

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

**CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SU DIVISIÓN EN
LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**

SHEILA PAOLA ARAGÓN LÓPEZ

GUATEMALA, ABRIL DE 2024

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

**CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SU DIVISIÓN EN
LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

SHEILA PAOLA ARAGÓN LÓPEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, abril de 2024

**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: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Licda. Zindy Elizabeth Díaz Ruiz
Vocal: Licda. Nydia Graciela Ajú Tezaguic
Secretario: Lic. Roberto Antonio Figueroa Cabrera

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Francisco José Cetina Ramírez
Vocal: Lic. Osman Doel Loreto Fajardo
Secretario: Lic. Juan Pablo Pérez Solórzano

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,
 17 de abril de 2023**

Atentamente pase al (a) Profesional, MARTA ALICIA RAMÍREZ CIFUENTES, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante SHEILA PAOLA ARAGÓN LÓPEZ, con carné 200119190, intitulado: **CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SU DIVISIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA.**

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.

CARLOS EBERTITO HERRERA RECINOS

Jefe (a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



SAQO

Fecha de recepción 18 / 04 / 2023 (f)

Asesor(a)
(Firma y sello)
 Marta Alicia Ramírez Cifuentes
 ABOGADA Y NOTARIA

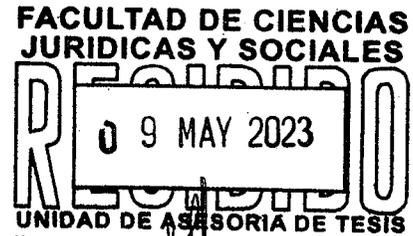


**LICDA. MARTA ALICIA RAMÍREZ CIFUENTES
ABOGADA Y NOTARIA**



Guatemala 09 de mayo del año 2023

**Doctor Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.**



Doctor Herrera Recinos:

Atentamente me dirijo a usted con el objeto de darle a conocer que en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona de fecha diecisiete de abril del año dos mil veintitrés, en mi calidad de asesora del trabajo de tesis de la estudiante **SHEILA PAOLA ARAGÓN LÓPEZ**, que se intitula: "**CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SU DIVISIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**"; procedí a emitir opinión y las modificaciones necesarias, las cuales fueron atendidas por la alumna, por lo que procedo a dictaminar en el siguiente sentido:

- 1) Por el contenido, análisis, objeto de desarrollo, aportaciones y teorías sustentadas por la alumna, califico de importante y valedera la asesoría prestada, circunstancias de aplicación y académicas que tienen que concurrir y son atinentes a un trabajo de investigación de tesis.
- 2) En cuanto a la redacción empleada, se observó que durante el desarrollo de la misma se utilizó una ortografía y gramática acorde. En relación con la contribución científica se puede indicar que el trabajo desarrollado tiene el contenido científico requerido, debido a que de su estudio se aprecia claramente la caracterización de los bienes de dominio público.
- 3) La metodología utilizada fue la adecuada, habiéndose empleado los métodos analítico, sintético, deductivo e inductivo, así como la técnica documental y de fichas bibliográficas, las cuales fueron relevantes para la recolección de la información tanto doctrinaria como jurídica relacionada con el tema que se investigó.
- 4) Se le sugirieron a la alumna varias correcciones durante la asesoría del trabajo de tesis a su introducción, capítulos, conclusión discursiva y citas bibliográficas. Además, es de importancia indicar que la sustentante analizó ampliamente lo relacionado con la importancia de estudiar los bienes de dominio público y su división en la legislación civil de Guatemala.

**LICDA. MARTA ALICIA RAMÍREZ CIFUENTES
ABOGADA Y NOTARIA**



- 5) La bibliografía que se empleó constató que en el desarrollo y culminación del informe final de tesis, se utilizó doctrina ajustada perfectamente al contenido de los capítulos.
- 6) He instruido y guiado al estudiante durante las etapas del proceso de investigación científica, aplicando los métodos y técnicas de investigación apropiadas, siendo de utilidad para la comprobación de la hipótesis planteada y para alcanzar los objetivos señalados de conformidad con la proyección científica de la investigación. Se hace la aclaración que entre la asesora y el sustentante no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

Doy a conocer que el trabajo de tesis del sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

Licda. Marta Alicia Ramírez Cifuentes
Asesora de Tesis
Colegiada 15,095
Marta Alicia Ramírez Cifuentes
ABOGADA Y NOTARIA



USAC
TRICENTENARIA

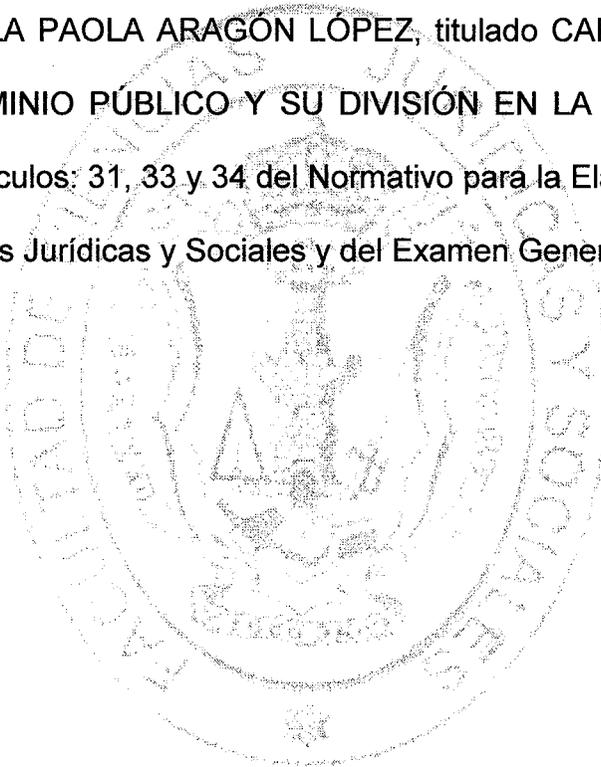
Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, siete de marzo de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante SHEILA PAOLA ARAGÓN LÓPEZ, titulado CARACTERIZACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO Y SU DIVISIÓN EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/AFCV



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]





DEDICATORIA

A DIOS: Por haberme dado la vida, la fuerza, la constancia, la fe de alcanzar mi ideal y llegar a este momento.

A MIS PADRES: Primo Rene Aragón Chávez y María Ilduara López de Aragón (+), por su apoyo incondicional y su motivación en la perseverancia del estudio.

A MIS HIJAS: Madelin y Sofía.

A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

A: La Universidad de San Carlos de Guatemala.

A: Usted con respeto.



PRESENTACIÓN

La investigación que se realizó fue de carácter cualitativo puesto que se orientó a exponer los fundamentos jurídicos desde el derecho civil, sobre los elementos sustantivos que diferencian a los bienes públicos de uso común de los que son de uso no común o de uso especial, puesto que cuando ambos son del Estado su diferencia reside en la importancia económica y política de los mismos.

El objeto de estudio fueron los bienes del Estado y los sujetos, los funcionarios y empleados públicos; el estudio diacrónico se llevó a cabo sobre el período que va del año 2020 al año 2022, siendo el enfoque sincrónico el año 2023, cuando se llevó a cabo la investigación de campo.

El aporte realizado fue recomendarle a la Procuraduría General de la Nación que elabore un protocolo de carácter obligatorio para que los funcionarios y empleados de las dependencias estatales tengan un documento oficial que les oriente sobre lo que son los bienes de uso público común y de uso no común o de uso especial, para que los servidores públicos en sus decisiones administrativas tengan en cuenta la diferencia cualitativa entre los mismos y eviten confusiones legales que perjudican el ejercicio de la administración pública en Guatemala.



HIPÓTESIS

Para que los funcionarios y empleados públicos del Estado guatemalteco tengan un respaldo legal en las decisiones administrativas que tomen sobre los bienes estatales, el Estado debe elaborar documentos oficiales para diferenciar las clases de bienes que posee y así evitar que los servidores estatales confundan la división legal existente sobre los mismos, así como evitar que se equivoquen cuando tomen decisiones sobre el uso común o no común de los mismos.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A partir del uso de los métodos deductivo, inductivo, analítico y sintético, se llevó a cabo el sometimiento a prueba de la hipótesis, la cual fue debidamente comprobada puesto que se determinó que, para evitar confusiones en las decisiones administrativas de los funcionarios y empleados públicos sobre el uso común o especial de los bienes del Estado, la Procuraduría General de la Nación debe implementar un protocolo en el cual se establezcan los bienes del dominio público que son de uso común y los que son de uso especial, de acuerdo con los artículos 458 y 459 del Código Civil, lo cual permitirá que en las resoluciones administrativas sobre estos bienes se eviten confusiones en la aplicación legal sobre el tipo de bienes que tiene el Estado.

ÍNDICE

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

CAPÍTULO I

1. Derecho civil.....	1
1.1. El derecho natural.....	1
1.2. Derecho positivo.....	2
1.3. Derecho objetivo y subjetivo.....	3
1.4. La norma jurídica.....	4
1.5. Características de las normas jurídicas.....	4
1.6. Estructura de la norma jurídica.....	5
1.7. Concepto de derecho civil.....	6
1.8. Contenido.....	8
1.9. Significado del derecho civil dentro del derecho privado.....	10
1.10. Fuentes.....	11
1.11. Fuentes de creación e interpretación en el derecho civil objetivo.....	12
1.12. Relación del derecho civil con otras disciplinas jurídicas.....	12

CAPÍTULO II

2. La propiedad.....	15
2.1. Modalidades.....	18
2.2. Impuestos y cargas económicas.....	23
2.3. Restricciones legales y de uso.....	24
2.4. Derechos de terceros.....	26
2.5. Expropiación y requisición.....	28



CAPÍTULO III

3. Los bienes.....	31
3.1. Conceptualización.....	34
3.2. Clasificación.....	36
3.3. Las cosas que no son bienes por encontrarse fuera del comercio.....	39
3.4. Los bienes inmuebles.....	44
3.5. Los bienes muebles.....	45

CAPÍTULO IV

4. Los bienes de dominio público y su división en la legislación civil.....	47
4.1. La utilización del dominio público.....	48
4.2. El uso común general.....	48
4.3. El uso común especial.....	49
4.4. Uso privativo.....	51
4.5. Aspectos fundamentales del dominio público.....	53
4.6. Protección de bienes de dominio público.....	56
4.7. Caracterización de los bienes de dominio público y su división en la legislación civil.....	58

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	63
BIBLIOGRAFÍA.....	65



INTRODUCCIÓN

La investigación llevada a cabo se justifica puesto que muchos funcionarios y empleados públicos no se apegan a lo establecido en los artículos 458 y 459 y toman decisiones que quebrantan lo regulado en esos artículos en detrimento de la seguridad jurídica y de la administración de los bienes del Estado, lo cual perjudica al erario nacional y el goce y disfrute de los ciudadanos sobre los bienes estatales de uso común en Guatemala.

