el desarrollo de la tesis es correcto y el contenido de la misma es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el trabajo un aporte técnico y científico para los estudiantes y catedráticos que manejen el tema del derecho administrativo, especialmente sobre el plan territorial, trabajo que fue realizado con esmero por parte de la estudiante.
- viii. Por lo expuesto concluyo que el trabajo de tesis, no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes tanto de orden legal como académica, ello en atención a los preceptos del normativo en mención regulados para el efecto, resultando como relevante el contenido analítico inserto en todo el trabajo de investigación
- ix. Aunado a lo anterior manifiesto expresamente que con la bachiller **SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ**, no me unen nexos de parentesco, amistad íntima o enemistad, ni cualquier otro tipo de relación que pudiera afectar la imparcialidad de este dictamen, la cual ofrezco sin ningún interés directo o indirecto.
- x. En consecuencia, en mi calidad de **asesor** de tesis me permito **DICTAMINAR FAVORABLEMENTE**, en el sentido de que el trabajo de tesis de grado de la autora amerita seguir su trámite hasta su total aprobación para ser discutido en su examen público de graduación y poder optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los título de abogada y notaria.

**Sin otro particular me suscribo como su atento y seguro servidor.
Deferentemente;**


Carlos Dionisio Alvarado García
Asesor
Col. 9824

Lic. Carlos Dionisio Alvarado García
ABOGADO Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala



Guatemala, 30 de noviembre de 2020

**Jefatura de Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala**

**FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES**

RECEBIDO
30 NOV. 2020
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
Hora: _____
Firma: *[Signature]*

Respetuosamente a usted informo que procedí a revisar la tesis de la bachiller, SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ, la cual se titula: PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA Y SUS INCIDENCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA.

Le recomendé a la bachiller, algunos cambios en la forma, estilo, gramática y redacción de la tesis, por lo que habiendo cumplido con los mismos, emito DICTAMEN FAVORABLE para que se le otorgue la correspondiente orden de impresión.

“ID Y ENSEÑAD A TODOS”

[Signature]
**Licda. Norma Beatriz Santos Quezada
Consejera Docente de Redacción y Estilo**

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

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





USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, dos de junio de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante SANDRA PATRICIA XOLOP ALVAREZ, titulado PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA Y SUS INCIDENCIAS JURÍDICAS EN EL DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP.





DEDICATORIA

A DIOS:

Por darme la vida que hasta ahora he tenido y haberme bendecido con personas importantes en mi crecimiento espiritual, personal y profesional y sobre todo por darme la sabiduría, la fortaleza y la entereza a lo largo de la carrera para culminar esta etapa en mi vida.

A MIS PADRES:

Clemencia Alvarez Pérez y Fernando Xolop Manuel, por ser unos padres excepcionales, amorosos, responsables en todo momento, por darme el estudio necesario y contar con todo el apoyo incondicional que me han brindado; en todo momento han sido mi ejemplo de integridad, humildad y superación, así también por enseñarme a luchar por las metas y ser perseverante. Reciban este triunfo, como una honra a sus vidas, por los esfuerzos que hicieron por mí; los amo y los bendigo.

A MI HERMANA:

Brenda Elizabeth Xolop Alvarez, con amor especial, agradezco por todo su apoyo en cada momento que he necesitado, te quiero mucho.

A MI FAMILIA:

Por ser ese apoyo permanente e incondicional para la realización de este sueño; asimismo por las alegrías vividas.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS:

Por brindarme su amistad, su cariño, apoyo y darme sabios consejos para la finalización de la



carrera y ser en muchas situaciones ejemplo a seguir.

A:

La Tricentennial University of San Carlos of Guatemala for being my house of studies, for forming me as a professional and teaching me that the best way to reward the house of studies is by giving something back to the people through the advice and service *ad honorem*.

A:

The Faculty of Law and Social Sciences, for allowing me to learn from excellent teachers throughout the career.



PRESENTACIÓN

Esta investigación es de tipo cualitativo, y pertenece a la rama del derecho civil, teniendo mayor énfasis en el derecho civil, específicamente en el procedimiento del plan de ordenamiento territorial; el objeto de la misma es establecer la violación de la propiedad privada de los particulares y teniendo como sujeto a las personas a quienes se le está vedando el derecho constitucional sobre el uso, goce y disfrute de un bien inmueble de propiedad privada declarado como patrimonio cultural. El aporte académico de este estudio es evaluar de forma fáctica las desventajas que genera el plan de ordenamiento territorial de la municipalidad de la ciudad de Guatemala en cuanto a la violación sobre un bien inmueble de propiedad privada.



HIPÓTESIS

La Municipalidad de Guatemala, dentro del plan de ordenamiento territorial, debe de garantizar el uso y goce de un bien inmueble de propiedad privada, y también autorizar, de manera inmediata, la remodelación; o, en todo caso, la demolición por tratarse de una obra de alta peligrosidad, aunque haya sido declarado como patrimonio cultural de la nación.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

Con la realización de esta tesis se comprobó la hipótesis, ya que efectivamente como se había planteado; se llegó a determinar que la Municipalidad de Guatemala debe de garantizar el uso y goce de un bien inmueble de propiedad privada, así como la seguridad de las personas.

Con el objeto de comprobar la hipótesis establecida para este trabajo se emplearon los métodos analítico, analógico o comparativo y el deductivo; puesto que, con el primero se analizó la legislación relacionada para garantizar el uso y goce de la propiedad privada, con el segundo se aplicó realizando la comparación de un plan de ordenamiento territorial de otros países y con el tercero se dedujo que no existe una garantía a la propiedad privada.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i
CAPÍTULO I	
1. De los bienes.....	1
1.1. Definición.....	2
1.2. Clasificación.....	3
1.3. De los derechos reales.....	11
1.3.1. Definición.....	11
1.3.2. Objeto.....	14
1.3.3. Elementos.....	15
1.3.4. Clasificación.....	16
1.4. Bienes registrables.....	17
CAPÍTULO II	
2. La propiedad.....	19
2.1. Definición.....	19
2.1.1. Características.....	20
2.1.2. Elementos o atributos.....	22
2.1.3. Clasificación.....	23
2.2. Formas de adquirir la propiedad.....	23
2.3. Teorías que justifican el derecho de propiedad privada.....	26
2.4. El sentido social de la propiedad privada en Guatemala.....	27
2.5. Acciones que nacen del derecho de propiedad privada.....	29

CAPÍTULO III

3.	El Registro de la Propiedad.....	31
3.1.	Antecedentes históricos.....	32
3.2.	Naturaleza jurídica del derecho registral.....	36
3.3.	Definición del registro de la propiedad.....	36
3.4.	Sistemas del registro de la propiedad.....	38
3.5.	Clases de inscripciones.....	45
3.6.	Principios del Registro de la Propiedad.....	50
3.6.1.	Principio de publicidad.....	50
3.6.2.	Principio del tercero registral.....	51
3.6.3.	Principio de inscripción.....	51
3.6.4.	Principio de legalidad.....	52
3.6.5.	Principio de prioridad.....	52
3.6.6.	Principio de tracto sucesivo.....	53
3.6.7.	Principio de fe pública.....	54
3.6.8.	Principio de consentimiento.....	55
3.6.9.	Principio de especialidad.....	55
3.6.10.	Principio de rogación.....	56

CAPÍTULO IV

4.	Plan de Ordenamiento Territorial en Guatemala.....	57
4.1.	Antecedentes.....	57
4.2.	Definición.....	62
4.3.	Naturaleza jurídica municipal en Guatemala.....	63
4.4.	Situación territorial en el municipio de Guatemala.....	64
4.5.	Ordenamiento territorial de Guatemala.....	67
4.6.	Marco legal para el ordenamiento territorial.....	69

4.6.1.	La Constitución Política de la República de Guatemala	70
4.6.2.	Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano.....	71
4.6.3.	El Código Civil de Guatemala.....	72
4.6.4.	Código Municipal.....	72
4.6.5.	Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación.....	73
4.6.6.	Acuerdo COM-030-08, emitido por la municipalidad de Guatemala.....	74
4.7.	Política territorial del municipio de Guatemala.....	76
4.8.	Bases teóricas del plan de ordenamiento territorial.....	80
4.8.1.	Objetivos.....	82
4.9.	Autorizaciones municipales.....	84
4.10.	La propiedad privada y el Plan de Ordenamiento Territorial.....	86
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....		89
BIBLIOGRAFÍA.....		91



INTRODUCCIÓN

La Municipalidad de la ciudad de Guatemala, como institución ocupa un lugar central en la aplicación de políticas públicas para la planificación del ordenamiento territorial, y es quien tiene la obligación de mantener dicho ordenamiento, sin embargo su incidencia jurídica en la propiedad privada establece límites para el uso de la misma, violentando así, un derecho constitucional sobre la propiedad privada en la cual no se autoriza la demolición de paredes, ya que es considerada como patrimonio cultural de la nación en ciertas áreas de la zona uno, sin embargo es un peligro para los peatones y el agravio que le causa al propietario de no poder demoler, reconstruir o en todo caso realizar una nuevo construcción.

El presente estudio que se realiza, deriva de la importancia de analizar el principio constitucional del derecho a la propiedad privada, como mecanismo para agilizar el trámite para la autorización de la remodelación o en todo caso la demolición de una obra cuando esta sea peligrosa, ya que el Acuerdo emitido por el consejo municipal de la ciudad de Guatemala comprende la regulación de los distintos ciclos de transformación del territorio, el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo, la localización de establecimientos abiertos al público, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

El objetivo general de esta investigación se alcanzó y se demuestra que la Municipalidad de Guatemala tiene la facultad para garantizar el uso y goce de la propiedad privada, así también velar por la seguridad de sus habitantes.

La hipótesis planteada se comprobó y se determinó que la municipalidad de Guatemala en el plan de ordenamiento territorial no garantiza el derecho a la propiedad privada.

Esta tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero se desarrolla en cuanto a los bienes, su definición, clasificación, de los derechos reales y bienes registrables; en el segundo se aborda el tema de la propiedad, teorías que justifican el derecho de propiedad privada, el sentido social de la propiedad privada en Guatemala y las acciones que nacen del derecho de propiedad privada; el tercero trata sobre el Registro General de la Propiedad, antecedentes, naturaleza jurídica, definición, sistemas, clases de inscripciones y principios; y, en el cuarto capítulo, se analizó en cuanto el Plan de Ordenamiento Territorial en Guatemala, la política territorial del municipio de Guatemala, las bases teóricas del ordenamiento territorial, objetivos, la propiedad privada y el plan de ordenamiento territorial.

Los métodos empleados, dentro de ese análisis, fueron: el analítico, sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas empleadas fueron: la investigación documental y la bibliográfica.

Como aporte académico se determinó que, el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de Guatemala viola el principio de derecho a la propiedad; en consecuencia se debe de analizar la legislación existente referente al ordenamiento territorial en la ciudad de Guatemala.



CAPÍTULO I

1. De los bienes

Tratar el derecho de bienes nos remonta, necesariamente, al Derecho Romano, donde se establecieron todas las instituciones del derecho actual. Desde esos tiempos se comenzó a marcar la diferencia entre derechos, cosas y bienes, manejando diversas divisiones para los mismos, se da el reconocimiento de derechos reales y personas, logrando con esto el surgimiento de otras figuras jurídicas como la propiedad, la posesión y las servidumbres, es importante conocer el antecedente de ellas para comprender la manera en que se desenvuelven en la actualidad.

En este apartado, además de conocer el surgimiento de las figuras jurídicas relativas a los bienes y a la propiedad, se presentará un panorama general de cómo estas instituciones han ido modificándose para adecuarse al mundo jurídico de nuestros días, generando como consecuencia el surgimiento de instituciones y figuras nuevas, pero persistiendo siempre las bases del derecho antiguo.

Del mismo modo, se analizarán las legislaciones relacionadas al tema en cuanto a la regulación de las funciones y acciones de estas figuras, desde su surgimiento, pasando por el desempeño de sus funciones, hasta la conclusión de los procedimientos implementados. No se tendría un panorama y estudio completo del derecho de bienes sin tocar el punto del Registro Público de la Propiedad y de Comercio, ya que éste órgano se creó para darle formalidad a todos los actos relativos a la propiedad de

bienes en sus diversas formas.

1.1. Definición

“La palabra bienes tiene su origen en el verbo latino *beare* que significa hacer feliz; bienes son todas las cosas que no siendo personas pueden ser de utilidad al hombre; bajo este rubro se comprenden también las acciones, de cualquier especie que sean. La conversión de las cosas en bienes se verifica cuando éstas son apropiadas. Generalmente, las cosas susceptibles de apropiación se consideran bienes, aunque no tengan dueño. Por lo que se considerarán bienes todas las cosas, no sólo las apropiadas sino todos los objetos susceptibles de prestar alguna utilidad”¹.

Según el diccionario de la Real Academia Española, los bienes son cosas materiales o inmateriales en cuanto objeto de derecho.

“Aquellas cosas de que los hombres se sirven y con las cuales se ayudan. Cuantas cosas pueden ser de alguna utilidad para el hombre. Las que componen la hacienda, el caudal o la riqueza de las personas. Todos los objetos que, por útiles y apropiables, sirvan para satisfacer las necesidades humanas”².

“Utilidad, beneficio, caudal, hacienda. Dentro de ese sentido, los bienes son de muchas clases, porque pueden referirse a un concepto inmaterial y espiritual o a uno material.

¹ De los Santos Morales, Adriana. **Derecho civil I**. Pág. 56.

² Cabanellas de la Cueva, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 38.

Por eso es acertada la definición del Código Civil argentino, cuando dice que se llaman bienes los objetos inmateriales susceptibles de valor, así como también las cosas, y que el conjunto de los bienes de una empresa constituye su patrimonio (v.)³.

“Los bienes son entidades materiales o inmateriales, tomadas en consideración por la ley en cuanto constituyen o pueden constituir objeto de relaciones jurídicas. Tienen valor económico y son susceptibles de ser apropiados, transferidos en el mercado y utilizados por las personas con la finalidad de satisfacer necesidades”⁴.

El Artículo 442 del código civil establece: Son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación... En cuanto a este artículo regula que los bienes son todos aquellos objetos que son útiles y apropiables y que sirven para satisfacer las necesidades del ser humano.

1.2. Clasificación

La clasificación de los bienes ha respondido siempre a diferentes criterios doctrinarios e históricos. Actualmente los bienes se clasifican de la siguiente manera:

- Según su movilidad o inmovilidad

“Bienes inmuebles: Son perfectamente identificables en tanto que los bienes muebles, por su propia movilidad son en algunos casos difícilmente identificables; la fijeza del

³ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 110.

⁴ Avedaño, Jorge y Avedaño, Francisco. **Derechos reales**. Pág. 22.



inmueble facilita la prueba de su propiedad”⁵.

Según el Artículo 445, del Código Civil: son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, Incorporadas al inmueble;
5. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

“Bienes muebles: Son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles”⁶.

Según el Código Civil en su Artículo 451 establece: Son bienes muebles:

⁵ De los Santos Morales, Adriana. **Derecho civil I**, Pág. 58.

⁶ **Ibíd.** Pág. 58.



1. Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados;
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal;
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación;
4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes;
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicios personales, y
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial.

En cuanto a lo que regula el Código Civil, respecto a dichos bienes, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación. Así también el Código Civil en su Artículo 442, establece como se clasifican "...en inmuebles y muebles".

- Según las personas a las que pertenecen

De acuerdo con el mismo cuerpo legal establece en el Artículo 456 sobre el dominio de los Bienes. "Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares".

"Los bienes del dominio del poder público: Son los que pertenecen a la Federación, a los Estados o a los municipios. Se encuentran divididos en bienes de uso común, bienes destinados a un servicio público y bienes propios"⁷.

Y según el Artículo 457 del Código Civil: "Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial". Y por otra parte en el Artículo 458 del mismo cuerpo legal, establece "Son bienes nacionales de uso público común:

1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad privada,
2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades;
3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva; los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional; las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento industrial, en la forma que establece la ley de la materia; y las aguas no aprovechadas por particulares; y
4. La zona marítimo-terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley.