Son bienes y derechos de dominio público los que, siendo de titularidad se encuentran afectos a un uso general como los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización general; así como los afectos a un servicio público como los destinados directamente al cumplimiento de fines públicos de responsabilidad y en general los edificios que sean de la entidad local.

Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, pudiendo ser el uso del dominio público de uso general de los bienes de dominio público como el uso que corresponde por igual y de forma indistinta a todos los ciudadanos, de manera que el uso por unos no limita el de los demás interesados.

El uso común de los bienes de dominio público no puede llevarse a cabo de manera libre, sin mayores limitaciones que las derivadas de la naturaleza del bien, de lo establecido en los actos de afectación o adscripción, y de lo establecido en las disposiciones que sean de aplicación.

El objetivo general se orientó a caracterizar los bienes de dominio público y su división en la legislación guatemalteca. El contenido de la tesis se elaboró en cuatro capítulos. El primero, permitió exponer los elementos jurídicos que conforman al derecho civil relacionado con los bienes y su propiedad, el derecho natural, derecho positivo, derecho objetivo y subjetivo, la norma jurídica, características de las normas jurídicas, contenido del derecho civil, significado del derecho civil dentro del derecho privado, fuentes, fuentes



de creación e interpretación en el derecho civil objetivo y relación del derecho civil con otras disciplinas jurídicas; el segundo, orientó la exposición sobre la propiedad, modalidades, impuestos, cargas económicas, restricciones legales y de uso, derechos de terceros y expropiación; el tercero, determinó lo relativo a los bienes, concepto, clasificación, cosas que son bienes por encontrarse fuera del comercio, bienes inmuebles y bienes muebles; mientras que el cuarto, materializó la relación entre los bienes de dominio público y su división en la legislación civil guatemalteca.

La recomendación que se permitió elaborar a partir del desarrollo de la investigación es que la Procuraduría General de la Nación para evitar que los funcionarios y empleados públicos continúen tomando decisiones sin tener en cuenta la división que en el Código Civil guatemalteco se establece entre bienes nacionales o públicos de uso común y de uso no común o de uso especial, debe elaborar un protocolo de uso obligatorio, en donde se expongan legalmente los bienes que son de uso común y los que son de uso especial, con la finalidad de que los servidores del Estado al tomar decisiones sobre los bienes públicos actúen apegados a la legislación vigente en Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Derecho civil

El hombre es un ser que ha vivido en sociedad, ya sea en tribus, reinos o bien cualquier otro tipo de organización social, siendo esa convivencia la que necesita un orden, sin el cual la misma no pudiera tener existencia. Por su parte, tiene que anotarse que el derecho es referente esencialmente a un sistema de normas legales, o sea, a un conjunto normativo, cuyo objetivo radica en la resolución de los conflictos que suelen generarse y que aparecen dentro del cuerpo social al que el derecho se encuentra destinado, evitando con ello el recurso de la violencia, quedando limitado de raíz el recurso de la fuerza.

El derecho civil en lugar de centrarse en la relación entre el Estado y el individuo, se ocupa de las relaciones privadas entre los miembros de una comunidad y a diferencia de los casos penales, que son procesados por el Estado, los casos civiles son iniciados por una parte privada llamada demandante en términos legales. Los casos suelen ser decididos por un juez y cualquier compensación únicamente puede ser económica.

1.1. El derecho natural

“El hombre cuenta con una capacidad natural para el juzgamiento de las actitudes que le permiten hacer la distinción del bien y del mal, debido a que existen reglas que no se encuentran escritas, pero las mismas de alguna manera son eficientes y se deducen sin



más de la naturaleza del ser humano, y se encuentran impresas en el fondo de su conciencia, desde las cuales se tiene que valorar el derecho establecido objetivamente por el legislador”.¹

A ese conjunto de normas jurídicas no escritas, a las cuales se les llama derecho natural han sido analizadas tomando en consideración diversos puntos de vista: el primero, indicando una ley universal superior y anterior a la ley positiva, que ha sido una constante y que encuentra su formulación mayormente permanente en la afirmación de la existencia de una ley natural que es referente a la participación de la ley eterna; el segundo, relacionado con otras corrientes filosóficas, a partir del Renacimiento que permite el mantenimiento de la existencia de un derecho natural que procede de la naturaleza racional del ser humano; el tercero, se manifiesta en beneficio de la existencia del derecho natural que hace mención de reglas jurídicas primarias de carácter independiente de la legislación positiva, anterior y superior a ella, sin que se tenga relación alguna con una explicación trascendente.

1.2. Derecho positivo

El derecho anotado es el impuesto en un determinado lugar durante un período de tiempo como un Estado o comunidad autónoma. El mismo para ser justo, tiene que inspirarse en el derecho natural, no contradiciendo sino desarrollando sus principios y reglas al tenor de las diversas circunstancias y necesidades de cada momento y lugar.

¹ Barbero, Domenico. **Sistema de derecho privado**. Pág. 110.



Por su parte, el derecho natural legitima al positivo, siendo derecho positivo justo el que tenga coincidencia con el derecho natural, en otro caso se tratará de un derecho injusto, a pesar de que su cumplimiento pueda ser impuesto por la fuerza.

1.3. Derecho objetivo y subjetivo

El primero es el conjunto de normas jurídicas reguladoras del comportamiento del ser humano de una sociedad determinada; mientras que el derecho subjetivo, es la situación de poder concreto que es concedida a una determinada persona por el ordenamiento jurídico que le permite comportarse de una determinada manera. De acuerdo a la clase de derecho subjetivo a la cual se esté haciendo mención se tendrá un campo diferente al del poder. Al titular del derecho como miembro activo de la comunidad legal, se le tiene que confiar su ejercicio y defensa.

Los derechos subjetivos encuentran su división en dos grupos que son los patrimoniales y no patrimoniales. Los primeros, son los que recaen en un objeto o una conducta evaluable en dinero. Los segundos, se refieren a cuyo objeto no puede ser evaluado de manera pecuniaria. A su vez, los derechos patrimoniales se dividen en dos grupos que son:

- a) Derechos reales: o derecho de cosas, son los derechos que le confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre una determinada cosa. De esa manera se tiene el derecho de propiedad y el de servidumbre.



b) Derechos de obligaciones: también se les llama de crédito y los mismos le confieren al titular del mismo una situación de poder sobre la conducta de otra persona.

El titular de esos derechos puede obtener del obligado una determinada conducta referente a dar, hacer o no hacer algo.

1.4. La norma jurídica

“El derecho positivo se encuentra integrado por el conjunto de normas jurídicas vigentes por el que se rige una determinada comunidad. Por norma jurídica positiva se entiende cualquier precepto general cuyo objetivo sea el de ordenar la convivencia de la comunidad cuya observancia puede ser impuesta de manera coactiva por el Estado”.²

Como la norma regula la conducta de seres libres que de hecho pueden desobedecer este mandato fundamental, esa desobediencia tiene que ser prevista por aquella, estableciendo para el caso correspondiente una adecuada sanción.

1.5. Características de las normas jurídicas

Las normas jurídicas presentan tres características que son comunes, siendo las mismas las que a continuación se indican:

² **Ibíd.** Pág. 119.



- a) Imperatividad: debido a que en toda norma se tiene que establecer un mandato o bien una determinada prohibición.
- b) Generalidad: debido a que la norma consiste en un mandato general que ha sido dictado para la regulación de toda una categoría o clase de casos o bien supuestos en abstracto. Con ello, faltará la generalidad cuando se dicte la norma jurídica para un caso supuesto, es decir, que haga referencia a una persona concreta o a una relación determinada.
- c) Coercibilidad: radica en la posibilidad de que la norma jurídica se imponga de manera forzosa, pero para que además sea justa se necesita que se encuentre en concordancia con los principios de derecho natural.

1.6. Estructura de la norma jurídica

La estructura de la norma jurídica es la siguiente:

- a) Supuesto de hecho: ante el cual se tiene que aplicar una determinada norma jurídica.
- b) Consecuencia jurídica: es la que trae consigo el supuesto de hecho.

Es de anotarse que las normas se encuentran destinadas a todos aquellos ciudadanos a quienes lesione, unos por tener que cumplirlas y otros por tener que aplicarlas y hacerlas



cumplir. Pero, el hecho que las normas se encuentren destinadas a quienes lesionan no quiere decir que se imponga a todos los posibles destinatarios el deber de tomar conocimiento de ellas. Además, la imposición de dicho deber o de establecer la presunción de que son todas conocidas, no sería justa, debido a tratarse de cosas prácticamente imposibles.

La ignorancia de las normas jurídicas no excusa de su cumplimiento, ni impone el deber de conocimiento ni establece excusa alguna, sino que indica que el derecho obliga aunque no se le conozca, y que la sanción por incumplimiento se tiene que aplicar también al que lo incumple por ignorancia. Ello, es un asunto de convivencia y de seguridad jurídica debido a que la organización legal y la sociedad no pueden encontrarse bajo la dependencia de que los seres humanos tengan conocimiento de las normas.

1.7. Concepto de derecho civil

En la época del derecho romano se dio a conocer la expresión de derecho civil o *ius civile*, el cual era de derecho del *cives*, o sea, del ciudadano romano, frente al derecho extranjero o de quienes no contaban con la ciudadanía romana. En Roma el *ius civile* abarcaba todo el sistema jurídico y por ende las normas de derecho privado como de derecho público, si bien estas últimas eran cualitativamente escasas.

“A partir de la recepción en la Edad Media del *corpus iuris civiles* de Justiniano, exclusivamente en su concepción de derecho privado, es cuando se comprendió por



derecho civil, primero el derecho privado romano, en contraposición a los derechos de los diversos reinos existentes, y avanzada la edad moderna e inclusive en el siglo XIX, el derecho privado general de cada país, ya sea romano o autóctono”.³

En la actualidad el derecho civil es privado, pero no todo el derecho privado es civil, sino únicamente el derecho privado general o común, siendo el mismo el que regula las materias privadas para las que no existen normas dictadas o disposiciones particulares que sean constitutivas de otros derechos privados especiales. En la actualidad se tienen que tomar en consideración derechos privados especiales.

Además, muchas definiciones se han dado del derecho civil, pudiendo partirse como hace mención la doctrina actual de un concepto sintético, para completarlo con uno descriptivo, no pudiendo olvidarse el aspecto histórico, que quiere decir el concepto de derecho civil a lo largo del tiempo, hasta llegar a la situación de actualidad.

Derecho civil es el derecho privado general, que regula las relaciones más comunes de la convivencia del ser humano.

Por ende, se le tiene que situar en la distinción de derecho público y derecho privado, para hacer mención de lo que quiere decir derecho general y derecho común, frente a un derecho especial y particular. Sus normas jurídicas regulan la personalidad, la familia y las relaciones patrimoniales.

³ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 95.



Por su parte, el derecho romano era el derecho ciudadano romano que engloba tanto el derecho público como el derecho privado, y se muestra como el derecho nacional, con reglas, principios, instituciones, figuras y procedimientos que eran auténticos y exclusivos del derecho civil. Con el paso del tiempo se desarrolló el *ius gentium* perteneciente al derecho romano y se aplicaba a las relaciones con los extranjeros.

Desaparecido el Imperio romano, se conservó el derecho civil como derecho privado, y durante siglos fue referido al derecho privado romano, a partir de los estudios relacionados con la Compilación de Justiniano desde su recepción medieval.

1.8. Contenido

“El derecho civil puede conceptualizarse como derecho privado general que regula la personalidad y las relaciones mayormente comunes de la convivencia del ser humano. Ese conjunto de normas o disposiciones que integran el derecho civil requieren de un plan de ordenación sistemática dentro de los diferentes códigos civiles”.⁴

El contenido esencial del derecho civil está integrado por:

- a) Derecho de la persona: se refiere a la capacidad, residencia, domicilio, ausencia, nacionalidad y Registro Civil.

⁴ Planiol, Marcel y Jorge Ripert. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 78.

- b) Derecho de familia: el matrimonio como negocio constitutivo de un **status**, sus efectos personales, su crisis; el régimen económico matrimonial; la filiación, la patria potestad y las relaciones paterno-filiales.
- c) Relaciones jurídicas patrimoniales: comprenden el derecho de obligaciones, contratos, responsabilidades extracontractuales y enriquecimiento injusto; el derecho de propiedad y los derechos de atribución, la ordenación de los derechos reales y el Registro de la Propiedad.
- d) Derecho de sucesiones: la transmisión de las relaciones jurídicas de la persona al momento de su muerte, sucesión testada o intestada.

Los dos principales planes de ordenación con los cuales cuenta el derecho civil son los siguientes:

- a) Romano-Francés: que fue adoptado por el código y que divide al derecho civil en tres partes que son: personas, cosas y acciones.
- b) Plan de Savigny: es de importancia indicar que el mismo ha sido adoptado por las diversas facultades de derecho durante varios planes de estudio y divide al derecho civil en una parte general, que abarca lo relacionado con los elementos comunes a todas las figuras legales civiles, y dentro de ella a la persona como sujeto de derecho.



También, lo divide en otra parte especial, que a su vez se divide en derecho de cosas, derechos reales, derecho de obligaciones, derecho de familia y derecho de sucesiones.

1.9. Significado del derecho civil dentro del derecho privado

El derecho civil forma parte de derecho privado y es la parte general del derecho privado y del resto de los derechos que se encuentran incluidos en el derecho privado tienen carácter especial.

Entre el derecho civil o común y los derechos especiales existe una relación, de manera que el Código Civil es lo que se ha podido llamar el primer cuerpo legal, y contiene por ello normas aplicables de manera general a todas las materias jurídicas que sean públicas o privadas. Por ello, el derecho civil puede ser tomado en consideración derecho común, debido a que son aplicables a cualquier materia o situación legal de las normas que se encuentren contenidas en las leyes, efectos y reglas generales para su aplicación.

Es el derecho que regula las relaciones del ser humano en su ciclo vital, ello es, en relación a cuando una persona es protagonista de las relaciones jurídicas que crea, regula, modifica y extingue. El derecho civil responde a la necesidad humana de vivir en paz, contribuyendo una sociedad en la que los individuos, como personas, puedan realizarse y señalar sus relaciones jurídicas con tranquilidad.

1.10. Fuentes

El término fuente se emplea en el lenguaje legal en sentido metafórico, debido a que en el lenguaje usual se comprende por fuente el lugar de donde sale o emana. En otro sentido, tiene que indicarse que se designa lo que es principio o fundamento de algo, la raíz de lo jurídico, lo mismo que la fuente natural es el punto de surgimiento.

La moderna doctrina atribuye un doble sentido a la expresión de fuentes del derecho haciendo la siguiente distinción:

- a) Fuentes materiales: hacen referencia al origen de las normas jurídicas, lo cual es equivalente a la determinación de quiénes son los órganos o grupos sociales con potestad para la creación de las normas jurídicas. Las mismas responden a la interrogante de quién establece el derecho.
- b) Fuentes formales: en el sentido de las mismas se tiene que hacer referencia a que fuente se refiere a la forma de expresión o de exteriorización en que la norma jurídica encuentra su manifestación. Es la manera externa de darse a conocer el derecho positivo. Las llamadas fuentes formales responden a la forma en que se establece el derecho. Tanto las fuentes materiales como las fuentes formales se encuentran en relación, y de esa manera a una determinada fuente de producción material suele corresponderles de manera de exteriorización de las mismas.



1.11. Fuentes de creación e interpretación en el derecho civil objetivo

La doctrina divide las fuentes formales en fuentes directas y en fuentes indirectas, siendo las mismas las que se explican brevemente a continuación.

- a) Fuentes directas: también se les llama primarias o de creación y son las que pueden ser productoras de normas jurídicas con completa independencia y por sí mismas potestad. Son la ley, que emana del poder legislativo y la costumbre que se presenta como creación espontánea del sentimiento y del comportamiento popular, así como también de los principios generales de derecho.

- b) Fuentes indirectas: o secundarias como se les denomina, siendo las mismas las que se consideran de interpretación y aclaran o completan a las anteriores. Son la jurisprudencia y la doctrina, pudiendo incluirse en las mismas a su vez la analogía y la equidad.

1.12. Relación del derecho civil con otras disciplinas jurídicas

El derecho civil se relaciona con otras disciplinas jurídicas, siendo las mismas:

- a) Derecho administrativo: radica en el conjunto de normas legales que integran la organización, funcionamiento y atribuciones de la administración pública en sus

relaciones con los particulares y con otras administraciones públicas personificadas en una diversidad de órganos.

- b) Derecho constitucional: también se le llama derecho político y se ocupa del análisis de las leyes fundamentales que definen un Estado. De esa forma, es materia de estudio todo lo relacionado con la forma del Estado, forma de gobierno, derechos fundamentales y la regulación de los poderes públicos, incluyendo tanto las relaciones entre poderes públicos, como también las relaciones entre los poderes públicos y los ciudadanos.
- c) Derecho penal: radica en el conjunto de normas jurídicas que recogen los delitos, las penas que el Estado impone a los delincuentes y las medidas de seguridad que el mismo indica para la prevención de la criminalidad. Se otorga el nombre de delitos a ciertas acciones antisociales prohibidas por la ley, cuya comisión hace acreedor al delincuente a determinadas sanciones conocidas con el nombre específico de penas.
- d) Derecho procesal: es la rama del derecho que tiene por finalidad la regulación de las atribuciones y organización de los tribunales de justicia y la actuación de las diferentes personas que tienen intervención en los procesos judiciales.



- e) Derecho laboral: también se le denomina derecho del trabajo, debido a que es una rama del derecho cuyos principios y normas jurídicas tienen por objeto la tutela del trabajo humano, productivo, libre y por cuenta ajena.

- f) Derecho comercial: regula las relaciones y actividad de los comerciantes, así como también de los actos de comercio.

- g) Derecho internacional privado: se encarga de la regulación de las relaciones entre los particulares, con domicilios diferentes, o hechos acaecidos en diferentes estados.

- h) Derecho internacional público: rige las relaciones entre distintos estados u organizaciones internacionales.



CAPÍTULO II

2. La propiedad

El término "propiedad", derivado del latín "*proprietās*", arraiga en la palabra "*proprius*", cuyo significado primario es "propio". Esta raíz etimológica sugiere una relación intrínseca con la idea de posesión exclusiva o pertenencia individual. A lo largo de la historia, esta noción ha evolucionado, adquiriendo connotaciones legales, sociales y filosóficas diversas. Desde las civilizaciones más antiguas, donde la propiedad se asociaba principalmente con la tenencia de tierras y recursos cruciales para la subsistencia, hasta las sociedades contemporáneas, donde abarca un espectro que va desde bienes tangibles hasta derechos intangibles, la noción de propiedad ha constituido un pilar fundamental en la estructura social.

En su concepción inicial, la noción de propiedad no se limita únicamente a la posesión de bienes tangibles, sino que también abarca la idea de atributos inherentes y exclusivos. Esta asociación fundamental entre el individuo y el objeto de su posesión implica un vínculo de dominio y pertenencia. Este vínculo puede trascender lo físico para abarcar aspectos emocionales y psicológicos, donde la identidad y el sentido de pertenencia se entrelazan con la noción de propiedad.

El desarrollo histórico de la propiedad se remonta a las primeras estructuras de organización social, donde la tenencia de tierras y recursos representaba un elemento



crucial para la supervivencia y el poder. En civilizaciones ancestrales como la egipcia y la mesopotámica, la propiedad estaba estrechamente ligada al estatus y al gobierno, evidenciándose en la distribución de tierras y privilegios. Estas sociedades establecieron sistemas normativos y estructuras sociales para regular la propiedad, sentando así los cimientos de las futuras concepciones sobre los derechos de propiedad.

En la Europa medieval, la noción de propiedad experimentó una metamorfosis con la aparición del sistema feudal. En esta estructura, la tierra estaba bajo el dominio de los señores feudales, quienes otorgaban a los campesinos el derecho a trabajarla a cambio de protección y estabilidad. Este período marcó un cambio en las percepciones y dinámicas de propiedad, donde la tierra y sus recursos estaban entrelazados con relaciones de vasallaje y sujeción.

Con la llegada de la era moderna y el surgimiento del capitalismo, la noción de propiedad adquirió nuevas dimensiones y complejidades. La Revolución Industrial y los cambios económicos subsiguientes propiciaron la expansión de la propiedad privada y el establecimiento de leyes destinadas a proteger los derechos de propiedad, consolidando así la propiedad como un derecho fundamental y un pilar para el progreso económico.

Este cambio generó debates sobre la distribución de la riqueza y el acceso a la propiedad, dando lugar a movimientos sociales y políticos que buscaban una mayor equidad y justicia en relación con la propiedad.



A lo largo de la historia, la propiedad ha sido objeto de debates y conflictos que abordan su naturaleza y distribución. Desde las teorías filosóficas de pensadores como Locke y Rousseau hasta los movimientos sociales contemporáneos, la evolución de la propiedad refleja las tensiones entre el derecho individual y el bien común, así como las luchas por la justicia y la igualdad. Estos debates continúan en la sociedad moderna, donde se cuestiona la concentración de la propiedad y se buscan formas más inclusivas y equitativas de acceso a los recursos.

La propiedad, entendida como el derecho legal y moral de poseer, utilizar y disponer de bienes o recursos, engloba tanto elementos tangibles como intangibles. Esta definición resalta su relevancia en la estructura social y económica, al proporcionar un marco jurídico y social para la asignación y el intercambio de recursos en la sociedad. La propiedad constituye un fundamento esencial de los sistemas legales y económicos, estableciendo derechos y obligaciones tanto para individuos como para instituciones.