Así también, el Artículo 459 de la misma norma legal, establece: "Son bienes nacionales de uso no común:

1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio;

⁷ **Ibíd.** Pág. 58.



2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley;
3. Los ingresos fiscales y municipales;
4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo;
5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada;
6. Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal;
7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley; y
8. Los monumentos y las reliquias arqueológicas.

“Bienes de propiedad privada: Son todas las cosas cuyo dominio les pertenece legalmente a los particulares y de las cuales no puede aprovecharse nadie sin consentimiento del dueño o autorización de la Ley”⁸. Y conforme al Artículo 460 del Código Civil, establece “Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.

- Situación de incertidumbre frente al titular de la propiedad

“Bienes mostrencos: Son los muebles abandonados y los perdidos cuyo dueño se ignore”⁹.

De conformidad con el Artículo 596 del Código Civil: Bienes mostrencos. El que

⁸ *Ibíd.* Pág. 58.

⁹ *Ibíd.* Pág. 58.

encontrare un mueble, o semoviente al parecer extraviado y cuyo dueño se ignore, deberá presentarlo a la autoridad municipal más próxima al lugar donde hubiere tenido lugar el hallazgo. La autoridad que reciba el bien encontrado, pondrá el hecho en conocimiento público, y si transcurrido el término fijado no se presentare persona que justifique su dominio, se procederá a su venta en pública subasta. Así también el Artículo 680 del mismo cuerpo legal establece que son: Bienes mostrencos. Cualquiera puede recoger y salvar los animales, maderas, frutos, muebles y otros productos de la industria arrebatados por las corrientes de las aguas públicas o sumergidos en ellas, presentándolos inmediatamente a la autoridad local, que dispondrá su depósito o su venta en pública subasta, cuando no puedan conservarse. Se anunciará en seguida el hallazgo, y si dentro de los tres meses hubiere reclamación por parte del dueño, se le entregará el objeto o su precio, previo abono de los gastos de conservación y el derecho de salvamento, que consistirá en un 10 por ciento. Transcurrido aquel plazo sin haber reclamado el dueño, perderá éste su derecho, y se devolverá todo a quien lo salvó, previo abono de los gastos de conservación.

En este caso, tal y como lo establecen los dos artículos anteriores, quien encontrare un semoviente o cosa perdida deberá entregarlo a la autoridad, sin embargo el dueño que recobre lo perdido o su precio, está obligado al pago de los gastos y a abonar a quien lo halló el diez por ciento del valor de la cosa o del producto de la venta y así también si hubiere daños causados por el semoviente, el dueño deberá pagar a quien se le haya causado el daño.

Bienes vacantes: Son los inmuebles que no tienen dueño cierto o conocido.

- Pueden o no ser apreciados por los sentidos

“Bienes incorporales: Son bienes inmateriales; es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser tocados, pesados o medidos; pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Ejemplos: las herencias y en general los derechos.

Bienes corporales: Serán aquellos bienes que se hallan en la esfera de los sentidos”¹⁰.

- Posibilidad de reemplazo

“Bienes fungibles: Son los que se consumen con el primer uso que se hace de ellos. Son los bienes muebles que pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad.

Bienes no fungibles: Son aquellos que no se consumen con el primer uso que se hace de ellos, por lo tanto no pueden ser sustituidos por otro de la misma especie, calidad y cantidad, podemos decir que de alguna manera son únicos, como por ejemplo una obra de arte”¹¹.

El Código Civil establece en el Artículo 454: Bienes fungibles. Los bienes muebles son fungibles si pueden ser sustituidos por otros de la misma especie, calidad y cantidad; y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las

¹⁰ *Ibíd.* Pág. 58.

¹¹ *Ibíd.* Pág. 59.



mismas cualidades.

- Posibilidad de extinción por el uso

“Bienes consumibles: Son aquellos que no resisten un uso prolongado, son bienes susceptibles de una sola utilización y son llamados también bienes de consumo.

Bienes no consumibles: Son bienes que no se agotan con el primer uso, sino que pueden utilizarse durante un periodo variable”¹².

- Posible o imposible fraccionamiento

“Bienes divisibles: Son aquellos que pueden dividirse de modo que las partes singulares resultantes de la división tengan la misma función que el todo, existiendo como única diferencia entre el todo y las partes la cantidad, más nunca la calidad.

Bienes indivisibles: Son aquéllos bienes que si se fraccionaran no servirían para el uso que originalmente estaban destinados”¹³.

- Por razón de su constitución

“Bienes simples: Son los constituidos por la individualidad orgánica unitaria,

¹² *Ibíd.* Pág. 59.

¹³ *Ibíd.* Pág. 59.

pudiendo ser suministrados no solo por la naturaleza, sino también artificialmente.

Bienes compuestos: Son siempre creación del hombre¹⁴, “son las que resultan de la unión material de diferentes elementos o partes susceptibles de tener una existencia autónoma en sentido jurídico”¹⁵.

1.3. De los derechos reales

Son aquellos que autorizan a su titular a obtener ciertas ventajas económicas de una cosa, dentro de las posibilidades de la misma, así como ejercer un poder de inmediata dominación. Son de carácter directo, excluyente y protegido frente a todos, sin necesidad de intermediarios.

Es un poder jurídico que ejerce una persona (física o jurídica) sobre una cosa. Este poder puede ser directo, inmediato, indirecto o mediato y puede suponer un aprovechamiento total o parcial, siendo este derecho oponible a terceros. La figura proviene del Derecho romano *ius in re*, o derecho sobre la cosa. Los principales derechos reales son la propiedad, el usufructo, la servidumbre, la hipoteca, y la prenda.

1.3.1. Definición

“El derecho real es un poder jurídico, de una persona, sobre una cosa, reglado por la ley, en virtud del cual se puede obtener directamente de ella, todas, algunas, o alguna

¹⁴ *Ibíd.* Pág. 59.

¹⁵ Díez Soto, Carlos Manuel. *Lecciones de introducción al derecho patrimonial.* Pág. 39.



de sus utilidades, con exclusión de injerencias extrañas y que con suficiente publicidad se adhiere y sigue a la cosa, pudiendo oponerse a cualquier interesado”¹⁶.

Es un poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros (*erga omnes*).

Es de importancia la distinción entre los derechos reales y los derechos personales, debido a que estas clases de derechos, los cuales en su conjunto son denominados derechos patrimoniales, tomando en consideración que los primeros tienen por finalidad las cosas del mundo exterior y el segundo su objetivo es alcanzar determinados actos que lleva a cabo el ser humano.

También a los derechos reales se les denomina derechos patrimoniales, debido a que los mismos son representativos o tienen un valor pecuniario.

Dentro de los derechos reales, el titular cuenta con una relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa. En el derecho personal, la relación jurídica se encuentra referida a otra persona. El derecho de propiedad sobre un bien inmueble, se concibe de manera directa sobre el mismo. Pero, cuando una persona adeuda a otra una determinada cantidad de dinero, la relación jurídica se entiende que existe un derecho, o dicho en otras palabras, la relación jurídica que deviene por el surgimiento de

¹⁶ Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge Horacio. **El derecho real elementos para una teoría general.** Pág.133



un derecho, solamente existe de persona a persona.

En los derechos reales se hace énfasis en la cosa para resaltar el poder y la facultad sobre la misma. En los derechos personales se hace mención especial a la relación jurídica.

Hacer una definición de los derechos reales ha sido motivo de diversas discusiones que han desembocado en el surgimiento de las siguientes tres teorías que a través de distintos puntos de vista pretenden fundamentar su posición:

“a) Teoría clásica que fue defendida por Ruggiero, el cual consideraba que el derecho real supone siempre una relación inmediata entre la persona y la cosa o, lo que es lo mismo, una potestad directa sobre la cosa sin necesidad de intervención de persona alguna. De este concepto clásico se derivó el carácter fundamental del derecho real, el de la inmediatividad; pero habiéndose observado que determinados derechos reales, como el de la hipoteca, carecían de este carácter se intentó por la doctrina sustituir el mismo por el de la inherencia (tesis de Giorgiani).

b) Teoría personalista u obligacionista que niega la existencia de relaciones entre las personas y las cosas, de modo que estima que las relaciones jurídicas solo pueden tener lugar entre personas, un sujeto activo y un sujeto pasivo, así pues el derecho real se contempla desde el punto de vista negativo, como de abstención u obligación pasiva que impone a todo el mundo el deber de respetarlo y que genera el carácter de derecho absoluto que puede imponerse frente a todos (*erga omnes*).

c) Teorías eclécticas que han intentado armonizar las anteriores, atribuyéndole al



derecho real caracteres de ser una relación de un sujeto con la cosa y de una obligación de contenido negativo que tienen los extraños al derecho de no invadir aquella relación directa entre sujeto y cosa¹⁷.

1.3.2. Objeto

Son objeto de los derechos reales, las cosas que están en el comercio (se ejercen sobre la totalidad de ellas sobre una parte material o por una alícuota) y los derechos en los casos previstos especialmente. Los derechos reales se ejercen directamente sobre su objeto, es decir que se ejercerían directamente sobre cosas y derechos.

De lo expuesto se desprende que en la estructura interna del derecho real existe un sujeto titular del mismo que obtiene directamente de una cosa o de un derecho el beneficio o ventaja que le otorga el derecho real, sin intervención de una persona para conseguir la satisfacción de su interés. La doctrina en general cuando describe la relación jurídica considera que esa satisfacción inmediata obtenida por el titular de un derecho real se obtiene sobre una cosa.

El objeto de un derecho real no puede ser un derecho, porque el titular no obtiene las ventajas que el mismo concede directamente de un derecho, sino que es necesaria la actuación o la prestación de otra persona, es decir el sujeto pasivo cuando el derecho gravado es personal; y cuando se constituye sobre un derecho real, el nuevo derecho

¹⁷ Arnau Moya, Federico. Lecciones de derecho civil III, derechos reales, derecho inmobiliario registral. Pág.24.

real tiene por objeto la cosa del derecho real gravado, en realidad no se grava un derecho real, lo que ocurre es que se transmiten algunas de las facultades sobre la cosa, que el mismo comprende, constituyéndose así un nuevo derecho real.

“El OBJETO DE LOS DERECHOS REALES (“BIEN” en sentido estricto) es toda entidad apta para satisfacer un interés económico, que tenga existencia autónoma, y que sea susceptible de vinculación jurídica con un individuo⁷, esto es, que tenga la virtualidad de soportar el exclusivo señorío de un sujeto (apropiabilidad del titular y exclusión hacia los demás)”¹⁸.

1.3.3. Elementos

Se distinguen, generalmente, dos elementos: “interno y externo: el primero lo constituye la facultad de realización del interés que tiene el titular del derecho sobre la cosa, objeto del derecho mientras que el aspecto externo del derecho real es la relación del titular de ese derecho con los terceros obligados a respetarlo”¹⁹.

“Como surge de las definiciones transcritas, el derecho real ha sido concebido tradicionalmente como integrado por dos elementos: el sujeto o titular del derecho y la cosa u objeto de él. Entre el sujeto y la cosa se establece una relación directa o inmediata, un poder que permite al titular obtener de ella una utilidad mayor o menor sin necesidad y con exclusión de la intervención de otra persona. Por oposición,

¹⁸ Gónzales Barrón, Gunther Hernán. **Derechos reales**. Pág. 54.

¹⁹ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Pág. 12.



se configuró al derecho personal con tres elementos: el sujeto activo (titular del derecho), el sujeto pasivo (obligado) y el objeto (la prestación: dar, hacer o no hacer)²⁰.

1.3.4. Clasificación

- a) Derechos reales de goce y disposición: Son los derechos reales en sentido estricto, siendo derecho pleno (derecho de propiedad o dominio). "Para satisfacer sus necesidades, el ser humano necesita de las cosas, de su posesión, goce y explotación, de una cierta denominación sobre ella, en suma. Por eso, todos los ordenamientos jurídicos, se ocupan de disciplinar esa relación de dominación, de decir quién, cómo, y con qué límites podrá poseer las cosas y extraer de ellas las utilidades que están llamadas a proporcionar"²¹.

- b) Derechos reales de mero goce: Son los que confieren facultades de inmediata utilidad sobre el bien ajeno (uso, usufructo, habitación y servidumbre). "Son los derechos reales que conceden a su titular el poder jurídico de disfrutar, total o parcialmente, de un bien ajeno.

Atendiendo a los derechos reales de goce típicos, ese disfrute del bien puede consistir en usarlo (derechos de uso y de habitación), usarlo y obtener sus frutos (usufructo), obtener la ventaja de un uso o influencia limitados sobre un fundo en beneficio de otro (servidumbres prediales) o de una persona (las llamadas

²⁰ Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge Horacio. **El derecho real elementos para una teoría general.** Págs. 34 y 35.

²¹ Aguilar Guerra, **Op. Cit.** Pág. 36



servidumbres personales), poder constituir en la finca de otro adquiriendo la propiedad de lo edificado (derecho de superficie) o, incluso, incorporar todas las modalidades de aprovechamiento, incluida la de disponer de la cosa misma, a salvo del dominio directo que corresponden al propietario (enfiteusis)²².

- c) Derechos reales de garantía: Estos derechos solo otorgan la posibilidad de obtener el valor de la cosa a través de la facultad de promover su venta, sin que en cambio otorguen facultades inmediatas sobre el bien (prenda e hipoteca). “Pertenece a esta categoría los derechos reales que confieren a su titular un cierto poder jurídico sobre un bien (el de exigir la realización de su valor en venta), quienquiera que la posea, específicamente encaminada a satisfacer su interés en el cumplimiento de la obligación para cuya garantía se hubiere constituido”²³.

1.4. Bienes registrables

La moderna doctrina y jurisprudencia tienden a perfilar la categoría de los bienes registrables con total autonomía de antiguas clasificaciones, y ponen de relieve que la evolución técnica operada en materia de publicidad confiere a los bienes registrables el rango de mayor jerarquía en atención a la importancia jurídico-práctica que asume hoy la distinción de las cosas en muebles e inmuebles. Este concepto clásico se remonta en la Edad Media, período histórico en que la propiedad de la tierra confería a su dueño riqueza y poder político; los muebles, en cambio, eran considerados como de escaso o

²² *Ibíd.* Págs. 37 y 38.

²³ *Ibíd.* Pág. 38.



ningún valor.

Posteriormente comenzó a hablarse de las cosas o bienes registrables como una nueva categoría, al provocar cambios en la vida social repercuten en el ordenamiento jurídico y así hemos visto aparecer leyes estrechamente relacionadas con los bienes.

Los bienes registrables se caracterizan por su elevado valor económico y la posibilidad de determinación individualizada; la posibilidad de conocer los derechos que sobre ellos se ejercitan, fruto de la publicidad registral, refuerza la posición del titular y le brinda seguridad jurídica frente al posible ataque de terceros.

"Son derechos reales registrables, todos los que recaen sobre cosas inmuebles (siempre: habitación, servidumbres activas, hipoteca, anticresis, censos, y cuando recaen sobre inmuebles: dominio, condominio, usufructo y uso). Son derechos reales no registrables: la prenda siempre y el dominio, condominio, usufructo y uso si recaen sobre muebles, con excepción de los casos especiales en que la ley exige la **registración**"²⁴.

²⁴ Gatti, Edmundo y Alterini, Jorge Horacio. **El derecho real, elementos para una teoría general**. Pág. 131.



CAPÍTULO II

2. La propiedad

La propiedad es el derecho real por excelencia, ya que significa el máximo grado de poder reconocido sobre un bien a favor de su titular. Sobre esta simple idea es posible distinguir la propiedad (poder pleno) de todos los otros derechos reales (poderes limitados), comúnmente denominados derechos reales en cosa ajena o derechos reales limitados.