“Desde un punto de vista conceptual, la propiedad involucra una interacción dinámica entre el individuo y el objeto de su posesión, que trasciende la mera posesión física. Además, aborda aspectos de justicia, equidad y distribución de recursos”.⁵

Este enfoque reconoce la relevancia de la propiedad en la formación de relaciones sociales y económicas, así como su influencia en la definición de la identidad y el bienestar de las personas y las comunidades.

⁵ Suárez Franco, Roberto Antonio. **La propiedad**. Pág. 90.



En el ámbito jurídico, la propiedad ocupa un lugar central y regula las relaciones entre individuos y entre estos y el Estado. Los derechos de propiedad, respaldados por la ley, son susceptibles de disputas legales y litigios, lo que garantiza la seguridad jurídica y la protección de los derechos individuales dentro de la sociedad. La importancia jurídica de la propiedad radica en su función para asegurar la estabilidad y el funcionamiento de los sistemas legales y económicos, así como para salvaguardar los intereses de las personas y las comunidades en un entorno caracterizado por su mutabilidad y complejidad.

2.1. Modalidades

La propiedad, en sus múltiples manifestaciones y variantes, ha representado un elemento primordial en la conformación y ordenamiento de las comunidades humanas a lo largo de los diferentes períodos históricos. Desde tiempos remotos hasta la actualidad, el concepto y la gestión de la propiedad han desempeñado un papel central en la estructuración de los sistemas económicos, políticos y sociales.

Es fundamental un estudio exhaustivo de las diversas modalidades de propiedad, abarcando desde la propiedad privada hasta la propiedad intelectual, con el propósito de examinar en detalle sus atributos, consecuencias y pertinencia en la contemporaneidad. A través de esta indagación minuciosa, se aspira a proporcionar una comprensión más completa y matizada de las múltiples maneras en que tanto los individuos como las sociedades se relacionan con el concepto de propiedad en el contexto actual.

“La noción de propiedad privada es un elemento arraigado en la mayoría de las sociedades actuales, denotando el derecho exclusivo conferido a individuos o entidades privadas para poseer, utilizar y disponer de bienes y recursos de manera autónoma, conforme a las normativas legales vigentes. Este tipo de propiedad se erige como un pilar en los sistemas económicos capitalistas, donde se enfatiza la autonomía individual y la libre empresa económica”.⁶

La propiedad privada se encuentra fielmente fundamentada en la Constitución Política de la Republica de Guatemala en su artículo 39 el cual establece: “Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

La propiedad privada trasciende la mera posesión de tierras o bienes inmuebles, extendiéndose a una diversa gama de activos que comprenden desde propiedades raíces hasta empresas, acciones y otros bienes.

Un principio esencial de la propiedad privada radica en el derecho a la exclusividad, facultando al propietario a excluir a terceros de utilizar o interferir con su propiedad, a menos que sea permitido por disposiciones legales específicas.

⁶ Vélez Turcios, Luis Fernando. **Derecho de propiedad**. Pág. 130.



La propiedad privada, al incidir en la distribución de la riqueza y el poder en una sociedad, genera debates en torno a sus implicaciones. Sus partidarios sostienen que estimula la inversión, la innovación y el progreso económico al motivar a los individuos a emprender esfuerzos y asumir riesgos. No obstante, sus detractores señalan que puede exacerbar la desigualdad económica y social al concentrar el control y los recursos en manos de una minoría.

“La propiedad pública engloba los activos y recursos administrados por el Estado o entidades gubernamentales, destinados a satisfacer necesidades colectivas. Comprende infraestructuras como vías, puentes, espacios verdes, y también servicios esenciales como educación, salud y seguridad social. Su finalidad radica en atender el bienestar general y se administra en representación de la sociedad en su totalidad”.⁷

Se justifica principalmente para asegurar el acceso equitativo a servicios y recursos esenciales, así como para ofrecer bienes y servicios que resultan poco rentables para el sector privado. La administración de estos activos y servicios suele recaer en organismos gubernamentales o entidades públicas designadas, encargadas de su mantenimiento y funcionamiento.

Los activos y recursos bajo propiedad pública pueden variar considerablemente, desde espacios naturales como parques nacionales y reservas hasta infraestructuras cruciales como sistemas de transporte y redes de comunicación. La eficaz administración de la

⁷ **Ibíd.** Pág. 180.



propiedad pública es esencial para asegurar su sostenibilidad a largo plazo y su capacidad para atender las demandas de la sociedad.

La propiedad colectiva representa una modalidad donde un conjunto de individuos comparte tanto la titularidad como la gestión de un activo o recurso. Este modelo se fundamenta en la premisa de que los recursos deben ser compartidos y administrados equitativamente en beneficio de todos los integrantes del grupo. Esta forma de propiedad puede manifestarse en diferentes contextos, desde comunidades rurales que comparten terrenos agrícolas hasta cooperativas de trabajadores que tienen en común la propiedad de una empresa.

La participación de todos los miembros del colectivo en la toma de decisiones y la administración del bien o recurso compartido constituye un elemento central de la propiedad colectiva. Esta dinámica puede involucrar la implementación de mecanismos de gobernanza democrática, donde las decisiones se toman mediante consenso o a través de procesos de votación que reflejan la voluntad colectiva.

La propiedad colectiva, al fomentar la solidaridad, la cooperación y la equidad entre los miembros del grupo, así como al promover la sostenibilidad y el uso responsable de los recursos compartidos, posee un potencial significativo para fortalecer los lazos comunitarios y mejorar el bienestar colectivo. Sin embargo, su implementación puede enfrentar desafíos en términos de coordinación, gestión y resolución de conflictos, lo que



resalta la importancia de establecer estructuras y procesos efectivos de gobernanza y participación para garantizar su éxito y viabilidad a largo plazo.

“La propiedad intelectual abarca los derechos legales sobre creaciones de la mente, como invenciones, obras literarias y artísticas, diseños y símbolos, englobando elementos como patentes, derechos de autor, marcas y secretos comerciales. Esta forma de propiedad juega un papel crucial en la protección de la innovación y la estimulación de la creatividad, al asegurar que los creadores sean recompensados y reconocidos por sus contribuciones intelectuales”.⁸

Los derechos de propiedad intelectual facultan a los creadores a regular el uso y la explotación comercial de sus creaciones durante un lapso temporal definido, proporcionándoles un estímulo para continuar innovando y compartiendo sus conocimientos con el público. Esta prerrogativa puede implicar el monopolio en la comercialización de bienes y servicios derivados de la propiedad intelectual, además de resguardar contra el uso no autorizado o la reproducción de sus creaciones por parte de terceros.

La propiedad intelectual es fundamental en la economía del conocimiento, donde la inventiva y la creatividad son activos esenciales que estimulan la innovación y el progreso económico. No obstante, plantea desafíos en cuanto al equilibrio entre los derechos de los creadores y el acceso del público a la información y la cultura.

⁸ Suárez. **Op. Cit.** Pág. 210.



2.2. Impuestos y cargas económicas

Los tributos y gravámenes financieros constituyen una fracción considerable de las responsabilidades económicas que indican los poseedores de bienes y activos. Estos impuestos, tasas y cargas impositivas son determinados por las autoridades gubernamentales en distintos niveles (local, regional o nacional), y su propósito principal es financiar los servicios públicos y los programas gubernamentales, además de redistribuir la riqueza y preservar la equidad tributaria en la comunidad.

Entre los gravámenes patrimoniales más frecuentes que afectan a los dueños se encuentra el impuesto sobre la propiedad, que se fundamenta en el valor de los bienes raíces de un individuo y se destina a financiar servicios locales como educación, seguridad pública, mantenimiento vial y servicios municipales. La cuantía del impuesto sobre la propiedad a abonar se determina al multiplicar la tasa impositiva local por el valor tasado de la propiedad. La emisión de la factura de este impuesto puede ser anual o seguir otros intervalos regulares, según las prácticas fiscales locales.

Aparte del tributo sobre la propiedad, los propietarios pueden verse afectados por impuestos sucesorios al transferir sus bienes a herederos tras su fallecimiento. Estos gravámenes se aplican al valor total de los bienes heredados y su alcance puede fluctuar según la jurisdicción y el monto de la herencia. Los impuestos sucesorios pueden incidir en la capacidad de los beneficiarios para adquirir y conservar la propiedad, lo que puede requerir una meticulosa planificación financiera para reducir su impacto.



Aparte de las tasas impositivas directas sobre la propiedad, los propietarios pueden encontrarse con otras obligaciones financieras, tales como tarifas de servicios públicos, aportaciones a asociaciones de vecinos, pagos de mantenimiento de condominios o tasas de servicios comunitarios. Estas responsabilidades económicas pueden fluctuar según la localización, el tipo de propiedad y los servicios prestados en la comunidad, ejerciendo un impacto en el costo global de la titularidad de un inmueble.

En síntesis, los impuestos y las cargas financieras constituyen una parte sustancial de las responsabilidades económicas de los propietarios, influyendo en su capacidad para disfrutar plenamente de sus activos. Estos tributos son una fuente primordial de ingresos para los gobiernos a nivel local y nacional, contribuyendo significativamente a la financiación de servicios públicos y programas estatales. No obstante, resulta crucial que los propietarios comprendan estas obligaciones financieras y planifiquen adecuadamente para mitigar su impacto en su situación económica y su capacidad para mantener y mejorar sus bienes.

2.3. Restricciones legales y de uso

“Los mecanismos de restricción legal y de uso son instrumentos establecidos para supervisar y dirigir la manera en que se aprovecha y desarrolla la propiedad. Estas limitaciones pueden emanar de distintas fuentes, como legislaciones federales, estatales o municipales, normativas urbanísticas, acuerdos de servidumbre, así como reglamentaciones ambientales y de preservación. Su propósito es salvaguardar diversos



intereses, que abarcan desde la conservación del entorno natural, la protección del orden público y del patrimonio cultural y arquitectónico, hasta la defensa de los derechos de otros propietarios y el bienestar general de la comunidad”.⁹

Entre las restricciones más frecuentes figura la servidumbre, que concede a terceros derechos particulares sobre una propiedad. Estos derechos pueden abarcar el acceso a través de la propiedad, como en el caso de una servidumbre de paso, o el aprovechamiento de recursos naturales, como una servidumbre de agua. Las servidumbres pueden ser pactadas de manera voluntaria o impuestas por mandato legal, y tienen el potencial de influir notablemente en la manera en que se aprovecha y se desarrolla una propiedad.

Aparte de las servidumbres, es posible que las propiedades se encuentren sometidas a restricciones ambientales concebidas para preservar recursos naturales delicados, como cuerpos de agua, humedales, hábitats de vida silvestre o tierras agrícolas. Dichas restricciones pueden vedar determinadas actividades, tales como la tala de árboles, la edificación en áreas de riesgo de inundación o la extracción de recursos naturales, con la finalidad de prevenir perjuicios medioambientales y fomentar la conservación a largo plazo.

Las regulaciones de planificación urbana e histórica se conciben, por otro lado, para salvaguardar la integridad arquitectónica, cultural y estética de áreas específicas. Dichas regulaciones pueden abarcar limitaciones sobre el tamaño, la altura y el diseño de las edificaciones, además de la preservación de construcciones históricas o características

⁹ Alessandri Rodríguez, Antonio. **Tratado de derecho civil**. Pág. 45.



naturales. Su propósito radica en conservar la singularidad y la identidad de las comunidades, a la par de asegurar un desarrollo urbano sostenible y de alta calidad.

Las restricciones legales y de uso desempeñan un papel vital en la protección y gestión de la propiedad, al establecer pautas sobre cómo se utiliza y desarrolla la tierra de manera acorde con diversos intereses y necesidades.

Aunque estas restricciones pueden impactar los derechos y opciones de los propietarios, también son cruciales para asegurar la preservación del medio ambiente, la seguridad pública y la calidad de vida en las comunidades.

2.4. Derechos de terceros

Es esencial que los propietarios consideren los derechos de terceros, ya que estos pueden limitar su capacidad para utilizar y disfrutar plenamente de sus propiedades. Dichos derechos pueden originarse en diversas fuentes, como contratos de arrendamiento, servidumbres de paso, acuerdos comunitarios o disposiciones legales y reglamentarias locales.

Es crucial comprender estos derechos para evitar conflictos y asegurar el uso adecuado de la propiedad. A continuación, se detallan algunos de los derechos de terceros más comunes que pueden afectar los derechos de los propietarios:



Derechos de los inquilinos: al alquilar una propiedad, los inquilinos adquieren una serie de derechos legales sobre el espacio arrendado. Estos derechos pueden abarcar desde el derecho a habitar el lugar de manera segura y en condiciones habitables, hasta el derecho a la privacidad y a recibir una notificación apropiada antes de que el propietario acceda al espacio.

Es fundamental que los propietarios cumplan con las leyes y regulaciones de alquiler pertinentes, así como que respeten los derechos de los inquilinos al tomar decisiones relacionadas con la propiedad.

Derechos de paso para servicios públicos: los propietarios pueden encontrarse sujetos a servidumbres de paso que otorgan a compañías de servicios públicos el derecho de acceder a la propiedad con el fin de instalar, mantener o reparar infraestructuras como líneas eléctricas, tuberías de agua o alcantarillado, y líneas de comunicación. Estas servidumbres pueden imponer restricciones sobre el uso del suelo y limitar la capacidad de construir estructuras en ciertas áreas de la propiedad.

Derechos de acceso de vecinos: los propietarios pueden encontrarse sujetos a acuerdos comunitarios o leyes locales que confieren a los vecinos ciertos derechos de acceso a la propiedad. Estos derechos pueden comprender el acceso a caminos compartidos, derechos de paso peatonal o la utilización de instalaciones o servicios compartidos, como estacionamientos o áreas recreativas. Es fundamental que los propietarios estén



informados sobre estos derechos y cumplan con las disposiciones correspondientes al tomar decisiones relacionadas con la propiedad.

2.5. Expropiación y requisición

La expropiación y requisición de propiedades privadas por parte de los gobiernos representan medidas adoptadas en aras del interés público, si bien pueden tener repercusiones considerables tanto para los propietarios afectados como para la sociedad en su conjunto.

La expropiación se define como el procedimiento legal en el cual un gobierno adquiere la propiedad privada sin el consentimiento del propietario, principalmente por motivos de utilidad pública.

Este recurso se emplea frecuentemente para proyectos de infraestructura, como la construcción de carreteras, puentes, ferrocarriles, aeropuertos o desarrollos urbanos. Además, puede destinarse a la preservación de áreas naturales, la protección del medio ambiente o la reducción de riesgos naturales.

La requisición, en contraste, implica la adquisición temporal de una propiedad privada por parte del gobierno para atender necesidades urgentes o emergencias, como la prestación de atención médica inmediata, la albergación de refugiados o la provisión de servicios esenciales en situaciones de desastres naturales o crisis.



A pesar de que tanto la expropiación como la requisición pueden ser defendidas en función del interés público, estas medidas pueden ser percibidas como una transgresión de los derechos de propiedad de los propietarios afectados.

La pérdida de la propiedad ya sea temporal o permanente, puede tener consecuencias sustanciales en la estabilidad financiera y emocional de los propietarios, sobre todo si han dedicado recursos significativos en el desarrollo y mantenimiento de sus propiedades.

Con el fin de atenuar el impacto adverso de la expropiación y la requisición, los gobiernos tienden a ofrecer una compensación equitativa a los propietarios afectados. Esta compensación generalmente se fundamenta en el valor de mercado de la propiedad y puede abarcar tanto el valor intrínseco de la propiedad como cualquier pérdida adicional que el propietario pueda sufrir debido a la expropiación o la requisición.

A pesar de los intentos por asegurar una compensación equitativa, la expropiación y la requisición pueden desencadenar disputas y litigios, especialmente cuando los propietarios perciben que la compensación ofrecida es insuficiente o cuestionan la legitimidad de la medida gubernamental. Estos conflictos pueden socavar la seguridad jurídica y minar la confianza de los inversores y propietarios en el sistema legal y en la protección de los derechos de propiedad.

Es por lo que mientras que la expropiación y la requisición pueden ser justificadas en ocasiones para avanzar en el interés público, es esencial que se tomen con precaución y



se respeten los derechos e intereses legítimos de los propietarios afectados. La aplicación de estos procesos debe ser transparente y equitativa por parte de los gobiernos, asegurando una compensación justa y manteniendo la seguridad jurídica para todas las partes involucradas.



CAPÍTULO III

3. Los bienes

El derecho de los bienes es constitutivo del soporte legal de una serie de problemas políticos y económicos referentes a una manera directa de la sociedad. Bastante ha sido tratado el tema relativo al derecho de bienes. Es importante llevar a cabo un estudio de los presupuestos que contienen en el derecho la protección y respeto a la propiedad privada dentro de un régimen de mercado que encuentra su caracterización por su naturaleza eminentemente mixta. En el sistema vigente se ha hecho valer el interés general en cuanto a la propiedad, y en atención al mismo la estructura de su destino y empleo.

“La problemática radica en llevar a cabo una clasificación en función a quienes sean y deben ser los beneficiarios reales del control administrativo y de la función social de los bienes y los beneficiarios reales de la función social de los bienes y de los beneficiarios tanto de las cargas como de las obligaciones de esas propiedades y titularidades reales nuevamente en vinculación”.¹⁰

Es notorio que el progreso de la tecnología ha tenido una repercusión directa en gran escala en el derecho de los bienes, lo cual ha tenido como consecuencia directa que los diversos esquemas tradicionales sean difícilmente aplicables. Es notorio, que el progreso

¹⁰ Albaladejo, Manuel. **Derecho civil**. Pág. 88.



tecnológico ha sido incidente en gran escala en el derecho de los bienes, lo cual ha tenido como consecuencia que los esquemas tradicionales sean bien diferentes.

La vocación misma del derecho de los bienes radica en el establecimiento de mecanismos de solución de conflictos de intereses que se presenten en el empleo y disfrute de los bienes económicos a dispensa de un determinado tipo de intereses y una especial forma de protección, a la que suele calificarse como derecho real.

Para el efecto es necesario indicar la definición de derecho real, siendo el mismo el que se ejerce de manera directa sobre la cosa. Ese es su carácter inmediato, debido a que su titular ejerce su poder sin la necesidad de una especial colaboración o intermediación de otras personas.

El derecho real tiene participación en la existencia objetiva de la cosa y por ende es oponible a terceros. En otras palabras, el titular del derecho real hace eficiente y satisface su interés, no únicamente frente a un especial sujeto pasivo, concreto y determinado, sino también frente a terceros, lo cual se define unas veces como efectividad de los derechos frente a todos, y otras como efectividad a cualquier persona que se pueda encontrar en relación con la cosa objeto de derecho.

Para ese efecto se necesita que la cosa exista y se encuentre individualizada, siendo ambos términos los que determinan el derecho real. Pero, también en su ejercicio tienen particularidades propias del derecho real, relacionadas con el derecho de persecución y el



de preferencia. El derecho de persecución radica en el poder que el titular del derecho real lleva a cabo sobre la cosa, sin tomar en consideración quién le esté detentado.

“El derecho de preferencia es otra de las particularidades del derecho real que le confiere a su titular el poder inmediato de exclusión de la cosa a todo el que pueda prevalecer de manera exclusiva de un derecho personal o de un derecho real posterior, debiendo tomarse en consideración las disposiciones registrales. De esa manera, el acreedor hipotecario será cancelado con preferencia a cualquier otro acreedor”.¹¹

Por último, no cabe lugar a duda de que si el ordenamiento jurídico adopta un sistema abierto o de número cerrado de derechos reales. En cuanto al sistema de número cerrado la doctrina se ha encargado de exponer que la constitución de derechos reales no es objeto de un exclusivo interés privado, y consecuentemente, no se puede dejar al arbitrio de los particulares afectando los intereses de terceros y por ende del orden público.

En relación a los derechos reales de disfrute se tiene que hacer la distinción de los de disfrute pleno de los derechos reales consistente en el goce de un servicio limitado de una cosa ajena. En relación a ello, el primero indica que no se admite más derecho real del disfrute pleno de una cosa ajena que el usufructo, y si bien existen diversas modalidades, las mismas no son propias del derecho sino de su régimen; en cuanto a los segundos, los derechos reales de goce de un servicio limitado de una cosa ajena se inclinan por la misma solución.

¹¹ Mazeaud, Henry. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 190.



En lo que respecta a los derechos reales de garantía en los mismos rige de manera especial el principio de *numerus clausus*, debido a que comprenden como derechos de realización de valor, formas de privilegio, y prelación por lo que tienen un carácter excepcional. Nunca podrán ser formas especiales de propiedad, sino derechos limitativos de dominio. Si bien en la legislación civil no existe una disposición expresa al respecto, ni existe una enumeración que señale de manera limitante los derechos reales. El ordenamiento jurídico del país ha adoptado un sistema *numerus clausus*, debido a que su constitución es competencia del orden legal en atención a la protección de terceros.

Por último, es de indicarse la distinción entre la constitución de un derecho innominado y la modificación en el régimen que el ordenamiento legal indicando lo relacionado con el derecho real y que no existe una debida clasificación.

Las cosas pueden encontrarse fuera del comercio debido a su naturaleza o disposición de la legislación que se encuentran lejos del comercio debido a su propia naturaleza, y no puede existir posesión por parte de algún individuo de forma exclusiva, y por disposición de la ley, declarándose irreductible la propiedad particular.

3.1. Conceptualización

“Las cosas a las que hacen referencia los juristas romanos clásicos son aquellas cosas individuales, corporales y delimitadas que pueden ser objeto de propiedad o de posesión. También consideran como una cosa el conjunto de cosas que intervienen en un acto



jurídico a aquellas como las casas, fincas con sus animales y graneros y el resto de implementos”.¹²

Los juristas denominan cosas a lo que era objeto de posesión o propiedad, y otorgaban el nombre de bienes al conjunto de cosas que tiene una persona, es decir, de su patrimonio, el cual abarca además de las cosas que se tienen en propiedad, los derechos personales, como los derechos de crédito o los derechos que derivan de un contrato, y los derechos reales sobre las cosas ajenas, encontrándose entre ellos el usufructo y las servidumbres.