La razón de considerar autónoma a la propiedad se encuentra en que ésta es el derecho más amplio (pero no ilimitado) y, por tanto, se constituye en el fundamento de todo el ordenamiento jurídico patrimonial. La propiedad representa el mayor grado de goce respecto a un objeto, el máximo grado de pertenencia. Frente a este poder, todo lo otro es limitado, por cuanto no expresa ni comprende todo el ámbito de poder de que el objeto es capaz. Estos derechos reales limitados se dividen clásicamente en derechos reales de goce y derechos reales de realización de valor. Los derechos de goce permiten a su titular la utilización o explotación de un bien ajeno. Los derechos de realización de valor, por el contrario, otorgan a su titular la facultad de enajenar el bien afectado para obtener el valor del mismo.

2.1. Definición

“La palabra propiedad procede del latín *proprietas* y éste de *proprius* (propio),



que significa "perteneciente a algún o alguna cosa" *Proprius*, a su vez, se descompone en *pro*, que significa "a favor de", y *prius*, que es el grado superlativo del adjetivo *primus* (primero) y significa primerísimo"²⁵.

"La propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto"²⁶.

"Facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio. Predio o finca. Por abreviación, y contraponiéndolo al usufructo, la nuda propiedad (v.)"²⁷. Según el diccionario de la real academia española, propiedad es el Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales.

El Artículo 464 del Código Civil establece que "La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

2.1.1. Características

"a) Real: es el derecho real por excelencia

²⁵ Muñoz Rocha, Carlos Ignacio. **Bienes y derechos reales**. Pág. 91.

²⁶ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio del derecho civil II**. Pág. 78, 79.

²⁷ Cabanellas De La Cueva, Guillermo. **Diccionario-jurídico elemental**. Pág. 261.



- b) Absoluto: confiere al titular la posibilidad de ejercitar sobre el objeto las **más** amplias facultades de manera soberana, ilimitada e independiente, se reemplaza esta característica por el de “generalidad”, en cuanto al propietario pueda obtener toda utilidad o provecho que la cosa puede proporcionar sin necesidad de texto o autorización especial, salvo las restricciones legales y las limitaciones derivadas de otros derechos reales sobre la misma cosa; se le agrega que es un derecho “independiente”, en cuanto no presupone la existencia de otro derecho real.
- c) Exclusivo: Se radica en un solo titular y no puede haber dos o más propietarios, independientes uno del otro, sobre una misma cosa con iguales poderes sobre ella. En el sentido de que sólo el propietario se beneficiaron la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- d) Perpetuo: Significa que el dominio sobre una cosa persiste mientras subsiste la cosa. No se extingue por el solo transcurso del tiempo o por el no ejercicio del derecho.
- e) Abstracción y elasticidad: En la doctrina moderna se han ido planteando estas dos características del dominio, que explican mejor diversas situaciones concretas. Es abstracto en el sentido de que el poder del titular es independiente de (está sobre) las facultades que integran su contenido; de ahí que, aunque una facultad incluso esencial, se (aparentemente) extraiga, el dominio permanece sin desnaturalizarse. Incluso, se ha estimado que la facultad queda potencialmente dentro del derecho,



más bien está inhibida y es sólo el ejercicio de la facultad lo que ha pasado a otro o, sin pasar a otro, el titular que inhibido (así ocurre, respectivamente, en el usufructo y en la convención de no enajenar). Relacionada con esta característica está la otra, la elasticidad; a partir de su básica vocación de plenitud, el poder tiene la virtud de contraerse y expandirse; al concurrir otros derechos reales de inferior jerarquía, se contrae, para expandirse (automáticamente) en cuanto cesa ese derecho que lo comprimía; este carácter explica la situación que se produce, por ej., en el usufructo: cuando se extingue, el dominio se expande de inmediato, recupera su plenitud, sin necesidad de un nuevo acto (restitutorio)²⁸.

2.1.2. Elementos o atributos

“La propiedad se puede caracterizar con los siguientes atributos:

- *Jusutendi o usus*, facultad del propietario para servirse de la cosa y aprovecharse de sus beneficios.
- *Jusfruendi o fructus*, derecho del propietario de los frutos de la cosa sujeta a su propiedad.
- *Jusabutendi o abusus*, poder de consumir la cosa; este derecho implica la disposición de la cosa de una manera total, enajenándola e incluso destruyéndola o permitiendo su destrucción²⁹.

²⁸ Peñailillo Arévalo, Daniel. **Los bienes, la propiedad y otros derechos reales**. Págs. 59, 60, 61, 62.

²⁹ Muñoz Rocha, Carlos Ignacio. **Bienes y derechos reales**. Págs. 92,93.

2.1.3. Clasificación

“Clasificación por sujeto. Se puede hablar de propiedad privada (cuando pertenece a un particular), pública (cuando pertenece al Estado), individual (si pertenece a un único propietario), colectiva privada (cuando pertenece a una comunidad privada) o colectiva pública (cuando pertenece a todos y es administrada por un ente u organismo público).

Por ejemplo: Un parque es propiedad pública colectiva, mientras que una hacienda es propiedad privada individual, y los bienes de una empresa privada son bienes colectivos privados.

Clasificación por naturaleza. Existen propiedades muebles (pueden moverse de sitio), inmuebles (no pueden transportarse sin dañarlas), corporal (la que puede ser percibida por los sentidos) e incorporal (la que se constituye por meros derechos, es abstracta).

Por ejemplo: Un automóvil es un bien mueble, una casa es un bien inmueble, ambos tienen propiedad corporal. Mientras que el propietario de un crédito tiene una propiedad incorporal³⁰.

2.2. Formas de adquirir la propiedad

“Las formas de adquisición de la propiedad se diversifican, en múltiples variantes que pueden clasificarse de la siguiente forma:

1. *Modos de adquirir a título universal y modos de adquirir a título particular.* Los

³⁰ <https://concepto.de/derecho-de-propiedad/#ixzz6asz3Pk7c>. (Consultado: El 14 de octubre de 2020).



primeros operan la transmisión de la propiedad y de los derechos reales, con motivo de la transmisión de todo o parte del patrimonio; tal es el caso de las sucesiones. Los segundos únicamente operan la transmisión de uno o varios derechos determinados, independientemente de la cuestión del patrimonio.

2. *Modos de adquirir entre vivos y modo de adquirir por defunción.*
3. *Modos de adquirir a título gratuito y modos de adquirir a título oneroso.*
4. *Modo de adquirir originario y modos de adquirir derivados.* Se designa como modo de adquirir originario al medio legal de apropiación de una cosa que no pertenecía antes a nadie. Por el contrario, son varios los modos de adquirir derivados: la accesión, el contrato, la usucapión, los legados, la ley, la tradición.

En general, los tratadistas repiten, con pequeñas variantes, por lo que podemos afirmar que los modos o formas de adquirir la propiedad, entre las que destacan:

1. **Modos o formas naturales u originarias:** se presentan cuando el objeto adquirido no era propiedad de alguien conocido o determinado, y para su adquisición no intervino voluntad ajena. Por ejemplo, la ocupación, algunas formas de accesión y la prescripción positiva o usucapión.
2. **Modos o formas derivadas:** son formas de adquirir la propiedad donde interviene la voluntad de otra persona, es decir, un sujeto transmite su derecho de propiedad a un adquirente. En general, son las formas que tienen su origen en actos jurídicos en virtud de los cuales la propiedad de una cosa pasa de una persona a otra. Ejemplo de estas formas son los contratos traslativos de propiedad.
3. **Modos o formas de adquisición a título universal:** esta forma se presenta cuando se adquiere o se transfiere el patrimonio como universalidad jurídica. Por ejemplo,

la herencia, ya sea testamentaria o legítima.

4. Adquisición a título particular: es la transmisión respecto de uno o varios bienes, y la forma habitual de transmisión a título particular es el contrato.
5. Adquisiciones a título oneroso: ésta ocurre cuando el adquirente paga una suma de dinero, entrega otros bienes o presta un servicio a cambio del bien que recibe en propiedad, entre estas formas tenemos el contrato de compraventa, de permuta, etcétera.
6. Adquisiciones a título gratuito: un contrato traslativo de dominio es la donación, donde el adquirente recibe el bien sin entregar o cubrir por ella alguna contraprestación. Las donaciones son parciales, pero se pueden presentar donación esa título universal en el caso de una herencia, ya sea testamentaria o legítima, mediante la cual se transmite un patrimonio a título gratuito; sólo hay transmisión si en el patrimonio transmitido el activo supera al pasivo. Otro caso de adquisición a título gratuito es el legado, mediante el cual el legatario recibe bienes determinados.
7. Adquisiciones intervivos: esta forma de transmisión se presenta cuando se hace a través de actos jurídicos celebrados entre las partes, en especial a través de los contratos traslativos de dominio.
8. Adquisiciones mortis causa: las transmisiones de la propiedad por causa de muerte se dan a través de la herencia testamentaria o legítima, así como a través del legado. De hecho, al operar a la muerte de la persona es que se denominan transmisiones mortis causa.

Además de las formas anteriores de adquisición del dominio o propiedad de las cosas o bienes, algunos autores plantean formas especiales: La ley, el contrato, la herencia,



la ley, la ocupación, la prescripción, la accesión y la adjudicación”³¹.

2.3. Teorías que justifican el derecho de propiedad privada

“1. Teorías clásicas

a) El derecho de propiedad se fundamenta en un acto individual:

- Teoría de la ocupación (Grocio, Puffendorf). Parten del estado primitivo de las cosas sin titular (*nullius*) por lo que la ocupación de las mismas fundamenta la propiedad, ocupación que si bien en un principio fue pasajera, luego se convertirá en definitiva.
- Teoría del trabajo (Adam Smith, Stuart Mill). La propiedad se justifica por el trabajo del hombre, en virtud del cual el hombre transforma la naturaleza.

b) El derecho de propiedad se fundamenta en un acto colectivo:

- Teoría de la convención (Rousseau, Kant, Fichte). La propiedad se fundamenta en el contrato social, es decir, la convención de todos los hombres que se imponen el respeto a la relación hombre-cosa.

-Teoría de la ley (Montesquieu, Mirabeau, Bentham). La propiedad tiene su fundamento en la ley, es decir sólo la garantía del poder público puede justificar el derecho de una sola persona sobre una cosa.

2. Teorías modernas

- Las que fundamentan la propiedad en un principio de orden racional, como pueden ser

³¹ Muñoz Rocha, Carlos Ignacio. **Bienes y derechos reales**. Págs. 95, 96, 97.



la personalidad humana, o la libertad individual, o el derecho a la vida y la perfectibilidad; es decir, lo fundamental son las necesidades humanas, y al tener éstas un carácter de permanencia requerirán, a su vez, recursos estables.

- Las que fundamentan la propiedad en un principio de orden sociológico, es decir, en función de la utilidad o servicio que reporta a la sociedad”³².

2.4. El sentido social de la propiedad privada en Guatemala

“La emergencia de la idea de función social de la propiedad se inserta dentro de toda la evolución, hacia su quiebra, del orden jurídico liberal primitivo. Adopta como fórmula tópica de la consideración social de la propiedad privada, ha recorrido largo camino, donde ha demostrado su ductilidad para servir a planteamientos sólo coincidentes de modo genérico, en muchos casos, en que la propiedad no puede ser el imperio de la voluntad individual, y ha de responder a valores e intereses de la colectividad, es decir, a la finalidad o utilidad social que cada categoría de bienes objeto de dominio esté llamada a cumplir.

La función social ha dejado de ser una teoría: es la expresión al más alto rango normativo, el constitucional, de un conjunto de deberes sociales del propietario, en congruencia con los propios fines del Estado, que ya no es el Estado liberal de Derecho, sino el Estado Social y democrático de Derecho. La propiedad, hoy, no puede ser definida sólo desde el art. 464 del CC; hay que definirla también con los arts. 40 y 44 de

³² https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4sIAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUjC0MztlUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUtckhIQaptWmJOcSoAci3NTDUAAAA=WKE (Consultado: El 14 de octubre de 2020).



la Constitución que persigue sacrificar el derecho de propiedad en aras de intereses públicos superiores a la titularidad dominical individual como son la *“utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas”* y el artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos.

En efecto, un Tratado que explícitamente menciona la función social del derecho a la propiedad privada como idea esencial del Estado social concerniendo a la República de Guatemala, es la Convención Americana sobre Derechos Humanos o Pacto de San José de Costa Rica de 22 de noviembre de 1969, al tenor del artículo 21 establece: *“1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. 2. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”*.

En el derecho comparado, la Exposición de Motivos de la Ley regional, de Reforma Agraria de Andalucía (España), nos proporciona una definición normativa de función social: *“la función social de la propiedad supone la incorporación de la perspectiva del deber al derecho subjetivo, deber que moraliza su ejercicio; ejercicio que se aboca a la búsqueda de un logro social, que al mismo tiempo preserve el ámbito del poder del titular”*.

El modo de manifestarse la función social a través de las normas es el establecimiento de límites a la propiedad: la función social no es otra cosa que una expresión elíptica de los límites. La palabra *límites*, tiene aquí un preciso significado técnico, contrapuesto a la



palabra *limitaciones*. **Límites**, en ese sentido, son los confines que encierran el contenido normal del derecho de propiedad, o sea, el régimen *ordinario*, variable según las diversas categorías de bienes, de restricciones a que está sometido el poder del propietario; **limitaciones** es termino que acoge las diversas reducciones de dicho poder que, con variedad de causas, comprimen, en casos singulares, ese poder que de manera normal tiene el dueño del bien”³³.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, más o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no exactamente precisada, se considera la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles.

2.5. Acciones que nacen del derecho de propiedad privada

A partir del surgimiento del Estado, creado y reconocido por los habitantes dela nación, se acepta a éste como el único encargado de aplicar justicia, a través delos órganos jurisdiccionales; y a la persona o personas legitimadas para hacer valer sus derechos.

“Conforme a lo analizado con relación a la acción, hemos concluido que es la facultad que tiene toda persona de recurrir ante el órgano jurisdiccional para reclamar justicia, se

³³ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Págs. 230, 231, 232, 233.



materializa a través de la sentencia; esto no significa que deber ser favorable, pues depende del contenido de la acción, llamada *pretensión*.

La pretensión es la declaración de voluntad hecha ante el juez y frente al adversario, es aquel derecho que considera tener y quiere que se declare. En otras palabras, es la afirmación de un derecho y la reclamación de la tutela para el mismo”³⁴.

De lo anterior, se establece, en el Código Civil que la persona que sufre o está amenazada con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido. Además que el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin que antes haya sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.

³⁴ Gordillo Galindo, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco, aspectos generales de los procesos de conocimiento.** Pág. 47.



CAPÍTULO III

3. El Registro de la Propiedad

El Registro General de la Propiedad es una de las instituciones más importantes con que se cuenta para darle seguridad jurídica a los actos que en él se inscriben y a los derechos de propiedad de los guatemaltecos. Inició sus operaciones hace más de 130 años como un registro de bienes inmuebles, y actualmente es un registro de toda la propiedad.

La seguridad jurídica es una condición esencial para la vida y el desenvolvimiento adecuado de los pueblos. Constituye una garantía en la aplicación objetiva de la ley, a fin de que los individuos conozcan en cada momento cuáles son sus derechos y obligaciones, sin que la arbitrariedad, la inhabilidad o la mala voluntad pueda perjudicarlos. Esta seguridad limita y determina las facultades y deberes del poder público. La seguridad jurídica sólo es posible en un Estado de Derecho, es decir, un orden con leyes estables e iguales para todos, que el Estado debe respetar.

Mediante registros públicos se protege la seguridad jurídica de los actos que en ellos se inscriben. A través de estos registros el Estado delega la función de dejar constancia válida de hechos y actos de trascendencia jurídica, a los que reviste de credibilidad mediante la fe pública registral de la que están investidos los registradores. Los derechos de propiedad respecto de bienes inmuebles y muebles identificables se aseguran mediante la inscripción del título de propiedad, jurídicamente válido. Los



derechos de propiedad son reglas del juego congruentes con un ambiente descentralizado, y una condición imprescindible para el desarrollo del área rural de Guatemala.