Ello para expresar que algo, cosa o derecho se encontraba en el patrimonio de una persona y se utilizaba la expresión *in bonis esse*, es decir, encontrarse o contarse entre sus bienes.

Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no se encuentren excluidas del comercio. Con esas palabras está implícita la definición de que los bienes son las cosas que pueden ser objeto de apropiación, y que no son bienes las cosas excluidas del comercio.

La noción de que son bienes las cosas objeto de apropiación es clara, debido a que la cosa tiene un significado bien general, y por otra parte, la especificación de que se trata de cosas que pueden ser objeto de apropiación tiene un significado limitado a lo que puede ser objeto de propiedad. Ambos elementos de la definición tienen que explicarse.

¹² Rojina. **Op. Cit.** Pág. 77.



La palabra cosa se relaciona con las obligaciones y derechos o acciones, a pesar de que no son cosas corporales sino juicios, entidades intelectuales que pueden ser tomadas en consideración como bienes. Las obligaciones y los derechos o acciones son bienes muebles, a pesar de que no son cosas corporales, sino juicios, entidades intelectuales. La obligación es el juicio de que una persona tiene el deber, jurídicamente sancionado, de dar o hacer algo en beneficio de otra. El derecho es el juicio de que una persona puede exigir de otra, por medio de una acción judicial, una determinada cosa o conducta.

La obligación o derecho puede constar en un documento, que sí es una cosa corpórea, pero la obligación o derecho es una entidad intelectual. De conformidad con la posición de incluir como bienes las cosas corporales y las incorporales, se comprende que las cosas pueden ser objeto de apropiación.

Existe una distinción entre el dominio y la propiedad, de manera que únicamente serían bienes aquellos que son objeto de apropiación por los particulares. También se les llama bienes a los que se regulan primariamente por leyes especiales y supletoriamente, siendo bienes los que pueden ser objeto de apropiación por los particulares o de dominio por entidades públicas.

3.2. Clasificación

“La legislación civil hace la distinción entre bienes muebles y bienes inmuebles. La misma, es la distinción esencial y de la que deriva una enorme variedad de consecuencias



prácticas. La distinción en mención obedece a diversas razones: los bienes muebles son perfectamente identificables en tanto que los muebles, debido a su misma movilidad y fungibilidad, son en algunos casos difícilmente identificables, siendo su corolario la idea de la imposibilidad de inscribir en un registro”.¹³

La fijeza del inmueble facilita la prueba de su propiedad, así como la movilidad del bien mueble que hace difícil esa prueba. Si bien en el derecho civil, la protección del bien mueble es laxa en el derecho penal es mayormente enérgica.

- a) Bienes corporales: son los bienes materiales y tangibles, es decir, aquellos que pueden tocarse, pesarse o medirse y pueden ser por su misma naturaleza inmuebles o muebles. En los inmuebles dicha naturaleza es su fijeza, en los muebles es su movilidad. Es decir, aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, debido a que se mueven por sí mismos como los semovientes, o bien por efecto de una fuerza exterior.

Los bienes muebles por su naturaleza se incorporan en una unidad económica integrada por un inmueble, perdiendo su carácter y se les considera como inmuebles debido a su destino. De esa manera los bienes inmuebles por su naturaleza se incorporan en una unidad económica integrada por un inmueble, perdiendo su carácter y se les considera como inmuebles por su destino.

¹³ **Ibíd.** Pág. 210.



- b) Bienes incorporales: son bienes inmateriales, intangibles, es decir, aquellos que no pueden por lo menos ser medidos, pero que representan un valor pecuniario específico en el patrimonio. Así se puede hacer la distinción de los derechos que se ejercen sobre un bien corporal inmueble y en atención a ello se les considera como bienes inmuebles por su objeto. No existe una regla similar por lo que respecta a los bienes muebles, siendo la regla la que abarca a dichos derechos.

Los bienes no se presentan de manera aislada, sino que en muchas ocasiones integran un conjunto que se llama universalidad. La doctrina hace la distinción entre universalidad de hecho y de derecho. La universalidad de hecho es un conjunto de bienes que, por voluntad de su propietario, constituyen una unidad, puede encontrarse integrada por bienes homogéneos, pero también heterogéneos.

La universalidad de derecho se caracteriza debido a la existencia de la ley misma, y se compone de derecho y se caracteriza debido a que su existencia resulta de la misma ley, y se integra se compone de derechos y de obligaciones que pueden hacerse efectivas sobre los derechos y únicamente sobre ellos.

La doctrina contemporánea ha presentado la diferencia en términos distintos como la universalidad de hecho que no es más que un conjunto de bienes, en tanto la universalidad de derecho es a la vez un conjunto de bienes y de deudas, es decir, comporta tanto un activo como un pasivo en íntima relación



3.3. Las cosas que no son bienes por encontrarse fuera del comercio

Como los bienes son las cosas que pueden ser objeto de apropiación, no son bienes las cosas que no pueden adquirirse, es decir, las que se encuentran fuera del comercio. Las cosas pueden estar fuera del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Las cosas que se encuentran fuera del comercio por su naturaleza no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente, y por la ley aquellas que ella declara irreductibles a propiedad particular.

- a) Cosas que por su naturaleza están fuera del comercio: son aquellas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente. Solamente las cosas corporales pueden ser poseídas en cosas o en derechos que siempre sean susceptibles de apropiación. La ampliación de la posesión a los derechos consiste en una consecuencia lógica de la inclusión de los derechos como bienes. Si los derechos son bienes, como son las cosas corporales, los derechos pueden ser poseídos al igual que ellas y, más aún, los derechos pueden ser objeto de apropiación; es decir puede haber un derecho de propiedad sobre los derechos personales, lo cual confunde la propiedad de una cosa con la titularidad de un derecho.

Si el individuo equivale una persona física, las cosas que no pueden ser poseídas por algún individuo exclusivamente son aquellas que debido a su extensión o



tamaño rebasan la capacidad de una persona física para tener control de ellas que es lo que quiere decir poseerlas.

Originalmente, todas las cosas corpóreas, como terrenos, animales, utensilios, máquinas y mercancías pueden ser poseídas por algún ser humano, pero existen cosas bien extensas, y no pueden ser poseídas individualmente. No pueden ser objeto de posesión las aguas corrientes de los ríos o de las lluvias, por ser un fluido constante, pero si se envasan, quien posee aquello que las contiene tiene un poder de uso y disposición sobre ellas, pero no un derecho de propiedad, debido a que no podría ejercer la acción de reivindicación si las aguas se filtran, como sucede en muchas presas y lagos en tiempos de sequía.

En la actualidad, con la finalidad de proteger a los autores, pero sobre todo a los que lucran con las creaciones intelectuales, se ha construido el concepto de propiedad intelectual, por el que se tiene que afirmar que una persona, ordinariamente el autor o el patrocinador de la obra intelectual, es su propietario; es lo que sucede con los inventos de aplicación industrial, cuyo autor puede reclamar una patente, o con las composiciones musicales, literarias, artísticas o informáticas, cuyo autor puede reclamar derechos de autor.

Tanto la patente como los derechos de autor consisten en un privilegio que el Estado otorga para que el autor protegido puede cobrar en un privilegio que el Estado otorga



para que el autor protegido pueda cobrar dinero por el uso que otras personas hagan de su obra intelectual.

Entre las cosas que no pueden ser poseídas de manera exclusiva por algún individuo caben también aquellas que son de propiedad pública y que se encuentran destinadas al uso común o a un servicio público. De conformidad con los bienes inmuebles que se destinen al uso común o a un servicio público estarán sujetos a la jurisdicción de los poderes en los términos que establezca la ley.

Las cosas que no puede poseer un individuo y que están fuera del comercio son las que son propiedad de la comunidad. En cambio, los bienes que son de los poderes públicos, como los edificios donde tienen sus oficinas, pueden ser poseídos individualmente y son bienes que pueden encontrarse en el comercio.

Tiene que definirse cuáles son los bienes que por su naturaleza se encuentran fuera del comercio no resultando claro en relación con los bienes públicos, debido a que éstos, aun cuando estén destinados al uso común, como una carretera o plaza pública, suelen ser objeto de posesión por personas privadas, individuales o colectivas, a las cuales se les tiene que otorgar una concesión para poseerlos, usarlos e incluso para disfrutarlos.

“Tampoco, pueden ser poseídos de manera exclusiva por un individuo los bienes que son del pueblo y se encuentran destinados a un servicio público o al uso común,



aunque sí pueden ser objeto de posesión individual por quien recibe una **concesión** o permiso para usarlos”.¹⁴

Los juristas clásicos hacían mención de cosas respecto de las cuales existe el comercio, y de cosas en relación a las cuales no hay, existiendo un cambio terminológico que hace mención de las cosas que se encuentran fuera del patrimonio y cosas que se encuentran dentro del mismo.

Además, los juristas reconocen que no todas las cosas que pueden ser susceptibles de una pertenencia privada son de alguien. Existen cosas que no tienen dueño, pero se puede adquirir la propiedad sobre ellos en cuanto se toma posesión de ellos. Existen también cosas que no tienen dueño, pero que están destinadas a tenerlo en el futuro, como las que son parte de una herencia yacente.

El criterio de los juristas clásicos para señalar las cosas que se encuentran fuera del comercio no es una regla generalizada de acuerdo a la cual se tienen que discernir cuáles son, y debe señalarse su género. Las mismas están fuera del comercio y son de todos los seres humanos.

La noción de cosas comunes a todos los hombres tienen limitaciones bien definidas, y parece que se formaron por el influjo de la filosofía. Por su parte, tiene que

¹⁴ Mazeaud. **Op. Cit.** Pág. 122.



anotarse que las cosas del pueblo romano son las vías, plazas y los ríos públicos, y también las tierras y esclavos públicos.

- b) Cosas que la legislación declara a propiedad particular: el criterio de que se encuentran fuera del comercio las cosas que la legislación determina tienen que analizarse, en primer lugar, tomando en consideración las disposiciones que contiene la Constitución Política al respecto.

Se tienen que excluir ciertos bienes de la propiedad particular y atribuirse a la Nación. Son bienes que se encuentran excluidos de la propiedad en particular debido a que son bienes públicos.

Los bienes nacionales no pueden ser objeto de apropiación privada mientras sigan siendo sujetos del régimen de dominio público, pero pueden salir de dicho régimen, y desincorporarse y entonces pueden efectivamente ser de propiedad privada. Además, a la Nación le corresponde imponer a la propiedad privada las modalidades que dicte el interés público, pero imponer modalidades a la propiedad no incluye la facultad de exclusión de bienes que pueden ser objeto de apropiación.