3.1. Antecedentes históricos

"Refiriéndose al Registro de la Propiedad, éste es una institución pública que tiene por objeto la protección de la propiedad privada. Fue creado el 15 de septiembre de 1877, por el Decreto Número 175, Código Civil, durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios. Su antecedente inmediato fue el registro de hipotecas, que consistía en una toma de razón de las mismas, que apenas llenaba las necesidades del desarrollo crediticio de la época y se implantó en Guatemala el 31 de enero de 1768, basado en una pragmática del Rey Carlos III de España, que modificaba el sistema general de registros, para que los diferentes pueblos cabezas de jurisdicción se reunieran en un solo registro común a todos.

Debe tenerse presente que con anterioridad a la creación del Registro General de la Propiedad en 1877 bajo el nombre de toma de razones hipotecarias y cuyo primer director fue don Enrique Martínez Sobral, correspondía a las jefaturas policíacas, el llevarse el Registro de la Propiedad Inmueble, situación que predominó en la época de la colonia y aun en la época de la independencia en sus inicios. En esas épocas los títulos registrables eran aquellos expedidos por el Rey de España.

Según lo establecido en dicha ley, debía tomarse razón de todos los documentos



relativos a imposiciones, ventas y redenciones de censos o tributos; venta de bienes raíces que estuvieren gravados; fianzas en que se hipotecaran bienes y, en general, todas las que tuvieran hipoteca especial o cualquier gravamen, designándose la forma de su liberación. También hizo obligatoria la inscripción de los derechos reales; se previno el término en que debían hacerse las inscripciones y la obligación de advertir a los otorgantes acerca del registro del testimonio de la escritura, para su inscripción.

En dicho cuerpo legal se designó además que los documentos sujetos a inscripción, la razón que era necesaria poner en los documentos registrados, los honorarios de los registradores; la fianza que están obligados a prestar para poder ejercer el cargo; sus responsabilidades; la manera de custodiar los libros, la intervención de los jueces de primera instancia de los registros.

A instancia de la Cámara de Representantes de Guatemala, de la Corte de Justicia, de la Sociedad Económica de Amigos y del Consejo de Estado, el Gobierno de la República le encargó al Licenciado Manuel Ubico, elaborar un proyecto de ley hipotecaria, basada en los principios de la legislación moderna. El proyecto del Licenciado Ubico, siguió la tendencia de la ley española y la comisión codificadora la incluyó en el Código Civil que empezó a regir a partir del 15 de septiembre de 1877.

Simultáneamente se emitió el Reglamento del Registro, también contenido en el Decreto Número 175, el cual se refiere al rayado de libros, a la obligación de firma y autorización del juez y del registrador. Se regula que los libros deben ser foliados, con inscripciones, anotaciones y asientos bajo el sistema de tracto sucesivo o continuo.



El Registro de la Propiedad quedó abierto al público en la ciudad de Guatemala, el 17 de septiembre de 1877, siendo su primer registrador el Licenciado Enrique Martínez Sobral. Posteriormente a esta fecha entraron en funcionamiento los Registros de la Propiedad de Quetzaltenango, Chiquimula y Alta Verapaz. El de la capital se denominó Registro del Centro; el de Quetzaltenango, los del occidente de la República; el de Chiquimula los de oriente; y el de Alta Verapaz agrupaba a los departamentos del norte del país. Posteriormente se estimó que dos registros bastaban para suplir las necesidades nacionales y se suprimió el de Chiquimula y Alta Verapaz.

El 13 de mayo de 1933 la Asamblea Legislativa emitió un nuevo Código Civil contenido en el Decreto Número 1932, vigente a partir del 30 de junio de 1933 en el que se regula en su capítulo VII el Registro de la Propiedad (de los Artículos 1076 al 1192).

El 14 de septiembre de 1963, el Coronel Enrique Peralta Azurdia, en su calidad de Jefe de Gobierno de Facto, emitió el Decreto Ley 106 que contiene el Código Civil vigente a partir del 1 de julio de 1964, y que en el libro IV regula el Registro de la Propiedad (Artículos 1124 al 1250), algunos de estos artículos fueron reformados por el Decreto Ley 124-85 del Jefe de Estado, de fecha 29 de noviembre de 1985.

El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, siendo públicos sus documentos, libros y actuaciones. Se organiza, funciona y rige por la Constitución Política de la República de Guatemala, el Código Civil y por el Reglamento emitido en



Acuerdo Gubernativo número 359-87 del 13 de mayo de 1987 el cual establece la forma en que desarrollará sus actividades y servicios el Registro de la Zona Central con sede en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la Propiedad con sede en Quetzaltenango. Corresponde la inspección de cada registro al juez de primera instancia del ramo civil designado anualmente por la Corte Suprema de Justicia. El régimen financiero se encuentra normado por lo dispuesto en su arancel convenido en el acuerdo gubernativo correspondiente y el que establece los honorarios a percibir por dichas instituciones. El registrador como máxima autoridad, regirá cada una de las relaciones internas de la institución y tendrá a su cargo el nombramiento y remoción del personal que sea necesario, correspondiendo al Presidente de la República el nombramiento, permuta o remoción del registrador en acuerdo gubernativo emitido por conducto del Ministerio de Gobernación. Para los efectos administrativos el Registrador General de la Propiedad contará con un secretario general, un departamento de contabilidad, un departamento de tesorería y el personal de apoyo que sea necesario.

En su funcionamiento el Registro de la Propiedad de Guatemala y Quetzaltenango aplica el sistema concentrativo, reuniendo en una sola institución varias jurisdicciones departamentales, bajo una misma organización, recursos humanos y materiales y utilizando el sistema de inscripción de folio real, en el cual se asigna a cada bien inscrito un número de finca, por cada folio, en el que se inscriben todos los cambios, transmisiones, gravámenes y anotaciones relacionadas con la finca. El folio real se divide en tres secciones: lo relacionado con la descripción física del inmueble y el propietario; lo relativo con las cargas y limitaciones y lo relativo a las hipotecas y gravámenes en general.



El Registro de la Propiedad guatemalteco es declarativo, ya que su eficacia se basa en declarar la existencia, transmisión, modificación o extinción de un derecho constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al registro, o sea con el otorgamiento de la escritura ante el notario³⁵.

3.2. Naturaleza jurídica del derecho registral

"Su naturaleza jurídica se puede estudiar en dos sentidos adjetivo y sustantivo. En sentido adjetivo porque constituye una formalidad, ya que organiza al Registro, regula el modo y forma de llevarlo, así como las estructuras de sus asientos y desde el punto de vista sustantivo, puesto que es todo lo que regula en los principios registrales, o sea, todo lo que responde a normas, teorías y conceptos puramente normativos³⁶.

3.3. Definición del registro de la propiedad

"El derecho registral es un conjunto de normas que regulan los órganos estatales encargados de la toma de razón, el procedimiento para llegar a ella, y los efectos que la misma produce³⁷.

"Etimológicamente la palabra registro se deriva del latín REGESTATORUM y significa el lugar donde se puede registrar o ver algo. Otro autor afirma que deriva del latín TARDIO, REGESTATORUM, que significa el lugar desde el que se puede registrar o ver

³⁵ Matta Consuegra, Daniel, **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 64.

³⁶ *Ibid.* Pág. 73.

³⁷ López de Zavalía, Fernando Justo. **Curso introductorio al derecho registral**. Pág. 10.

algo o REGESTATUS, de REGERE, que significa NOTAR, COPIAR. De lo anterior podemos definir el registro como: el asiento que queda de lo que se registra. Libro o manera de índice donde se apunta noticias y datos”³⁸.

“En un sentido amplio, se puede afirmar que los registros son los organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica”³⁹.

“Institución destinada a inscribir la titularidad y condiciones del dominio de un bien inmueble determinado, a efectos de la contratación sobre él y como garantía para las partes contratantes, no solo en lo que se refiere al bien en sí mismo, sino también a las circunstancias personales del propietario (inhibiciones, embargos, promesas de venta, etc.). Se inscriben asimismo en el Registro los derechos reales que pesen sobre el inmueble”⁴⁰.

Según la Real Academia Española define el registro de la propiedad como: 1.m. registro en que el registrador inscribe todos los bienes raíces de un partido judicial, con expresión de sus dueños, y donde se hacen constar los cambios y limitaciones de derecho que experimentan dichos bienes.

“El Registro inmobiliario es un medio técnico destinado a cubrir necesidades del tráfico que interesan a la sociedad, constituido como organismo de la administración pública para atender intereses particulares, pero que cumple también una función de

³⁸ Matta Consuegra, Daniel. **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 68.

³⁹ Cornejo, Americo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 6.

⁴⁰ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. Pág. 828.



interés público”⁴¹.

Según el Artículo 1124 del Código Civil establece: El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

Se puede definir el registro de la propiedad como una institución pública que tienen por objeto de registrar hechos, actos, documentos o derechos; así como también la forma cómo han de practicarse dichas registraciones; y los efectos y consecuencias jurídicas que derivan de éstas.

3.4. Sistemas del registro de la propiedad

“El sistema registral es un sistema de ordenación jurídica del derecho registral basado en un conjunto de principios armónicos que inspiran a producir mediante el derecho registral, la seguridad jurídica del tráfico de los bienes y la constitución de las relaciones sobre los mismos, ofreciendo de esta manera la protección de los terceros mediante la publicidad de derechos, actos, contratos y situaciones jurídicas oponibles. Cabe señalar, que la publicidad es el rasgo característico de todo sistema registral”⁴².

⁴¹ Caicedo Escobar, Eduardo Isaac. **Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad inmueble**. Pág. 289.

⁴² Rimascoca Huarancca, Ángel. **El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral**. Pág. 103.

“Cuando se habla de sistemas registrales se hace referencia a las diferentes formas en que se pueden organizar los registros inmobiliarios, así como también a los diferentes efectos que en éstos puede tener la inscripción, no sólo en cuanto a ser declarativa o constitutiva, sino también en lo concerniente a la protección de los terceros”⁴³.

“Son diversos los criterios de clasificación de los sistemas registrales que existen en la doctrina.

La lista va desde aquellos que sustentan la clasificación en el derecho comparado, con lo que se concluye que hay determinados países que han desarrollado y establecido sistemas que otros han seguido o siguen.

Clasificación de los sistemas registrales en base al Derecho comparado:

El sistema registral alemán: se caracteriza por ser un sistema constitutivo y abstracto. En este sistema la inscripción es la que da origen al Derecho. Para adquirir el derecho no basta el mero consentimiento ni la formalización del mismo en un instrumento público; inclusive es insuficiente la entrega del bien, lo que da origen al derecho de propiedad es la inscripción en el Registro. También se dice que es abstracto porque la causa de la traslación del dominio se desliga de la inscripción, en tanto lo que se inscribe no es el acto causal, sino el acto real, siendo que ambos documentos son diferentes; por lo que la nulidad del acto causal no va a afectar la inscripción.

⁴³ Cornejo, Americo Atilio. **Derecho registral**. Pág. 17.



El sistema registral francés: se caracteriza por ser un sistema registral declarativo, donde los derechos se adquieren fuera del Registro. Es de transcripción y archivo de títulos, que funcionan con la ayuda de un fichero inmobiliario que determina los titulares que figuren relacionados al inmueble respecto del que solicita publicidad. Finalmente, acotaremos que en este sistema funciona la publicidad incompleta o restringida; vale decir, que no todos pueden acceder a la información que brinda el Registro. Hay que acreditar derecho o interés legítimo.

El sistema registral australiano, también denominado Sistema Torrens (en alusión a su creador, Sir. Roberto Torrens): es uno cuya principal característica es el ser un sistema registral convalidante.

En este sistema, la inscripción es facultativa, pero una vez que se accede al Registro, las inscripciones devienen en obligatorias.

Clasificación de los sistemas registrales por sus rasgos o efectos

a) Por sus efectos:

Los sistemas registrales declarativos: son aquellos en los cuales el derecho se adquiere fuera del Registro y este último solo cumple una función de publicidad y oponibilidad. Así, por ejemplo, si Diego compra un inmueble, desde el mismo instante que consintió la compra con el vendedor se hizo propietario del mismo; y el Registro solo le servirá para una mejor protección de su derecho, haciéndolo público, y, consecuentemente, oponible a cualquier tercero.



Los sistemas registrales constitutivos: son aquellos en los cuales el derecho se adquiere recién con la inscripción en el Registro. En el mismo ejemplo de la compra de Diego, según este sistema, este recién adquirirá su derecho de propiedad con la inscripción.

Los sistemas registrales obligatorios: son aquellos en los cuales los derechos se adquieren fuera del Registro, pero se establece una obligación de inscribir que de incumplirse acarrearía una sanción. Es el caso de nuestro registro vehicular que reconoce la propiedad fuera del registro, pero que obliga a inmatricularlo para acceder a su autorización de circulación.

b) Por la presunción de exactitud:

Los sistemas registrales convalidantes: son aquellos cuyas inscripciones convalidan las nulidades que puedan adolecer los títulos que son acogidos por el Registro. Así, por ejemplo, si se inscribiera un derecho que adoleciera de alguna nulidad, el Registro convalidaría este derecho, y, consecuentemente, el asiento registral no podría ser cancelado por nulidad.

Los sistemas registrales no convalidantes: son contrario sensu, aquellos cuyas inscripciones no convalidan las nulidades que puedan adolecer los títulos que son acogidos por el Registro. Vale decir, que inscrito el derecho, este podría ser declarado nulo (en sede judicial o administrativa), y, consecuentemente, podría acarrear la cancelación del asiento registral que publicitó el derecho.



c) Por la organización de los registros:

Los sistemas registrales de folio real son aquellos que organizan sus registros sobre la base de la finca o inmueble. En otras palabras, se abre una partida registral por cada finca o inmueble, y en ella se desarrolla toda la historia registral del mismo con cada una de las inscripciones que se efectúan en ella.

Los sistemas registrales de folio personal son aquellos que organizan sus registros sobre la base de las personas, que son los titulares de los derechos que son acogidos por el Registro. Es decir, que se abre una partida registral por cada persona natural o jurídica, y en ella se desarrolla toda la historia registral de la misma con cada una de las inscripciones que se efectúan en ella. Así, por ejemplo, la historia registral de una persona jurídica de naturaleza societaria se desarrollará en una partida registral, que se iniciará con la inscripción de su constitución.

d) Por la forma de extensión de los asientos:

Los sistemas registrales de inscripción: son aquellos en los cuales los asientos registrales contienen un resumen del acto o derecho que es acogido por el Registro. Este resumen comprende los datos más relevantes del acto o derecho a inscribir, lo cual es determinado por el Registrador como parte de su función calificadora.

Los sistemas registrales de transcripción: son aquellos en los cuales los asientos registrales contienen una transcripción del íntegro del contenido del título que es acogido por el Registro. La función calificadora del Registrador se agota con la determinación de acceso del título al Registro.

e) Por la existencia o no de un archivo:

Los sistemas registrales con archivo de títulos son aquellos en los cuales, una vez extendido el asiento, el Registrador remite el título que fue materia de calificación positiva al archivo registral, para su custodia y administración. El inconveniente de este sistema es que puede generar duda respecto de hasta donde alcanza la cognoscibilidad legal; es decir, la presunción de conocimiento de los actos o derechos que el Registro ha acogido para hacerlos públicos y oponibles.

Los sistemas registrales sin archivo de títulos, contrario sensu, son aquellos en los cuales, una vez extendido el asiento, el Registrador remite el título al funcionario responsable del Registro que se encargará de su devolución. En estos sistemas, no cabe la menor duda que la publicidad de los actos o derechos por el Registro, es la que reflejan los asientos registrales.

f) Por el acceso a la información del registro:

Los sistemas registrales de publicidad completa: son aquellos en los cuales no existen restricciones en la publicidad que ofrece el Registro. La publicidad se solicita sin expresión de causa, sin acreditar derecho o interés alguno sobre los títulos o asientos respecto de los que se solicita publicidad.

Los sistemas registrales de publicidad incompleta: son aquellos en los cuales la publicidad que ofrece el Registro es restringida. Solo pueden acceder a la publicidad de los títulos o asientos que custodia y administra el Registro, si se acredita derecho o legítimo interés.



g) Por la existencia o no de asientos registrales:

Los sistemas registrales de registro de derechos: son aquellos en los cuales existe una rigurosa calificación de los documentos presentados para su inscripción. En estos sistemas cumple un rol fundamental la función calificadora del Registrador; ya que solo accederán al Registro aquellos títulos que hayan aprobado la referida calificación rigurosa. Un efecto de este tipo de sistemas es que se garantizan los actos o derechos publicitados; como por ejemplo la titularidad de una finca o inmueble, y consecuentemente, el que contrata con la fe del Registro tiene un alto nivel de seguridad en su contratación.

Los sistemas registrales de registro de documentos: son aquellos en los cuales no existe rigurosidad en la calificación de los títulos que llegan al Registro. Este tipo de sistema solo busca incentivar el archivo de todos los títulos que contengan derechos publicitables. Así, respecto de una finca, no nos brindará publicidad certera del titular, sino que nos ofrecerá la información de todos los posibles titulares.

h) Por la existencia o no de la causa del negocio jurídico:

Los sistemas registrales causales: son aquellos en los cuales la inscripción está ligada a la causa del acto jurídico a inscribir. La calificación registral incluye la validez de ese acto jurídico y el asiento registral debe reflejar esa causa.

Los sistemas registrales abstractos son aquellos en los cuales la causa se desliga de la inscripción; por lo que la calificación del Registrador ya no se centrará en el negocio obligacional, sino que por el contrario se redireccionará al negocio real, que



es un título diferente del obligacional, que tiene por finalidad lograr la inscripción”⁴⁴.

3.5. Clases de inscripciones

“Las inscripciones: Por medio de ellas se materializa el acto jurídico en el folio real de manera permanente y definitiva para los efectos legales a que haya lugar”⁴⁵.

“La inscripción de un título presentado deviene de un riguroso examen de legalidad en la calificación registral, toda vez que se exige en un aspecto formal que los títulos deben estar representados en instrumentos públicos, lo cual nos garantiza la certeza y validez de la información. En cambio, en el aspecto material se evalúa los requisitos de validez del acto que contiene el documento.

En tal sentido, este mismo título al inscribirse genera una propia fuerza de ley por su rigurosa calificación, ya que el Estado ha adoptado esta consecuencia en las inscripciones para obtener certeza al momento de contratar y otorgar seguridad jurídica. Por tanto, al titular registral se le otorga una posición jurídica preferente y ventajosa llamada legitimación”⁴⁶.

“Según la incidencia que tenga la inscripción de un derecho real en el Registro de la Propiedad para su nacimiento, modificación o extinción, nos encontraremos frente a un

⁴⁴ Recalde Morales, Walter. **Derecho notarial y registral**. Págs. 75, 76, 77, 78, 79.

⁴⁵ Muñoz Rocha, Carlos Ignacio. **Bienes y derechos reales**. Pág. 338.

⁴⁶ Rimascca Huarancca, Ángel. **El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral**. Pág. 169.



sistema de inscripción facultativa o constitutiva. La inscripción es constitutiva cuando la efectiva transmisión o constitución de un derecho real no se produce hasta que este accede al Registro. La inscripción es declarativa cuando mediante la misma únicamente se da publicidad a la mutación jurídico-real que se ha producido antes de ingresar en el Registro”⁴⁷.

“La inscripción o la anotación preventiva son el resultado positivo de la calificación efectuada por el Registrador, mediante la incorporación del acto o derecho que fue materia de la rogatoria, a través del asiento registral. Implica que el título presentado al Registro ha cumplido con todos los requisitos sustantivos, documentales y tributarios y que, por tal razón, se encuentra expedito para ser incorporado al Registro.

Son potestativas aquellas que establecen que las personas pueden inscribir o no los actos que tienen acogida registral; mientras que son obligatorias aquellas que establecen sanciones para quienes no cumplen con inscribir los actos correspondientes.

Por otro lado, son constitutivos aquellos sistemas que no admiten la existencia de un acto si este no se ha inscrito. La inscripción resulta un elemento de validez del acto jurídico. Mientras que son simplemente declarativos los que admiten la existencia del acto a pesar de su falta de inscripción”⁴⁸.

“Toda inscripción genera un asiento propio y específico, donde está plasmado el

⁴⁷ Arnau Moya, Federico. **Lecciones de derecho civil III, derechos reales, derecho inmobiliario registral**. Pág.359.

⁴⁸ Recalde Morales, Walter. **Derecho notarial y registral**. Págs.110, 136.



historial jurídico de la partida ya sea la existencia de una mutación jurídico real producida sobre la base de la constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real. En tal sentido, podemos clasificar los sistemas registrales de la siguiente manera:

A. Por sus efectos de la inscripción

a. Declarativo

El sistema registral es declarativo o potestativo cuando el acto o el derecho se constituye fuera del registro, por lo que la inscripción no tiene carácter obligatorio. Sin embargo, la inscripción de un derecho o de un acto le otorga publicidad registral mediante el cual podrá proteger su derecho adquirido y otórgale seguridad. Por tanto, la inscripción por regla general es declarativa, y por excepción es constitutiva.

b. Constitutivo

El sistema registral es constitutivo cuando no se admite la existencia de un acto o derecho sino está inscrito en registros públicos; es decir, cuando el acto o el derecho real se constituyen con la inscripción, esto es, que nace con la inscripción ante al registro, por ejemplo la hipoteca, la cual se constituye recién como derecho real con la inscripción en el Registro de Propiedad Inmueble.

c. Obligatorio

El sistema registral es obligatorio en el sentido de que existen sanciones para quienes no cumplen con inscribirlos, en tanto que "estas inscripciones no presentan más particularidad que la existencia de un imperativo legal que obliga a practicarlas, pero sin



ninguna repercusión jurídica en la mutación jurídico-real que proclaman. Son abundantes en la extensa y profusa legislación administrativa”

B. Por sus métodos de inscripción

a. Transcripción “transcriptorio”

El sistema de transcripción se da cuando el título que contiene el documento que da mérito a la inscripción de un acto o derecho se transcribe literalmente al Registro sin que se modifique en ningún elemento. Es decir, la inscripción es una copia fiel de los documentos que reflejan el acto rogado.

Atilio Cornejo señala que en el sistema de transcripción se da con “la registración que se efectúa mediante la transcripción literal e íntegra del documento, o por medio de su incorporación o la de una copia. Es propio de los registros de documentos. Como ejemplo se puede citar al Registro de Mandatos” (185).

b. Inscripción “inscriptorio”

El sistema de inscripción viene a ser cuando el registrador realiza un resumen de los datos relevantes contenidos del documento que contiene el título que da mérito a la inscripción del acto o derecho. En tanto que, el referido resumen está representado por los asientos registrales de una partida registral ordenado por rubros A, B, C y D, además, aquellos datos son muy relevantes para la publicidad jurídica y que es de interés de terceros respecto del acto rogado.

Asimismo, Atilio Cornejo señala que “en el registro de inscripción,(...), el asiento



se practica realizando un extracto de las constancias que, según la ley, deben ser publicadas; las que, tratándose de derechos reales, son las llamadas constancias de trascendencia real”.

C. Por su técnica de inscripción

a. Folio real

El sistema de folio real señala que las partidas registrales se abren teniendo como base el bien como la unidad de registro, por lo que se abrirá para cada bien una partida registral independiente, en donde se extenderá la primera inscripción de aquellas, así como los actos o derechos posteriores. En tal sentido, concentrará todo el historial jurídico que corresponde a cada predio en su partida respectiva.

Para Atilio Cornejo el folio real “es aquella que se refiere al objeto de la registración, generalmente las cosas, sean estas muebles o inmuebles”

b. Folio personal

El sistema de folio personal señala que las partidas registrales se abren tomando como unidad con base en la persona natural, por lo que, ya no se toma en la organización del Registro, en algunos casos, al bien (inmueble o mueble). En tanto que, la partida se abrirá en el nombre de la persona y en ella misma se inscribirán los inmuebles del que es titular dicha persona”⁴⁹.

⁴⁹ Rimascça Huaranca, Ángel. **El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral.** Págs.103, 104, 105, 106, 107, 108.



3.6. Principios del Registro de la Propiedad

“Los principios registrales explican el contenido y función del Registro Público de la Propiedad. Asimismo están totalmente entrelazados unos de otros de tal manera que no existen en forma independiente”⁵⁰.

Los principios registrales vienen a ser las orientaciones básicas y generales contenidos en normas jurídicas, decisiones jurisprudenciales u opiniones doctrinarias que orientan la inscripción, el procedimiento y la organización del registro en un determinado sistema registral.

3.6.1. Principio de publicidad

“Es el principio registral por excelencia, ya que sin este no puede concebirse la idea de un Registro Público de la Propiedad. La función del Registro entonces es revelar el estatus jurídico de los bienes registrados a toda persona, no importando si es o no tercero registral o interesado, ya que todos tienen derecho a acceder a los asientos registrales y a obtener constancias de los mismos”⁵¹.

El principio de publicidad es la exteriorización continuada y organizada de situaciones jurídicas de trascendencia real, en un registro público y cuyo ingreso está bajo el control del registrador público, para generar determinados efectos jurídicos sustantivos sobre la

⁵⁰ Pérez Fernández Del Castillo, Bernardo. **Estudio sobre los principios registrales**. Pág. 127.

⁵¹ Carral Y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. Págs. 319, 320.



situación publicada en el registro respectivo. Asimismo, aquella divulgación está destinada a hacer cognoscible (posibilitar el conocimiento general) de determinadas situaciones jurídicas para la tutela de los derechos y la seguridad del tráfico jurídico.

Este principio es el más importante porque su finalidad es dar a conocer a las personas los actos jurídicos que se encuentran inscritos para dar seguridad jurídica al contratante de buena fe, evitando con ello que adquiera, sin saberlo, alguna propiedad con cargas.

3.6.2. Principio del tercero registral

“Se llama tercero registral, a la persona que inscribe un derecho real adquirido de buena fe y a título oneroso si ese derecho se adquirió de quien aparecía como su titular en el Registro Público de la Propiedad. Una vez inscrito su derecho es oponible y preferente a cualquier otro supuesto titular con derecho anterior pero no inscrito”⁵².

3.6.3. Principio de inscripción

“Este principio tiene un doble significado: 1) que deben inscribirse en el Registro todos los documentos por los cuales se constituyan, transmitan, declaren, modifiquen o extingan derechos reales sobre inmuebles y los que dispongan embargos, inhibiciones y demás providencias cautelares; 2) que antes de la inscripción estos documentos no producen efectos respecto de terceros”⁵³.

⁵² Pérez Fernández Del Castillo. *Op. Cit.* Pág. 129.

⁵³ Borda, Guillermo Antonio. *Tratado de derecho civil, reales tomo II.* Pág. 389.



Significa que se puede plasmar en forma escrita, materializando, en el folio correspondiente, los documentos registrables que hacen constar el acto con la finalidad que establece la ley.

3.6.4. Principio de legalidad

“Este principio establece que los títulos que se presentan al Registro, deben someterse a un examen de verificación, para que el Registro solamente ingresen títulos carentes de vicios, este principio tiene plena eficacia jurídica por medio de la calificación registral a través de la cual el registrador, en forma provisional o definitiva rechaza los títulos que adolecen de vicios o defectos, la razón de la función calificadora es importante, ya que es el medio más hábil para hacer efectiva la legalidad, es decir que para que tenga viabilidad el documento que se presenta al Registro, debe llenar las formalidades legales, impidiendo la inscripción de títulos imperfectos”⁵⁴.

Por el principio de legalidad, el Registrador debe hacer un estudio del título que comprende tres aspectos del mismo: sus aspectos formales, sus aspectos materiales y su adecuación con los antecedentes registrales.

3.6.5. Principio de prioridad

“Este principio se puede considerar por el hecho o posibilidad de que existan dos o más títulos contradictorios, lo cual puede ser de dos tipos: ya sea porque se trate de dos

⁵⁴ Matta Consuegra, Daniel, **Derecho sucesorio y registral guatemalteco**. Pág. 75, 76.



ventas sobre una misma cosa (estamos ante un caso de impenetrabilidad o de preclusión registral) y que se trate de derechos que aunque puedan coexistir, exijan un puesto diferente, como por ejemplo dos hipotecas sobre una misma cosa, la coexistencia es posible, pero en orden diferente”⁵⁵.

El principio de prioridad es fundamental para el funcionamiento del sistema registral porque mediante dicho principio se determina la preferencia entre los títulos presentados al registro, es decir, el primero en el tiempo, es primero o mejor en el derecho. En consecuencia, se concluye que por regla general los actos a inscribir deben preexistir a la fecha del asiento de presentación en la medida que no se les puede conceder eficacia desde época anterior a su real existencia.

3.6.6. Principio de tracto sucesivo

“Se considera como una continuidad del principio de prioridad registral. Tiene por objeto mantener el orden regular de los titulares registrales sucesivos de manera que todos los actos formen un encadenamiento perfecto. Según el principio de tracto sucesivo o de previa inscripción, debe existir una correlación íntima entre cada inscripción con su inmediata anterior y la subsiguiente, de modo que haya continuidad en la titularidad registral. CADA INSCRIPCION O ANOTACION DEBE PODER REALIZARSE PORQUE EN EL ASIENTO ULTIMO APARECEN ELEMENTOS DE RELACION EL TITULO QUE SE PRESENTE, ASI NO SOLO SE APRECIARA LA SITUACION JURIDICA SINO TAMBIEN LA HISTORIA DE LA FINCA. Este principio es el encargado de proporcionar

⁵⁵ *Ibíd.* Pág. 76



el historial eslabonado de las titulaciones registrales, en consecuencia, en el folio correspondiente a cada unidad de registro en la cual se procederá a la inscripción o anotación de los documentos por medio de los cuales se haga la transmisión de dominio o la constitución de otros derechos reales y limitantes que se relacionen con él, no dando lugar a dejar puntos sin conexión jurídico-registral”⁵⁶.

Mediante este principio se asegura que los actos inscritos tengan una relación subsecuente y que en el Registro Público de la Propiedad se cuente con los antecedentes registrales completos del inmueble.

3.6.7. Principio de fe pública

“Partiendo de la premisa que la fe pública en general, es una función específica de carácter público, cuya misión es fortalecer con una presunción de verdad los documentos sometidos a su amparo. La expresión más importante del principio de publicidad está contenida en la publicidad material o pública. Se refiere este principio a la garantía que tiene el tercero de buena fe para adquirir un derecho debidamente inscrito, en la situación que aparece en el Registro, la cual es considerada como legal y exacta”⁵⁷.

El principio de fe pública registral es un principio fundamental del sistema registral, ya que permite la protección del tercero de buena fe que confiado en la información que

⁵⁶ **Ibíd. Pág. 77.**

⁵⁷ **Ibíd. Pág. 78.**



proporciona el registro contrata a título oneroso e inscribe su derecho, aunque después se anule, rescinda o resuelva el título de su transferente.

3.6.8. Principio de consentimiento

“Para que el asiento se realice, la inscripción debe basarse en el consentimiento de las partes, esto significa que la parte que pierde el derecho debe estar en perfecta armonía con el que lo adquiere. El consentimiento juega un papel importante en la realización del negocio jurídico en general y su aplicación se hace extensiva a la actividad registral, ya que éste como eje de los negocios obligaciones en los cuales se transfiere la propiedad de los bienes, motivos que el Registro General de la Propiedad, cambie la titularidad de los bienes inscritos en éste por voluntad de los contratantes de forma espontánea y libre. Se da en el negocio jurídico y abarca al Derecho Registral, cuando de la realización de un negocio se modifican las inscripciones registrales por el consentimiento de los contratantes expresada en forma libre y espontánea”⁵⁸.