Las cosas que la legislación declara irreductibles a la propiedad particular son cosas que debido a su misma naturaleza material o corporal pueden ser objeto de propiedad, y que efectivamente lo pueden ser cuando se modifiquen las leyes correspondientes.



3.4. Los bienes inmuebles

Se consideran bienes inmuebles o bienes raíces todos aquellos bienes por encontrarse ligados al suelo y se asocian física o jurídicamente al terreno. Para efectos jurídicos registrales en algunas legislaciones los buques y las aeronaves tienen consideración parecida a la de los bienes inmuebles.

El Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes inmuebles. 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”.



El Artículo 446 del Código Civil Decreto Ley 106 indica: “Se reputan bienes inmuebles. Se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran”.

3.5. Los bienes muebles

“Los bienes muebles son aquellos que se pueden trasladar de forma fácil de un lugar a otro, por cualquier medio, manteniendo su integridad y la del inmueble en el que se encuentren depositados. Por oposición a los bienes inmuebles, son todos aquellos bienes personales depositados en estancias que son transportables, pero que uno no suele llevar consigo. Esto incluye, pero no se limita, a los elementos decorativos de una vivienda”.¹⁵

El Artículo 451 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes muebles. Son bienes muebles:

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

¹⁵ Von Thur, Andreas. **Introducción al derecho civil**. Pág. 95.



6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística e industrial”.



CAPÍTULO IV

4. Los bienes de dominio público y su división en la legislación civil

Los bienes de dominio público también llamados bienes demaniales son aquellos de titularidad pública lesionados con el uso generalizado o al servicio público, y los expresamente declarados constitucionalmente. El régimen jurídico de estos bienes se inspira en los principios de las llamadas notas demaniales: inalienabilidad del dominio público en donde no se puede vender; imprescriptibilidad en donde no se puede obtener su propiedad a través de la usucapión; y la inembargabilidad que no permite embargar.

Esas tres notas desaparecen con la técnica de la desafectación, por la que un bien de dominio público por afectación deja de ser de demanial para convertirse en un bien patrimonial aun siendo de titularidad pública, y se rige por la administración pública, y supletoriamente por el derecho privado, pudiendo ser enajenable y embargable.

Los bienes de los cuales disponen las administraciones, lo mismo que sus medios personales o de cualquier tipo, sirven para la satisfacción de los fines públicos que aquella tiene asignados.

Su importancia es determinante y se alude tanto a los bienes de dominio público como también a los bienes patrimoniales del Estado. Además, añade las categorías de bienes comunales y del patrimonio nacional.

4.1. La utilización del dominio público

“El uso común es el correspondiente por igual a todos los ciudadanos de manera indistinta, de manera que el uso de unos no limita el de los demás con interés. Este uso común puede contar con dos modalidades: general, cuando no concurren circunstancias singulares y especial si concurren circunstancias que traigan aparejada peligrosidad e intensidad del uso u otras que sean semejantes”.¹⁶

El uso privativo es el integrado por la ocupación de una parte del dominio público, de manera que limite o excluya el empleo por los demás con interés. Por su parte, el uso normal es el que se lleva a cabo de acuerdo con el destino principal del dominio público que lesione. Mientras que el uso normal no es conforme con dicho destino.

4.2. El uso común general

El empleo colectivo o uso común, es el que tiene lugar por el público y por ende de manera discriminada, en forma anónima, sin la necesidad de título alguno. Es el que puede ser ejercitado por cualquier administrado, sin que requiera de una cualificación especial.

El uso público se sustenta, en principio sobre un presupuesto de hecho de determinados bienes que son susceptibles de esa utilización característica que lleva a cabo la colectividad en su conjunto a través del aprovechamiento indiscriminado de sus

¹⁶ Rojina. **Op. Cit.** Pág. 91.



integrantes, en la medida en que cada uno lo necesite. Esta exigencia es la que constituye en algunos casos una consecuencia de la manera de ser del mismo bien. En otros, es el producto de las necesarias obras de transformación de la realidad física, como sucede en el caso de las carreteras o vías urbanas. Pero, en todo caso el bien de que se trate cubre una necesidad de orden común, o sea, una necesidad que es sentida por todos los integrantes de la colectividad.

Tomando en consideración esos dos requisitos, se le tiene que otorgar a determinados bienes un destino o afectación, como lo es la del uso abierto a todos, uso público. En consecuencia, este es el tipo de uso que le corresponde a las vías de orden público terrestres como las calles, plazas y carreteras, el mar territorial y sus riberas. También a las riberas de los ríos y usos de agua. Por lo general, la actividad de los particulares tiene que reducirse a una actividad de circulación o a una situación de breve estacionamiento.

4.3. El uso común especial

Tanto el principio de libertad, como el de gratuidad e igualdad son característicos del uso común general y no son siempre fáciles de asegurar, de ahí que en determinadas ocasiones tienen que ser restringidos, tal y como sucede en los supuestos de usos comunes especiales. El uso especial también es un uso común que, sin desnaturalizar ni impedir el uso general del dominio público por cualquiera, supone que un interesado emplee más que otro determinado bien de dominio público, es resultado de su especial relación o localización en relación al mismo. Por su parte, la categoría del uso común



especial incluye una serie de supuestos bien heterogéneos. De esa manera, se puede hacer mención de un uso común especial debido a la intensidad del uso del bien, así como a de la intensidad del uso que no tiene que alcanzar un nivel que limite el uso por parte de los demás. Para llevarlo a cabo, es necesaria la autorización administrativa y en determinadas ocasiones se tiene que prever el pago de una tasa en concepto de aprovechamiento especial.

También se puede indicar el uso especial de ciertos usos o actividades de comercio que se llevan a cabo sobre la vía pública, como la venta ambulante o la colocación de silla y tribunas con ocasión de fiestas y desfiles.

También, los supuestos de uso especial derivados de la situación de colindancia con la vía pública como el cruce de aceras por los vehículos con la finalidad de tener acceso a inmuebles que se encuentren próximos.

Este uso común y especial se muestra con claridad en todo lo relacionado con la circulación de un automóvil. En este campo, el concepto de peligrosidad ha sido la justificación de una licencia o de una autorización especial de aptitud del mismo sujeto de derecho, y otra de la falta de defectos en los vehículos como sucede con los permisos de circulación. Otros casos de usos comunes y especiales se dan en el empleo colectivo de los museos cuando la visita se condiciona al pago de una tasa, en materia de pesca y caza.



4.4. Uso privativo

El empleo privativo sobre bienes primariamente lesionados por el uso general se caracteriza claramente por ser una derogación del principio de igualdad en beneficio de un particular. El uso privativo tiene que ser comprendido como el conjunto de aquellas facultades de goce que, sobre una dependencia demanial, tiene un particular o una administración diferente a la propietaria del bien.

De esa manera, el uso privativo es el integrado por la ocupación de una porción del dominio público, de manera que limite o excluya la utilización por el resto de interesados. Lo indicado sucede cuando, en una calle o plaza pública se autoriza la instalación de un quiosco o bien se permite que el propietario de un negocio sitúe mesas y sillas en la calle.

También es de indicar que en la medida en que estos supuestos se contrarían con la finalidad primaria de la dependencia demanial que es el uso generalizado, esas utilidades privativas constituyen un uso anormal del dominio público. Si a pesar de ello, se admiten, es debido a la contradicción, en cuanto la misma únicamente recae sobre una parte de la dependencia demanial, y por ello el fin general a que el bien en cuestión se encuentra siendo afectado puede seguir cumpliéndose.

En consecuencia, no tiene que perderse de vista el interés general implicado en la afectación del dominio público al uso público, al cual tiene que quedar en caso de subordinación.



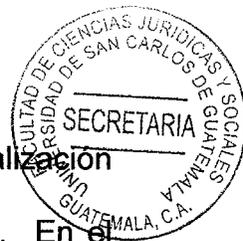
También, aunque se trate de una actividad o aprovechamiento privado, tiene que **cumplir** con una finalidad de utilidad social o de interés generalizado, cuya exigencia tiene que controlar la administración.

“En todo caso, tiene que indicarse que el uso privativo de un bien demanial debe contar con un carácter accesorio o secundario y marginal, respecto de la afectación pública del bien al uso público; en caso contrario, el uso privativo significa un cambio ilegal de afectación del bien demanial, tal y como sucedería en el caso de autorizar la colocación de sillas y mesas en la vía pública de manera que se imposibilitaría la circulación tanto peatonal como rodada”.¹⁷

Debido a lo anotado, es fácil suponer que los principios de gratuidad y libertad auténticos del uso común y generalizado no se aplican a las utilidades privadas. Por el contrario, tiene que indicarse que la utilización privada, tanto anormal como normal, justifica claramente el pago de una tasa.

De esa manera, la necesidad de controlar la compatibilidad del uso privativo con el uso general, al que el bien se encuentra esencialmente lesionado, explica claramente que el derecho al uso privativo únicamente pueda nacer de un acto que sea expreso y constitutivo de la administración, mediante el cual ésta valore la oportunidad y conveniencia de su otorgamiento.

¹⁷ **Ibíd.** Pág. 220.



Las utilizaciones privativas son diversas, de acuerdo se necesiten o no para la realización de una obra que suponga la transformación física de la dependencia demanial. En el primero de los casos, se tiene que hacer mención de la ocupación; en el segundo sencillamente de estacionamientos.

En relación al régimen de los simples estacionamientos, que constituyen como se ha indicado, una ocupación privativa del dominio público en beneficio de un particular, pero que no comportan la realización de ninguna obra de importancia que sea la responsable de originar una alteración física del bien requieren de la autorización o licencia administrativa para su ejercicio y la administración es la que dispone de importantes facultades en lo referente a su otorgamiento y renovación, así como en la fijación de las condiciones que pueden indicar sus contenidos, todo ello con la finalidad de garantizar los intereses generales de la conservación y circulación sobre las dependencias demaniales.

El procedimiento para otorgar concesiones demaniales es de naturaleza análoga al procedimiento de selección de contratistas y responde a la necesidad de asegurar el principio de igualdad de oportunidades y la elección del proyecto más idóneo o conveniente a los intereses generales.

4.5. Aspectos fundamentales del dominio público

Los aspectos fundamentales del dominio público son los siguientes:



- a) Titularidad: la relación entre el sujeto de naturaleza pública y el bien no es solamente la propiedad, sino que también se ejercen potestades o sencillas actividades de gestión o vigilancia, resta determinar qué derecho se le atribuye a una administración pública personificada como sujeto público o, en sentido mucho más amplio, estatal, que excluye conceptos de contenido sociológico, político, como Nación o patria.

De esa manera, la titularidad como persona jurídica recae sobre la administración del Estado, sobre las comunidades autónomas y sobre las entidades locales, y se deja fuera lo relacionado con los bienes de la llamada administración institucional o especializada. Históricamente se les ha reconocido personalidad independiente para que puedan hacer transmisiones de la propiedad y otros derechos, lo cual incluye, obviamente, a los bienes demaniales.