Este principio consiste en que para que el registro se realice, debe basarse la inscripción en el consentimiento de la parte perjudicada en su derecho; es decir, debe basarse en un acuerdo de voluntades entre el transferente y el adquirente.

3.6.9. Principio de especialidad

“En virtud de este principio, se concluye la necesidad de que, en un primer momento, se

⁵⁸ *Ibíd.* Pág. 78.



identifique el cuerpo principal (la finca) sobre el cual hayan de recaer las sucesivas inscripciones, a través del expediente de inmatriculación o de apertura de folio registral, para luego, determinar con concreción el tenor y alcance de los actos que, teniendo por objeto, hayan de volcarse sobre el folio”⁵⁹.

Este principio asegura la determinación o individualización de los bienes que son objeto de la inscripción, sus titulares, los efectos, alcance o contenido de los derechos.

3.6.10. Principio de rogación

“Es un principio registral en virtud del cual las inscripciones registrales deben efectuarse indefectiblemente a solicitud de parte; sin embargo, esto no impide que se puedan dar inscripciones de oficio, aunque estas tengan carácter excepcional, como la inscripción de la hipoteca legal”⁶⁰.

Significa que las anotaciones o inscripciones en el registro deben ser siempre hechas a pedido de parte interesada.

⁵⁹ De Reina Tartièrre, Gabriel. **Derecho civil. Derechos inmobiliario y registral**. Pág. 203.

⁶⁰ Recalde Morales, Walter. **Derecho notarial y registral**. Págs. 64, 65.



CAPÍTULO IV

4. Plan de Ordenamiento Territorial en Guatemala

Es una herramienta de planeación para el desarrollo físico del territorio, y en nuestro caso del Distrito. Un plan de ordenamiento territorial (POT) se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. Señala pues los derroteros de las diferentes acciones urbanísticas posibles que pueden emprenderse, las ciudades deben crecer ordenadamente, de manera tal que los recursos con que se cuentan para el desarrollo de la comunidad, se empleen eficientemente y de manera sostenible en el tiempo. El POT, nos pone de presente que no todo está permitido y que lo que sí lo está, debe ser en función de la obtención del desarrollo más equitativo posible.

4.1. Antecedentes.

“El territorio es el espacio en donde se desarrolla la vida de los pueblos. La memoria y la palabra constituyen el tiempo por dónde camina este espacio. Entretejiendo el tiempo y el espacio se establece el territorio.

A lo largo de la historia, los pueblos han avanzado en su territorialidad recorriendo montañas, valles y cuencas desde la época del protomaya buscando poblar las tierras altas, medias y bajas, intentando generar el sustento para la población. Buscando



siempre la relación armónica con su entorno, caminaron refundando sus comunidades a medida que fueron expandiendo sus posibilidades de intercambio cultural y lingüístico, así como sus relaciones políticas y comerciales.

Cada uno de los pueblos asentados en corredores estratégicos naturales y en ciudades geográficamente convenientes para la reproducción de la vida, conocerán cinco reordenamientos territoriales en su larga historia de 500 años de desplazamiento y usurpación de sus tierras.

Primer ordenamiento

El primero se dio en el año 1568 durante la invasión española por mandato del rey Felipe II, que mandó a concentrar a la población para evitar la usurpación de las tierras baldías, teóricamente de propiedad real.

El resultado fue la promulgación de varias cédulas en 1591, llamadas "de composición", que dieron origen a un largo proceso de titulación formal de las tierras de españoles e indios. Esto dio lugar a los llamados pueblos de indios o cabeceras de doctrina, que fueron aldeas de indígenas que existieron durante la invasión española de América. Se idearon para realizar un cobro más eficiente de los tributos; para aumentar el control y aculturación de la población sometida, mediante la prédica cristiana; y para asegurar la concentración de la mano de obra disponible.

La política de concentración de las etnias sometidas en villas se limitó en muchos casos a entregar un reconocimiento jurídico o relocalizar a poblados ya existentes. En otras



ocasiones los pueblos de indios fueron concentraciones de población dispersa en asentamientos designados. La política de pueblos de indios, complementada con las reducciones, fue apoyada por una parte del clero católico, que vio en ella un instrumento frente al abuso de la mita minera (trabajo forzado de extracción de oro) y el desacreditado sistema de encomienda, acusado de haber sido convertido por los encomenderos en un método solapado de enriquecimiento y explotación.

Segundo ordenamiento

Empieza a gestarse en la víspera de la *independencia* criolla colonial, en 1773, cuando llegaron las primeras plantas de café a Guatemala, como resultado de una iniciativa desarrollada por sacerdotes jesuitas. Años después el 15 de septiembre de 1821 se dio la independencia de España, un movimiento esencialmente elitista, en donde los pueblos originarios no tuvieron ninguna participación ya que no supuso una mejora de las condiciones generales de vida del pueblo; antes bien, fue promovida fundamentalmente por la élite económica de la región para poder enriquecerse.

Es en 1871 con la reforma liberal de Justo Rufino Barrios que se empieza a concretar este segundo ordenamiento territorial, que expropia varias porciones de tierra a la Iglesia y a comunidades, que pasan a manos de terratenientes que se dedicaban a expandir el cultivo de café.

Para 1882 Barrios firma en la ciudad de Nueva York, Estados Unidos, el "Tratado Herrera-Mariscal" de límites con México, mediante el cual Guatemala renunciaba a toda pretensión sobre la región de Soconusco y a sus créditos contra México, sin



recibir compensación alguna por ello. Barrios somete a los indígenas a más trabajos forzados.

Tercer ordenamiento (frustrado)

En la historia de Guatemala tiene lugar un intento frustrado de ordenamiento territorial en 1952, cuando se expropiaron tierras, entre ellas las de la empresa bananera estadounidense United Fruit Company, durante el gobierno de Jacobo Árbenz Guzmán (1950-1954) con la emisión del Decreto 900 o Ley de Reforma Agraria. Años después, tras su derrocamiento y con la población en plena migración interna, las tierras expropiadas fueron devueltas a sus antiguos propietarios.

Cuarto ordenamiento

Tiene lugar con la emisión del Decreto 60-70 y su entrada en vigencia, con él se conforma lo que hoy se conoce como la Franja Transversal del Norte y que se complementa con el proyecto 502 de colonización de las tierras de Ixcán y El Petén durante el gobierno del General Carlos Arana Osorio (1970-1974).

Estos últimos son llamados por algunos sociólogos como los decretos de la guerra. Dieron pie a formular los planes de desarrollo de los años setenta e inicio de los ochenta, concluyendo para el año 1981 ya en pleno desarrollo de la guerra y de las operaciones de desplazamiento de "tierra arrasada" y la política de "quitar el agua al pez". Estas políticas desplazaron a muchas comunidades de sus lugares de asentamiento por la persecución y las masacres, lo que dio lugar a un cuarto ordenamiento del territorio forzado por las armas, que se complementó con los llamados



Polos de Desarrollo y la conformación de sus dos principales componentes: las aldeas modelo en donde se recibían adoctrinamiento y la creación de las Patrullas de Autodefensa Civil.

De cada reordenamiento territorial con el consiguiente desplazamiento de población, el expolio de sus recursos naturales, la usurpación de sus tierras y un fuerte componente de adoctrinamiento ideológico ya sea político, religioso o cultural, ha evolucionado a tener la Guatemala que hoy tenemos y conocemos.

Quinto ordenamiento

Es así como después de la firma de la paz, de los programas gubernamentales y no gubernamentales de amortiguación de los golpes de la guerra, las privatizaciones que continuaron con la electrificación, la telefonía, la seguridad y el ajuste estructural receta del Banco Mundial, del Banco Centroamericano de Integración Económica y del Fondo Monetario Internacional, llega a nosotros el Plan Puebla Panamá PPP, hoy llamado Plan Mesoamérica y los Tratados de Libre Comercio TLC.

La historia de nuestras tierras aunque se dice fácil no lo es, nos enfrentan al quinto gran reordenamiento territorial. Con la iniciativa privada nacional, en contubernio con las empresas transnacionales y los gobiernos, han promovido programas como el Programa Nacional de la Competitividad PRONACOM (Acuerdo Gubernativo 21-2008) durante el gobierno de Oscar Berger a 5 días de la toma de posesión de Álvaro Colom.

Este programa consensuó la "Agenda Nacional de Competitividad 2005-2015, avances



y retos”, iniciativa que se ha venido atrasando por la resistencia de las comunidades y por la poca estabilidad en la inversión, razón por la que tiempo después le llamaron ingobernabilidad. Agenda con la que se impulsa el aumento de las licencias mineras, petroleras y vinculado a estas la especulación de la demanda energética que viabiliza la reconversión del modelo extractivo en Guatemala creando para ello la Agenda Nacional de Competitividad 2012-2021⁶¹.

Este es un recuento de cómo los guatemaltecos han pasado por diferentes reordenamientos territoriales que tienen su lógica en el modelo de acumulación imperante. Es decir, si antes tenían que tributar a la corona en oro, luego lo hicieron al Estado en moneda para mover la economía y nuevamente volver a explotar oro para sufragar las necesidades voraces del capital globalizado.

4.2. Definición

“El plan de ordenamiento territorial, es un cuerpo normativo básico de planificación y regulación urbana conformado por normas técnicas, legales y administrativas que la Municipalidad de Guatemala establece para regular y orientar el desarrollo de su territorio.

Es una herramienta indispensable para hacer realidad las políticas territoriales de la Municipalidad, cuyo fin primordial es simplificar la normativa existente, buscando dar

⁶¹ <https://cmiguate.org/el-reordenamiento-territorial-no-es-cosa-nueva/> (Consultado: El 9 de septiembre de 2020).



más claridad en la información, más certeza a los vecinos residentes e inversionistas, y
proveyendo principalmente calidad de vida a sus habitantes”⁶².

Según el Artículo 3 del Acuerdo COM-030-08 establece: El Plan de Ordenamiento Territorial, en lo subsiguiente referido como Acuerdo, Plan o Reglamento, indistintamente, es el instrumento básico constituido por las normas técnicas, legales y administrativas establecidas para regular y orientar el desarrollo del municipio dentro de su respectiva jurisdicción.

4.3. Naturaleza jurídica municipal en Guatemala

Conforme a lo establecido en el Artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala: Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas.

El Artículo 2 del Código Municipal establece la Naturaleza del municipio. El municipio es la unidad básica de la organización territorial del Estado y espacio inmediato de participación ciudadana en los asuntos públicos. Se caracteriza primordialmente por sus relaciones permanentes de vecindad, multiétnicidad, pluriculturalidad, y multilingüismo, organizado para realizar el bien común de todos los habitantes de su distrito.

Así también el Artículo 3 del mismo cuerpo legal se refiere a la Autonomía. En ejercicio

⁶² http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/c1/01_que_es_pot.php (Consultado: El 9 de septiembre de 2020).



de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Para el cumplimiento de los fines que le son inherentes coordinará sus políticas con las políticas generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que corresponda. Ninguna ley o disposición legal podrá contratar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Es decir que la naturaleza jurídica municipal de Guatemala goza de autonomía por el cual se rigen por sus propias normas legales, siempre y cuando no se viole un derecho constitucional.

En cuanto a la naturaleza jurídica municipal, existen dos criterios: La primera es el naturalista, el cual el municipio es una entidad natural, que no nace de la ley como la provincia; y la segunda es la legalista, cuya tesis es que los municipios solo existen porque son creados por la ley.

4.4. Situación territorial en el municipio de Guatemala

El proceso de centralismo y del crecimiento espacial y poblacional de la Ciudad de Guatemala ha sido ampliamente documentado por diversos autores. Existe coincidencia sobre el aumento en la escala del desarrollo urbano en los últimos años y los efectos



negativos que un crecimiento desordenado produce.

Para el año 2000, el área metropolitana de Guatemala tenía una extensión de entre 22,500 y 35,000 habitantes, dependiendo la forma de medición que se utilizara. Las estimaciones indican que la mancha urbana de la Ciudad se duplicará para el año 2020 si el ritmo de crecimiento espacial continúa al ritmo actual. Eso quiere decir que el área urbanizada y funcionalmente ligada al área metropolitana comenzaría a partir de aproximadamente el kilómetro 40 en poblados como Ciudad Vieja, Sumpango, Palín y Palencia.

No obstante, la distribución de población no es homogénea en el territorio, mientras en 1964 el 71% de la población del departamento de Guatemala vivía en el Municipio de Guatemala, y en 1989 era ya el 50%, para el año 2002 sólo el 37% vivía allí y si las condiciones continúan en el sentido que lo hacen actualmente, para el año 2020 se esperara que únicamente el 24% vivan en el municipio de Guatemala, mientras que el 76% restante lo harían en los municipios periféricos.

De igual manera, la distribución de donde vive la población no es homogénea a lo largo de las distintas zonas postales del municipio de Guatemala. Existen fuertes diferencias entre ellas: sólo entre la zonas 6, 17 y 18 se llega al 31.6% del total del municipio. En contraste, las zonas 4, 9 y 10 tienen únicamente al 1.7% de la población, aunque son las mejor servidas por todos los servicios municipales.

La segregación socio-espacial de la población y de distribución de los distintos usos del



suelo y el crecimiento desordenado y de baja densidad en el área metropolitana produce varios efectos, siendo los más importantes:

- Aumento del costo de los servicios públicos, particularmente agua, alcantarillado y transporte colectivo por la ampliación del área de cobertura de éstos servicios.
- Dependencia, en creciente medida, en la provisión de servicios por parte del sector privado (pozos, plantas de tratamiento, necesidad de vehículo propio, etc.) que no siempre son económicamente más eficientes de proveer.
- Utilización ineficiente de infraestructuras y servicios públicos existentes, particularmente en el municipio central.
- Ocupación de áreas de alto riesgo de sismos, deslizamiento e inundación para la vivienda, tanto en el sector formal como informal.
- Fuerte presión sobre el medio ambiente por contaminación de cuencas, disposición de desechos sólidos, erosión del suelo y tala de árboles, producto de la expansión y ocupación desordenada del territorio.
- Aumento del tiempo perdido, de la contaminación auditiva y del aire, del estrés y del consumo de energía por las necesidades de movilidad diarias requeridas.
- Deterioro de la calidad de vida, aumento del costo de vida y segregación social y familiar de los habitantes del área metropolitana.
- Incremento de la inseguridad ciudadana en aquellos lugares de la ciudad que no tienen vigilancia privada y cerramientos físicos.

La planificación territorial para el municipio central deberá incluir políticas y estrategias para (a) guiar la redensificación que se dará en las áreas urbanizadas, (b) dirigir el crecimiento en las áreas de expansión de una manera ordenada, y (c) proteger las



áreas ambientalmente valiosas y de alto riesgo para la ocupación humana”⁶³.

4.5. Ordenamiento territorial de Guatemala

“El ordenamiento territorial es un proceso técnico, administrativo y político, en el cual como punto de partida es de vital importancia la toma de decisiones concertadas con los actores involucrados, ya que lo que se pretende es considerar las condiciones sociales, ambientales y económicas para la ocupación de forma ordenada del territorio, así como el aprovechamiento eficiente de los recursos naturales, lo cual busca el desarrollo equilibrado de las poblaciones en forma sostenible, disminuyendo los impactos negativos que puedan ocasionar las diferentes actividades y procesos de desarrollo del municipio. Se busca garantizar el derecho a gozar de un ambiente propicio y adecuado de las poblaciones. Los componentes que pueden tomarse en cuenta en el ordenamiento territorial son; el social, económico, ambiental, político, cultural entre otros, todo esto de forma Integral, con lo cual pretende ofrecer un panorama que represente el ordenamiento territorial a nivel municipal en Guatemala como base productiva del desarrollo, además de disponer de un marco normativo o reglamento metodológico para implementar las políticas adecuadas de ordenamiento territorial en los diferentes niveles de gobierno.

Es necesario que las autoridades municipales realicen las gestiones correspondientes de forma inmediata, para poder elaborar su Plan de Ordenamiento Territorial y con ello

⁶³ http://pot.muniguate.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php (Consultado: El 10 de septiembre de 2020).



contar con un instrumento legal, que les permita obtener un desarrollo integral equilibrado en sus territorios, pues como política de estado su finalidad debe ser la adecuada localización de las actividades y usos como la vivienda, el empleo, la infraestructura y equipamientos colectivos, lo cual permitirá tener mejores condiciones de vida, protegiendo y conservando los recursos naturales y el ambiente, alcanzando un desarrollo territorial equilibrado. Además de reglamentar adecuadamente las actividades socioeconómicas, lo cual permitirá mejorar la gestión y administración pública y los ingresos propios de cada municipalidad, situación que encaminará a los municipios a orientar de forma adecuada y eficiente los recursos percibidos.

La diferencia entre un municipio que cuente con ordenamiento territorial y otro que no, es la integración social y geográfica, el control sobre el uso de la tierra, mejorar la productividad e inversión pública, orientar el proceso de desarrollo, mejora en la gestión pública, tener una adecuada organización y división territorial municipal, mayor y mejor competitividad y sostenibilidad, identificar necesidades de infraestructura vial y servicios, clasificación del suelo.

Es de vital importancia indicar que las municipalidades deben contar con sus respectivos reglamentos para su funcionamiento, lo cual les permitirá la obtención de recursos para su desarrollo integral municipal⁶⁴.

Según el Artículo 2 del Acuerdo COM-030-08, establece: Ordenamiento territorial del

⁶⁴ <https://anam.org.gt/2016/12/23/importancia-del-ordenamiento-territorial-en-losmunicipios-de-guatemala/> (Consultado: El 11 de septiembre de 2020).



Municipio de Guatemala. El ordenamiento territorial como función pública del Municipio de Guatemala tiene como fin promover y orientar el desarrollo integral del municipio así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes a través de la transformación, utilización y ocupación racional y sostenible de su territorio.

Las autoridades de la municipalidad de Guatemala, debe poner en práctica lo que regula el Acuerdo COM-030-08, en cuanto al ordenamiento territorial.

4.6. Marco legal para el ordenamiento territorial

La aplicación de la política territorial en un área determinada debe corresponder con el marco legal vigente. En Guatemala, la legislación territorial tiene tres características principales: las responsabilidades son delegadas completamente a nivel municipal, la legislación es muy general y vaga, y la normativa territorial no es jerarquizada y acumulativa en el tiempo. Esto implica que hay muchas lagunas, contradicciones e imprecisiones, que no dan certeza ni a las instituciones, ni a los vecinos, ni a los inversionistas, generando finalmente lo que se percibe como desorden urbano.

“El marco legal para el Ordenamiento Territorial es un elemento importante en la planificación del hábitat, que es el lugar donde vive la comunidad y el componente de gestión del territorio que impulsa el catastro, que es el “registro administrativo dependiente del Estado en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales”, como instrumento para el desarrollo, bajo la premisa de que, al aplicarlo en sus diferentes propósitos, el municipio puede incrementar su



recaudación, ofrecer mejores servicios, otorgar dominios plenos dentro de su competencia y planificar mejor el uso de la tierra. Así, los pobladores se benefician con la seguridad jurídica de su tierra, el retorno de sus impuestos en obras sociales y la integración del ordenamiento territorial en los planes de desarrollo.

En conclusión, el objetivo supremo de la planificación territorial: Es el desarrollo sostenible en distintas escalas, como el Desarrollo local, el Desarrollo Regional, etc. y a menudo resulta en la creación de un Plan Territorial de Ordenamiento”⁶⁵.

4.6.1. La Constitución Política de la República de Guatemala

Según la Constitución Política de la República de Guatemala, es la que asigna a las municipalidades, como una de sus tres funciones específicas, en su Artículo 253 literal c): "atender...el ordenamiento territorial de su jurisdicción..." sin que en ella o en otro cuerpo legal existente se defina qué realmente quiere decir el término y hasta dónde se extiende el concepto para la aplicación del mismo.

Lógicamente, mucho del tema del ordenamiento territorial tiene necesariamente que ver con la definición del derecho a la propiedad privada. La Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 39 establece que "toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley".

⁶⁵ <https://www.prensalibre.com/opinion/columnasdiarias/ordenamiento-territorial/> (Consultado: El 15 de septiembre de 2020).



"El estado garantiza el ejercicio de este derecho...de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos".

Lo que sí queda claro en la misma Constitución, es que los únicos entes del estado encargados del ordenamiento territorial son las municipalidades. Esto contrasta con la mayoría de países, donde está establecido legalmente qué aspectos del ordenamiento territorial están delegados a nivel local y cuáles a nivel regional o nacional.

La Constitución, es clara al decir que la función pública no es delegable, según el Artículo 154 tercer párrafo, por lo que el ordenamiento territorial lo tienen que hacer las municipalidades mismas y no los desarrolladores de proyectos ni los vecinos de un área. Es decir, todo el poder de ordenamiento territorial recae en las municipalidades mismas.

En cuanto al tema de la planificación territorial del área metropolitana en su conjunto, hay algunas lagunas legales al respecto. En el Artículo 231 de la Constitución, establece que " la Ciudad de Guatemala... y su área de influencia urbana constituirán la región metropolitana...determinado por la ley de la materia", pero el problema es que nunca ha progresado ninguna ley específica sobre la materia, principalmente por la cuestión de la autonomía municipal.

4.6.2. Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789, consagra en su



Artículo 2º entre los llamados derechos naturales e imprescriptibles, los siguientes: libertad, igualdad, propiedad y seguridad individual. Y en su Artículo 17 establece que la propiedad es un derecho inviolable y sagrado.

4.6.3. El Código Civil de Guatemala

Es importante establecer la vinculación que existe entre el Decreto 106 del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Código Civil y el Acuerdo Municipal COM-030-08 de la municipalidad de Guatemala, y para ello es necesario indicar que si bien el Código Civil es la norma ordinaria que regula los derechos de propiedad, también establece la forma en la que los propietarios pueden hacerlos valer; es la norma que regula las limitaciones que en el ejercicio del derecho de propiedad surgen al momento de interferir con el derecho de propiedad de otro sujeto.

4.6.4. Código Municipal

En el Código Municipal Decreto 12-2002 del Congreso de la República, en el Artículo 142 establece que las municipalidades "están obligadas a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral". Es decir, la realización de un Plan de Ordenamiento Territorial es una obligación legal, aunque en ningún lugar se especifican los contenidos de estos planes ni los plazos en los que deben aprobarse.

Paralelamente a la Constitución y al Código Municipal, existen varias leyes y reglamentos a nivel nacional que tocan temas relacionados con la administración del



territorio. Usualmente estas regulaciones obligan a las municipalidades a hacer cumplir ciertas disposiciones que no siempre son lógicas, y muchas veces desvinculadas entre sí. Además, en ocasiones puede entreverse una contradicción en el enfoque territorial de las leyes.

Sin embargo, a nivel municipal también existen muchas inconsistencias, contradicciones y lagunas. Particularmente cuando se grafica sobre un plano la aplicación territorial de la normativa, se visualizan las complicaciones correspondientes. Esto, junto a las limitaciones legales que existen a nivel nacional son las que dificultan la gestión de ordenamiento del territorio. Por lo tanto, mucha mejoría habría con solo simplificar lo más posible la normativa y vincular entre sí los distintos documentos legales.

4.6.5. Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación

En base a lo que establece el Artículo 9 de la Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación: Protección. Los bienes culturales protegidos por esta ley no podrán ser objeto de alteración alguna salvo en el caso de intervención debidamente autorizada por la Dirección General de Patrimonio Cultural y Natural. Cuando se trate de bienes inmuebles declarados como Patrimonio Cultural de la Nación o que conforme un Centro, Conjunto o Sitio Histórico, será necesario además, autorización de la Municipalidad bajo cuya jurisdicción se encuentre.

Así mismo se entiende como bienes culturales protegidos lo que establece el Artículo 5 del mismo cuerpo legal: Bienes culturales. Los bienes culturales podrán ser de



propiedad pública o privada. Los bienes culturales de propiedad o posesión pública son imprescriptibles e inalienables. Aquellos bienes culturales de propiedad pública o privada existentes en el territorio nacional, sea quien fuere su propietario o poseedor, forman parte, por ministerio de la Ley de Patrimonio Cultural de la Nación, y estarán bajo salvaguarda y protección del Estado. Todo acto traslativo de dominio de un bien inmueble declarado como parte del patrimonio cultural de la Nación deberá ser notificado al Registro de Bienes Culturales.

4.6.6. Acuerdo COM-030-08, emitido por la municipalidad de Guatemala.

Dentro de las obligaciones y responsabilidades derivadas del ordenamiento territorial en el Artículo 11 del Acuerdo COM-030-08, establece que: "Toda persona individual o jurídica que dentro del municipio pretenda fraccionar un predio, realizar obras en el mismo, cambiar el uso del suelo, o localizar en un inmueble un establecimiento abierto al público, así como realzar cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, deberá previamente obtener autorización municipal.

Los propietarios, poseedores, usufructuarios y arrendatarios de inmuebles, así como los planificadores o ejecutores de proyectos y los propietarios de establecimientos abiertos al público, serán responsables del cumplimiento de las obligaciones establecidos en el presente Acuerdo, de conformidad con su actuar y de acuerdo con la ley".

Obligaciones y responsabilidades que como se puede apreciar nacen a raíz de lo que se pretenda realizar en un bien inmueble.



El Plan de Ordenamiento Territorial (POT), surge para ayudar a la comuna capitalina a ordenar el territorio, pero su creación representa una limitante para los derechos que los propietarios tienen sobre sus inmuebles, dado a que algunas de las fincas que son catalogados por dicho reglamento como Zonas Generales G0, G1 o G2 son predios que si bien llenan todos los requisitos para poder construir un mayor volumen de edificabilidad, el reglamento los limita al tomar en cuenta para catalogar a los terrenos además de la ubicación de estos con relación al sistema vial primario, la densidad vehicular que existe en el área.

En el Artículo 6 del mismo acuerdo en mención, estipula cual es el ámbito de aplicación argumentando que se hará en toda la jurisdicción del municipio de Guatemala comprendiendo la regulación de los distintos ciclos de transformación del territorio, los cuales son: el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo, la localización de establecimientos abiertos al público, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores.

Previo a realizar cualquier fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público u otra actividad relacionada con éstos, los propietarios, poseedores, ocupantes o arrendatarios de bienes inmuebles en los que se pretenda realizar o se realicen estas acciones, deberán obtener las respectivas autorizaciones municipales”.

En el artículo antes citado se fundamenta la vinculación jurídica que existe entre los bienes inmuebles y el Plan de Ordenamiento Territorial.



4.7. Política territorial del municipio de Guatemala

“Como parte de las funciones legalmente establecidas, la municipalidad de Guatemala para el municipio de Guatemala tiene su política territorial formulada dentro del Plan Estratégico de Desarrollo 'Guatemala 2020', que se encuentra en su fase final de redacción. El Plan establece la imagen objetivo del municipio de Guatemala, así como las políticas y estrategias en cada uno de los 11 sectores que se abordan.

El Plan 'Guatemala 2020' es una actualización del Plan 'Metrópolis 2010' con dos diferencias sustanciales: (a) se toma en cuenta la planificación estratégica únicamente para el municipio de Guatemala y no para el área metropolitana, y (b) se incorpora un fuerte componente de consulta a lo interno de la municipalidad y de participación ciudadana a lo externo, en ambos casos para atender a las críticas que se le hicieron al plan anterior.

El sector ordenamiento territorial se define en el Plan 'Guatemala 2020' como el que "gestiona el uso eficiente y racional del espacio urbano, identificando, registrando, planificando y regulando el fraccionamiento, la construcción, el uso del suelo y la operación de inmuebles en la Ciudad de Guatemala". Por lo tanto a los actores relacionados con este sector les corresponden actividades de planificación y de administración.

El problema central del sector es caracterizado de esta manera en el Plan: "El territorio de la Ciudad de Guatemala no es utilizado eficientemente y de acuerdo a su mayor



potencial, lo que causa falta de estabilidad en la calidad de vida de los habitantes en el corto plazo, falta de certeza para los inversionistas inmobiliarios en el mediano plazo e insostenibilidad de las políticas públicas urbanas en el largo plazo". Esto quiere decir, en otras palabras, que el status quo en temas territoriales es inadecuado para todos los actores urbanos.

Teniendo en cuenta la problemática, el Plan 'Guatemala 2020' propone las siguientes políticas públicas sectoriales para el territorio:

- Fomentar una cultura urbana basada en el respeto y la convivencia, minimizando en lo posible la segregación socio-espacial, favoreciendo la interconectividad vial y los usos del suelo mixtos.
- Impulsar el acceso equitativo al suelo y a los servicios públicos, particularmente al incidir en los mercados de la tierra a través de indicadores de edificabilidad.
- Preservar el ambiente y los recursos naturales, desincentivando la expansión desmedida de la ciudad.
- Incentivar fracciones, construcciones y usos acordes a la mayor potencialidad de la tierra de acuerdo a su ubicación.
- Promover marcos regulatorios urbanísticos claros, concisos, prescriptivos y basados en incentivos.
- Mejorar la eficiencia en la administración y control del territorio, respondiendo efectivamente a los requerimientos de los vecinos.
- Promover y consolidar las ventajas competitivas propias de la ciudad central, generando al mismo tiempo nuevos nichos de competitividad urbana.
- Mantener una recaudación continuada, transparente y proporcional del Impuesto



único sobre Inmuebles.

La forma de lograr volver realidad estas políticas y generar un cambio se logra a través de la ejecución de varias estrategias sectoriales. En el tema territorial, la estrategia más importante del Plan 'Guatemala 2020' es implementar el Plan de Ordenamiento Territorial, según dice literalmente: "Aprobar el Plan de Ordenamiento Territorial [POT] mandado por el Código Municipal, que tenga como fin cumplir con las políticas sectoriales, simplificando todas las normas actuales en un solo marco legal, incorporando un plano único de zonas urbanas y normando los procedimientos para los ciclos urbanos de fraccionamiento, construcción, uso y operación.

Como puede verse, la estrategia de implementar el POT responde prácticamente a todas las políticas territoriales consensuadas para el municipio, y además toma en cuenta importantes aspectos de los sectores movilidad y medio ambiente.

Adicionalmente, y como segunda estrategia, el Plan Guatemala 2020 propone "implementar los Planes Locales de Ordenamiento Territorial [PLOTs] que recojan las propuestas de los vecinos de un barrio o colonia para la resolución de sus necesidades particulares, sin que esto desvirtúe la política territorial de ciudad consignada en el POT". Es decir, se propone darle énfasis a la participación local ciudadana, consciente de que la planificación centralizada no siempre llega al detalle de lo requerido a nivel barrio o colonia.

El Plan 'Guatemala 2020' contempla adicionalmente otras estrategias territoriales que



incluyen:

- Implementar un programa de regulación de la tenencia de tierra para asentamientos no reglamentariamente establecidos.
- Crear un catastro de las propiedades públicas de la Ciudad de Guatemala en un Sistema de Información Geográfica [SIG].
- Crear una unidad de gestión de la tierra municipal encargada de administrar y controlar la tierra propiedad de la comuna.
- Crear la Defensoría del Espacio Público, encargada de verificar el cumplimiento de las alineaciones de la vías, la ocupación ilegal de espacios públicos, de negociar con los propietarios afectos y de demoler construcciones ilegales o prohibir usos ilegales en los derechos de vía.
- Iniciar un programa de registro permanente de indicadores urbanos y evolución del mercado inmobiliario.
- Apoyar la construcción del Periférico Metropolitano únicamente si el proyecto va íntimamente ligado a un razonable y efectivo plan de ordenamiento territorial en las franjas laterales de su trazo propuesto y a la construcción o mejoría de las vías de acceso radial que lo intersectan.
- Impulsar el proyecto de cinturón verde de la Ciudad de Guatemala, que incluya la normativa, los incentivos, la gestión y el control urbanístico necesario”.