Por otra parte, también se les ha reconocido la titularidad de bienes de dominio público, siempre que éstos se encuentren afectados al cumplimiento de sus funciones, sean procedentes del Estado o de las comunidades autónomas. En relación a las entidades públicas empresariales, se dispone que no tendrán posibilidad de ser titulares de bienes demaniales, sino únicamente podrán poseerlos por adscripción a la administración general del Estado.

- b) Objeto: en dicho aspecto del objeto se tiene que indicar que el ordenamiento constitucional y legal no hace claridad sobre el contenido de la demanialidad, es



decir, sobre qué tipo de cosas recae en asuntos materiales o inmateriales, muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles, y concentran mejor todos sus esfuerzos en el criterio de la afectación para definir la naturaleza del bien para entrar en la esfera del dominio público.

Los bienes de dominio público se disponen para la prestación y funcionamiento de un servicio público, como los edificios donde funcionan los órganos del Estado, de las comunidades autónomas y de las entidades locales o cualquier infraestructura directa y esencialmente apta para dicha finalidad.

- c) **Afectación:** la nota esencial de los bienes de dominio público es la afectación que consiste en un acto expreso, tácito o presunto de derecho público por virtud del cual una cosa queda destinada a un fin de interés público y adquiere la condición jurídica peculiar de bien de dominio público.

El acto formal de afectación puede variar de conformidad con el tipo de bien que se desee incorporar. Si la inclusión es en el llamado demanio natural, se hace directamente por el ordenamiento jurídico sin la necesidad de acto administrativo posterior y, generalmente, derivan de su calificación tradicional aceptada.

Como se presenta el otro extremo de la afectación, se utiliza el paralelismo de las formas, la desafectación, que es el acto mediante el cual se busca del ámbito del dominio público un bien y se deja en el estado de bien patrimonial. Es decir, no



existe cambio de titularidad, pero sí de destinación y del régimen jurídico, que es la diferencia esencial con la mutación. Esa situación se puede presentar por modificación de la ley que declara el bien como demanial o por un cambio en las condiciones naturales del bien, que le hacen perder su característica esencial de acto administrativo debidamente motivado.

4.6. Protección de bienes de dominio público

El régimen de protección de los bienes públicos comporta una serie de prerrogativas que se verán matizadas tratándose de bienes patrimoniales, pero, en esencia se les aplica un régimen básico público a los bienes. Las principales garantías o medidas de protección de los bienes públicos, en general, buscan poner a salvo la titularidad pública de las agresiones y usurpaciones de los particulares, que desvirtúan el cumplimiento de los fines del interés público de los bienes de esta naturaleza.

Es de importancia indicar que el régimen de protección se individualizará de conformidad con cada tipo de bienes, ya sea por su destino o bien por sus propias características, lo cual obliga a tener presente las normas jurídicas de amplia forma.

Pero, el régimen privilegiado de protección del cual gozan en general los bienes públicos, se manifiesta de manera concreta en las facultades de confección de inventarios dentro de las entidades públicas, inscripción registral, acción de investigación, deslinde, recuperación directa y desahucio. Por otro lado, donde sí se vislumbra una auténtica prerrogativa o



privilegio del Estado es en la posibilidad que tiene el mismo para la inscripción de bienes registrales que no tengan título escrito de dominio, con la certificación del funcionario que se encuentre a cargo del inmueble donde se determinarán el título y el modo de adquisición.

La acción de investigación no es más que el sencillo reconocimiento del Estado, como a cualquier propietario, de la posibilidad de determinar del Estado establece un procedimiento iniciado de oficio o a instancia de los particulares, siempre que cubra los gastos de la investigación que serán tasados por la administración, la cual tiene que remitir informe sobre la justificación de los gastos que hayan sido depositados.

Dicho procedimiento tiene que ser publicado en el Diario Oficial notificando a los afectados conocidos o que puedan ser identificados, y se dará un trámite probatorio para que los interesados fundamenten sus alegaciones.

En caso de que efectivamente la investigación culmine con la determinación de que el bien es de titularidad pública, la administración procederá a incorporarlo a sus inventarios, y si es el caso su respectiva inscripción.

Se necesita tomar en consideración que la legislación estatal como autonómica y local han regulado de forma minuciosa este procedimiento de deslinde, en atención a las pretensiones, amenazas y agresiones por parte de los particulares sobre los bienes públicos. Inclusive la normativa particular hace constatar la posesión a través del deslinde,



debido a que, como se ha manifestado reiteradamente estas facultades no operan si se presenta algún conflicto relacionado con la propiedad, caso en el cual se tiene que acudir a la jurisdicción civil, que otorga efectos definidores de la propiedad.

El Estado, pese a toda su capacidad, no puede obligar a los particulares a que se asocien con él para conformar una nueva sociedad. Por ello, lo único que puede hacer el poder público es autorizar su participación para la creación y conformación, junto con los particulares que así lo deseen. Ello, obliga a llevar a cabo una auténtica calificación.

4.7. Caracterización de los bienes de dominio público y su división en la legislación civil

En el estudio del derecho, como en cualquier otra área del conocimiento de las humanidades, suelen presentarse constantes discusiones, polémicas y debates que han implicado desde siempre las más variadas posiciones y planteamientos, que han llegado inclusive a contradicciones.

Bien es sabido que al hacer mención de los bienes patrimoniales o privados del Estado, se está ante la frontera ambigua que separa el derecho público y el derecho privado, y de la cual muchos autores prefieren alejarse para no comprometer su riguroso juicio académico.

Por ende, este tema tan específico ha quedado a la deriva y soslayado por la doctrina. Esas posiciones extremas tienen razón en el sentido de darle claridad a la aplicación de



un definido régimen jurídico, sea público o privado; sin embargo, es un sometimiento teórico y legal al derecho privado.

Por otro lado, se busca mostrar la búsqueda de un beneficio financiero, paralelo a la finalidad de satisfacción del interés general, trae consigo la gestión y administración de los bienes patrimoniales del Estado, sobre todo evidenciado en el régimen de una clase especial de bienes patrimoniales.

En los estudios clásicos sobre el particular y en el ordenamiento legal de Guatemala se parte de la base de un conocimiento previo y supuesto de las nociones, o mejor de las categorías, de bienes susceptibles de titularidad pública, debido a la arraigada tradición jurídica continental, romana y francesa.

En efecto, el derecho romano encuentra en el comercio y en las cosas que se encuentran fuera de él, bienes de diversa categoría. Se destacan únicamente los que están fuera del comercio, en donde se comprenden los bienes que son sometidos a reglas propias que conllevan en su esencia los atributos de la inalienabilidad y de la imprescriptibilidad. Al margen quedan los ingresos de los administrados.

Después en los regímenes monárquicos medievales, al aumentar los poderes reales, aumenta el patrimonio, independiente de si se está haciendo referencia a los mismos bienes que le corresponden al reino, y se dan algunos intentos de restricción a su libre



comercio, debido a que no se aplican los antiguos atributos romanos de la inalienabilidad e imprescriptibilidad.

Por otro lado, en el desarrollo de la teoría sobre los bienes públicos no existía en el antiguo régimen distinción alguna entre bienes de dominio público y de dominio privado. Sin embargo, la Revolución Francesa dio a conocer los bienes que antiguamente eran de dominio de la Corona.

El Artículo 457 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes del dominio público. Los bienes de dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público y común y de uso especial”.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 458: “Bienes nacionales de uso común. 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, contruidos 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”.

En la actualidad se ha superado la concepción de apoyar única y exclusivamente en el título de la propiedad el dominio público y se ha asentado o matizado con nociones con soberanía, potestad o título de intervención. Es necesario observar con detenimiento cada bien para la determinación de si sobre él se ejerce una auténtica propiedad, con todas sus implicaciones privadas, o si se ejercita la potestad e imperio como elementos propios del Estado.

El Artículo 459 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes nacionales de uso no común. 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;
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”.



El estatus público se construye a partir de las nociones de poder jurídico absoluto, es decir, tiene que ser respetado por todo el mundo, y de derechos relativos, los cuales establecen el deber de conducta de los terceros frente al titular del derecho.

La calificación pública proviene del legislador que llena su contenido del conjunto de derechos y obligaciones del propietario y los terceros. Pero, se presenta de manera excepcional la dualidad o doble estado cuando se enfrentan los conceptos de propiedad sobre un mismo bien, aunque bajo una misma titularidad pública.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA



El problema señaló que las autoridades gubernamentales y municipales regulan de igual manera los bienes públicos sin diferenciar los bienes de uso común de los que son de uso no común o de uso especial, lo cual implica un completo quebrantamiento de la diferenciación o división regulada en los artículos 458 y 459 del Código Civil guatemalteco, pues aun cuando ambos son bienes públicos, su uso es totalmente diferente, porque cada uno de ellos tiene finalidades específicas.

Son bienes y derechos de dominio público los que siendo de titularidad pública se encuentran afectos a un uso general como los caminos, plazas, calles, paseos, parques, aguas de fuentes y estanques, puentes y demás obras públicas de aprovechamiento o utilización generales.

Para evitar que los funcionarios y empleados públicos continúen equivocándose y confundiendo los bienes públicos, la Procuraduría General de la Nación debe publicar oficialmente un manual en el cual les explique a los servidores públicos cuales son los bienes públicos de uso común y de uso no común o de uso especial, así como sus diferencias cualitativas, para que cuando establezcan acuerdos sobre los mismos no limiten el derecho de la población al uso de bienes de uso común.





BIBLIOGRAFÍA

- ALBALADEJO, Manuel. **Derecho civil**. 4ª ed. Barcelona, España: Ed. Bosch Editor, S.A., 1996.
- ALESSANDRI RODRÍGUEZ, Antonio. **Tratado de derecho civil**. 3ª ed. Chile, Santiago: Ed. Jurídica de Chile, 1998.
- BARBERO, Domenico. **Sistema de derecho privado**. 5ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica, 1997.
- BONNECASE, Julien. **Elementos de derecho civil**. 3ª ed. México, D.F.: Ed. José Cajica, 1998.
- CLARO SOLAR, Luis. **Lecciones de derecho civil chileno y comparado**. Chile, Santiago: Ed. Santiago, 2007.
- GARCÍA SARMIENTO, Eduardo. **Los bienes de dominio público**. 3ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Universitaria, 2020.
- MAZEAUD, Henry. **Lecciones de derecho civil**. 4ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Europa América, 1998.
- PLANIOL, Marcel y Jorge Ripert. **Tratado elemental de derecho civil**. 4ª ed. México, D.F.: Ed. Cárdenas, 1983.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1995.
- SUÁREZ FRANCO, Roberto Antonio. **La propiedad**. 3ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1982.
- VÉLEZ TURCIOS, Luis Fernando. **Derecho de propiedad**. 5a. ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 2005.



VON THUR, Andreas. **Introducción al derecho civil**. 3ª ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. De palma, 1989.

ZAMORA DIEGUEZ, Luis Norberto. **La propiedad de dominio público**. 2ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 2011.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.