En esencia, la política municipal territorial va encaminada, pues, al uso eficiente, razonable y sostenible de la tierra, tanto la urbanizada, como la urbanizable y no urbanizable para mantener un balance entre las necesidades sociales, ambientales y económicas de los habitantes del municipio.



4.8. Bases teóricas del plan de ordenamiento territorial

“El Plan de Ordenamiento Territorial se basa en tres principios teóricos que se reformularon críticamente para su aplicación y sostenibilidad al futuro en el contexto guatemalteco, los cuales son:

- El transecto o la caracterización territorial urbano-rural.
- El modelo espacio-temporal o los ciclos urbanos.
- La participación ciudadana entendida como partnership.

El primer modelo teórico en que se basa el POT y que, al igual que los otros dos ha sido moldeados para poderse aplicar al contexto guatemalteco, es el principio del transecto, que proviene de teóricos urbanos miembros del Congress of New Urbanism. Andrés Duany, su principal líder, indica que “el transecto es una ley natural que puede observarse en cualquier lugar”, y que tiene a su vez sus orígenes en la Valley Section de Sir Patrick Geddes de 1915 y en la metodología analítica del padre del ecologismo, Ian McHarg, en su libro *Desing With Nature*, de 1965.

El transecto básicamente es una sección transversal de una ciudad que va desde lo rural (donde las intensidades de construcción son bajas y predomina la naturaleza) hasta lo urbano (donde las intensidades de construcción son altas y predomina lo edificado). Conceptualmente, en el transecto no hay edificios inadecuados en una ciudad, sino que, en todo caso, edificios localizados en el lugar inadecuado.

El transecto se utiliza como la base primordial de la organización urbana dentro del



POT, dirigiendo las altas intensidades de construcción hacia donde haya una buena oferta de transporte, mientras se limita la construcción en zonas ambientalmente valiosas y de alto riesgo. Al final de cuentas, el transecto es el modelo utilizado para distribuir, de una manera racional, las intensidades de construcción e, indirectamente, las densidades de población, proveyendo así certeza para propietarios e inversionistas.

El Plan de Ordenamiento Territorial es entonces consecuente con la teoría del transecto, al proponer que la mayor cantidad de personas vivan, trabajen y estudien cerca de la red arterial de la ciudad que provee opciones de movilidad. Por otro lado, entre más alejado uno se encuentre de las vías principales y de la red de Transmetro, menor debe ser la intensidad de uso del suelo permitida, puesto que la utilización de vehículo particular se vuelve cada vez más indispensable en estos puntos y la vialidad tiene menos capacidad.

El segundo principio teórico en que se basa el Plan de Ordenamiento Territorial es el modelo espacio-temporal, que tiene su origen en un modelo en que científicos ecologistas analizan complejos ecosistemas. De una forma sencilla, el modelo dice que hay componentes que son estructurales y que tienen un ciclo de cambio o modificación más largo, mientras que hay componentes que son más efímeros con ciclos de cambio más cortos.

El tercer principio teórico en que se basa el POT es el de la participación ciudadana en forma de partnership. En los años 60 muchos teóricos urbanistas escribieron sobre la mejor forma de participación vecinal en la toma de decisiones públicas.



Como definición, esta forma de participación es aquella donde el poder es redistribuido a través de negociaciones entre ciudadanos y autoridades. Ambos acuerdan compartir las responsabilidades de planificación y de toma de decisiones.

Esto, justamente, es lo que se quiere lograr a través del POT: a través de reglas del juego establecidas con anterioridad, quedará claro cuáles son las responsabilidades de los vecinos con respecto a la planificación y la toma de decisiones para el barrio en el que viven. El POT provee dos formas cooperación ciudadana al respecto: la elaboración de PLOTs y el procedimiento de consulta con los vecinos para casos particulares”.

En esencia, la participación ciudadana es una alianza estratégica entre municipalidad y vecinos, donde la primera decide en temas de importancia municipal, mientras que los segundos opinan precisamente en aquellos temas que más les afectan. Por lo tanto, la delegación de toma de decisiones está dirigida estratégicamente hacia aquellos actores que lo requieren para el caso específico, sin que se llegue a hacerse caso omiso de la función pública que es responsabilidad de la municipalidad.

4.8.1. Objetivos

Los diez objetivos del POT son los siguientes:

- Incentivar acceso a la vivienda y diversidad en la oferta de la misma.
- Promover altas intensidades de construcción donde exista una adecuada oferta de transporte.
- Limitar construcción en zonas de alto riesgo y proteger zonas naturales e



históricamente valiosas.

- Garantizar la participación ciudadana en el ordenamiento territorial local.
- Garantizar la compatibilidad entre edificaciones y usos de inmuebles cercanos.
- Incentivar usos del suelo mixtos.
- Crear espacios públicos con alta vitalidad urbana.
- Promover una red vial interconectada.
- Dar certeza al propietario y al inversionista, promoviendo además las prácticas urbanísticas deseadas a través de incentivos.
- Asegurar los recursos necesarios para la inversión municipal.

Como ya se ha dicho, el principal problema que afrontará el municipio de Guatemala en el futuro próximo es la reducción de la población que vive en su territorio, que tiene implicaciones negativas desde la perspectiva económica y ambiental, pero principalmente social para el municipio. Sin embargo, no sólo se trata de un tema cuantitativo, sino cualitativo en el sentido de proveer distintas opciones de vivienda, por lo que es parte de los objetivos del POT incentivar la mezcla de viviendas de distinto tamaño dentro de cada proyecto individual.

Esta forma de distribuir intensidades de edificación es consecuente con el objetivo de limitar la construcción en zonas de alto riesgo y el de proteger zonas naturales e históricamente valiosas. En estos lugares, la intensidad de uso de la tierra debe restringirse sustancialmente o eliminarse por completo.

En la ciudad de Guatemala, las áreas ecológicamente valiosas suelen coincidir con las



zonas de alto riesgo, usualmente barrancos, por lo que la limitación de construcción en zonas de alto riesgo puede dar lugar a áreas verdes manejadas de manera ambientalmente responsable que se constituyan en pulmones de la ciudad y espacios de ocio para la población.

Existe mucha discrecionalidad en las distintas dependencias municipales en cuanto a la autorización de casos no contemplados en los reglamentos actuales o para resolver conflictos generados por inconsistencia entre normativas. El resultado es la incertidumbre en propietarios e inversionistas sobre lo que puede edificarse en un terreno.

Esto es especialmente problemático para usos del suelo débiles como la vivienda (que además es lo que se quiere incentivar), que se ven impactados fuertemente por usos e intensidades más fuertes en los lotes aledaños. Los propietarios e inversionistas se tratan de proteger de estos efectos a través del enclaustramiento en condominios o la huida hacia los suburbios en otros municipios, que precisamente son prácticas que no se quieren incentivar.

4.9. Autorizaciones municipales

De conformidad con lo que establece el Artículo 79 del Acuerdo COM-030-08: Autorización del Concejo Municipal. Corresponde al Concejo Municipal, de conformidad con el Código Municipal, autorizar las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano y rural, en las que las áreas de circulación,



áreas verdes, áreas deportivas, áreas sociales, áreas de reforestación y otras, tengan que ser cedidas a favor de la Municipalidad y corresponderá a la Dirección de Control Territorial, extender la licencia de obra respectiva.

Así también, el Artículo 80 del mismo cuerpo legal establece: Licencia de Obra. La Licencia de Obra es la autorización municipal para la realización de una obra, entendiendo como tal cualquier demolición, derribo, movimiento de tierras (excavaciones, cortes o rellenos), pavimentación, trazo de construcción, zanjeo, cimentación, construcción, edificación, reconstrucción, fundición, ampliación, modificación, reforma, remodelación, construcción de cisterna, así como cualesquiera actividades derivadas, conexas o complementarias a las anteriores, incluyendo cualquier otro tipo de intervención física en un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad del inmueble mismo o de su entorno, abarcando también las obras de urbanización con sus respectivos servicios y la instalación o ubicación de estructuras destinadas a usos del suelo primarios de servicios de publicidad o promoción, pero excluyendo aquellas transformaciones que puedan considerarse como modificaciones ligeras, según lo contenido en el siguiente artículo.

Y por otra parte el Artículo 81, establece: Modificaciones ligeras. Se entenderán como modificaciones ligeras aquellos trabajos de carácter liviano, incluyendo repellos y cernidos, arreglos al cielo raso, pintura, instalación de molduras o elementos decorativos, apertura de puertas peatonales, portones en viviendas unifamiliares y ventanas, instalación rejas y balcones; reparaciones de techo y cambio de lámina por lámina, siendo estas últimas no mayores de treinta metros cuadrados. Así mismo todo



aquello que no modifique de hecho ninguno de los parámetros y otros aspectos normados por el presente Acuerdo y otras normativas municipales, ni alteren las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un inmueble o de su entorno. No obstante, las modificaciones ligeras en inmuebles considerados bienes culturales de categoría A, B, C o D o ubicados en el centro histórico, conjuntos históricos o áreas de amortiguamiento, sí requerirán licencia de obra.

4.10. La propiedad privada y el Plan de Ordenamiento Territorial

La propiedad privada desde el punto de vista de los bienes inmuebles, como derecho inherente al ser humano entraña una estrecha relación con el plan de ordenamiento territorial.

La relación de ambas figuras es incuestionable, el plan de ordenamiento territorial precisamente surge a raíz de la necesidad que mantiene la Ciudad de Guatemala para poder ordenar sus zonas y vías. Por lo anterior es innegable que para lograr el fin para el que fue creado el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), es necesario restringir el ejercicio del derecho que tiene un propietario para poder realizar construcciones, sean de índole habitacional o comercial en un inmueble.

La relación que tiene el plan de ordenamiento territorial con los bienes inmuebles de particulares establecidos en el reglamento municipal por un lado lo que trata es de ordenar la ciudad para que sus habitantes tengan un mejor lugar donde desempeñar sus actividades, por otro lado y desde el punto de vista de algunos propietarios, puede



tomarse como una limitante al ejercicio del derecho de propiedad que contiene la Constitución Política de la República de Guatemala, toda vez que dicho reglamento limita lo que un propietario puede o no puede hacer en su inmueble.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En este trabajo de investigación se constató que la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala, en el cumplimiento de su objetivo principal dentro del plan de ordenamiento territorial, según el Acuerdo COM-030-08, emitido por la institución antes mencionada, incurre en una violación al principio constitucional al derecho de la propiedad privada, debido a que el propietario de un bien inmueble, no puede hacer uso y goce del bien inmueble tal y como lo establece el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, cuando el bien inmueble representa un peligro a la población.

En consecuencia, es necesario que se agilice el proceso de autorización para la remodelación o en todo caso la demolición del bien inmueble, aun así considerado este como patrimonio cultural de la nación, cuando el bien antes descrito presente un grave peligro para la sociedad, evitando con ello un daño mayor.

Por tanto, el Plan de Ordenamiento Territorial deberá ser una normativa general, simple y clara que tendrá su aplicación territorial basada en incentivos que muevan al vecino inversionista a adoptar las prácticas urbanísticas que se desean.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Guatemala, Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A. 2007.
- ARNAU MOYA, Federico. **Lecciones de derecho civil III, derechos reales, derecho inmobiliario registral**. 1ª. ed. Castellón de la Plana, España: Ed. Colección Sapientia Número 16, 2020.
- AVEDAÑO, Jorge Y AVEDAÑO, Francisco. **Derechos reales**. 1ª. ed. Lima: Pontificia Universidad Católica del Perú, Fondo Editorial: Ed. Tarea Educación Gráfica Educativa, 2017.
- BORDA, GUILLERMO Antonio. **Tratado de derecho civil, reales tomo II**. 6ta. ed. Buenos Aires Argentina: Ed. Perrot, 2012.
- CABANELLAS DE LA CUEVA, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 11ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Editorial: Heliasta S.R.L, 1993.
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo Isaac. **Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad inmueble**. Número 97. Bolivia. Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas: Ed. Universidad Pontificia Boliviana, 1996.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 18ª. ed. México: Ed. Porrúa, 2007.
- CORNEJO, Americo Atilio. **Derecho registral**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1994.
- DE LOS SANTOS MORALES, Adriana. **Derecho civil I**. 1ª. ed. Estado de México: Ed. Tercer Milenio S.C, 2012.
- DE REINA TARTIÈRE, Gabriel. **Derecho civil. Derechos inmobiliario y registral**. 1ª. ed. Madrid, España: Ed. Centro de Estudios Financieros. 2014.
- DÍEZ SOTO, Carlos Manuel. **Lecciones de introducción al derecho patrimonial**. 1ª. ed. Cartagena: Ed. Crai Upct. 2017.
- GATTI, Edmundo y ALTERINI, Jorge Horacio. **El derecho real elementos para una teoría general**. 1ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Abledo-Perrot S.A., 1998.
- GÓNZALES BARRÓN, Gunther Hernán. **Derechos reales**. 2ª. ed. Lima, Perú: Ed. Legales (EDILEGSA E.I.R.L.). 2010.



GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco, aspectos generales de los procesos de conocimiento.** Guatemala: Ed. Fénix, 2018.

http://pot.muniguate.com/docts_soporte/01_situacion_territorial.php (Consultado: El 10 de septiembre de 2020).

http://pot.muniguate.com/guia_aplicacion/c1/01_que_es_pot.php (Consultado: El 9 de septiembre de 2020).

<https://anam.org.gt/2016/12/23/importancia-del-ordenamiento-territorial-en-los-municipios-de-guatemala/> (Consultado: El 11 de septiembre de 2020).

<https://cmiguate.org/el-reordenamiento-territorial-no-es-cosa-nueva/> (Consultado: El 9 de septiembre de 2020).

<https://concepto.de/derecho-de-propiedad/#ixzz6asz3Pk7c>. (Consultado: El 14 de octubre de 2020).

https://guiasjuridicas.wolterskluwer.es/Content/Documento.aspx?params=H4slAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUNjCOMztlUouLM_DxblwMDCwNzAwuQQGZapUtckhIQapWmJOcSoAcl3NTDUAAAA=WKE (Consultado: 14 de octubre de 2020).

<https://www.prensalibre.com/opinion/columnasdiarias/ordenamiento-territorial/> (Consultado: El 15 de septiembre de 2020).

LÓPEZ DE ZAVALÍA, Fernando Justo. **Curso introductorio al derecho registral.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Zavalia, 1983.

MATTA CONSUEGRA, Daniel, **Derecho sucesorio y registral guatemalteco.** 2ª. ed. Guatemala: Ed. Mayté, 2005.

MUÑOZ ROCHA, Carlos Ignacio. **Bienes y derechos reales.** 1ª. ed. México, D.F.: Ed. Oxford University Press, 2010.

OSSORIO, MANUEL. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales.** 1ª. ed. Electrónica. Guatemala, C.A.: Ed. Datascan, S.A. (sf.)

PEÑAILILLO ARÉVALO, Daniel. **Los bienes, la propiedad y otros derechos reales.** 4ª. ed. Santiago, Chile: Ed. Jurídica de Chile, 2006.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Estudio sobre los principios registrales.** Tomo I, Número 100. México. Revista de Derecho Notarial Mexicano, 1989.

RECALDE MORALES, Walter. **Derecho notarial y registral.** Lima, Perú: Ed. Fondo Editorial de la Universidad Inca Garcilaso de la Vega, 2014.



RIMASCCA HUARANCCA, Ángel. **El derecho registral en la jurisprudencia del tribunal registral**. 1ª. ed. Lima, Perú: Ed. Gaceta Jurídica S.A., 2015.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio del derecho civil II**. 41ª. ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, 2008.

Legislación:

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

La Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano. Asamblea Nacional Constituyente, 1789.

Código Civil. Decreto Ley 106, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, 1964.

Código Municipal. Decreto Número 12-2002, del Congreso de la República de Guatemala, 2002.

Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación. Decreto No. 26-97 del Congreso de la República de Guatemala. 1997.

Acuerdo COM-030-08. El Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, 2008.