

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

## **LIMITACIONES REALES DE LA PROPIEDAD**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**EMILIO ANTONIO HERNANDEZ GARCIA**

Previo a optar al Grado Académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**

y a los Títulos de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, Octubre de 1997



24  
(9293)  
-4

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

- DECANO Lic. José Francisco De Mata Vela
- VOCAL I: Lic. Saulo De León Estrada
- VOCAL II: Lic. José Roberto Mena Izeppi
- VOCAL III: Lic. William René Méndez
- VOCAL IV: Br. Homero Iván Quiñónez Mendoza
- VOCAL V: Br. Joaquín Enrique Pineda Gudiel
- SECRETARIO: Lic. Héctor Aníbal De León Velasco

**TRIBUNAL QUE PRACTICO  
EL EXAMEN TECNICO PROFESIONAL**

***Primera Fase:***

- Presidente: Lic. José Roberto Mena Izeppi
- Vocal: Lic. Hugo Haroldo Calderón Morales
- Secretaria: Licda. Rosa María Soto de Espinoza

***Segunda Fase:***

- Presidente: Lic. Rubén Alberto Contreras Ortiz
- Vocal: Lic. Eswin Melini Salguero
- Secretario: Lic. José Víctor Taracena Alba

**NOTA:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 18  
Guatemala, Centroamérica



3983-97

*[Handwritten signature]*

Guatemala, 2 de octubre de 1,997.

FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
**SECRETARIA**

- 3 OCT. 1997

RECIBIDO 30  
#FICIA

6/10/97  
sp

Licenciado:  
JOSE FRANCISCO DE MATA VELA  
Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho.

Señor Decano:

Respetuosamente me dirijo a usted con el objeto de  
rendir el Dictamen correspondiente en relación a la Tesis del  
Bachiller EMILIO ANTONIO HERNANDEZ GARCIA denominada "LIMITACIONES  
REALES DE LA PROPIEDAD", al respecto le informo que el trabajo  
realizado por el sustentante reúne los requisitos exigidos por el  
reglamento correspondiente, por lo que estimo pertinente someter  
para su discusión el presente trabajo en el examen respectivo.

Sin otro particular me suscribo del Señor Decano, con  
las muestras de mi consideración y estima.

*[Handwritten signature]*  
Lic. JOSE AMILCAR VELASQUEZ ZARATE  
A S E S O R

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



ACULTAD DE CIENCIAS  
URIDICAS Y SOCIALES

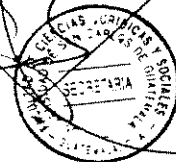
Ciudad Universitaria, Zona 18  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, ocho de octubre de mil novecientos noventa y -  
siete.-----

Atentamente, pase al LIC. JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ pa  
ra que proceda a Revisar el trabajo de Tesis del Bachi---  
lter ENRIQUE ANTONIO HERNANDEZ GARCIA y en su oportunidad  
emita el dictamen correspondiente.-----

.dlal



66m

LICENCIADO

Juan Francisco Flores Juárez  
ABOGADO Y NOTARIO



4097-97

Guatemala, 12 de octubre de 1997.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
**SECRETARIA**

13 OCT. 1997

**RECIBIDO**

El Sr. Juan Francisco Flores Juárez  
Oficial 10

Licenciado: JOSE FRANCISCO DE MATA VELA,  
DECANO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, USAC,  
SU DESPACHO;

SEÑOR DECANO:

Por designación decanal fui nombrado revisor de la tesis del bachiller EMILIO ANTONIO HERNÁNDEZ GARCÍA intitulada "LIMITACIONES REALES DE LA PROPIEDAD" y en relación a dicha labor le informo:

A. Que comparto la opinión del señor asesor, Licenciado JOSE AMILCAR VELÁZQUEZ CARATE, sobre las bondades que evidencia la investigación de l bachiller HERNÁNDEZ GARCÍA concordando con el profesional mencionado en que el trabajo en referencia merece ser discutido en el examen de rigor;

B. Al saludarlo me permito reiterar el juicio precedente.

Atento:

Juan Francisco Flores Juárez  
ABOGADO Y NOTARIO

*Corporación de Abogados*

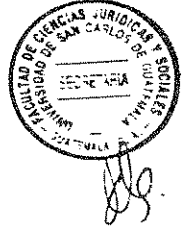
Avenida La Reforma 8-60, zona 9

Edificio Galerías Reforma - Oficina 803 - 6o. piso Torre I - Teléfonos: 3311521 - 3310622

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA

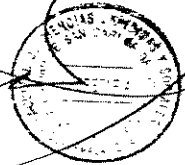


FACULTAD DE CIENCIAS  
JURIDICAS Y SOCIALES  
Universidad, Zona 18  
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;  
Guatemala, quince de octubre de mil novecientos noventa y  
siete.-----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la  
Impresión del trabajo de Tesis del Bachiller EMILIO ANTONIO  
HERNANDEZ GARCIA intitulado "LIMITACIONES REALES DE -  
LA PROPIEDAD". Artículo 22 del Reglamento de Exámenes --  
Técnico Profesional y Público de Tesis.-----



11/10/97

ACTO QUE DEDICO:

- A DIOS: SUPREMO CREADOR, PRINCIPIO Y FIN DE TODO LO QUE EXISTE, POR HABER ILUMINADO MI MENTE PARA PODER ALCANZAR ESTE TRIUNFO.
- A MIS PADRES: A QUIENES DEBO LA RAZON DE MI EXISTENCIA Y TODO LO QUE HAY EN MI VIDA.
- A MI ESPOSA: POR SU TOLERANCIA, PACIENCIA, ABNEGACION Y COMPRESION, CON TODO MI AMOR Y CARIÑO.
- A MIS HIJOS: LOS TESOROS MAS GRANDES QUE DIOS ME HA DADO, QUE ESTE SACRIFICIO SEA GUIA EN SUS VIDAS.
- A MIS HERMANOS: CON FRATERNAL CARIÑO.
- A MIS SOBRINOS: CON CARIÑO SINCERO.
- A MIS ABUELITOS: FLORES SOBRE SU TUMBA.
- A MI FAMILIA; POR EL APOYO QUE ME HAN DADO EN MOMENTOS DIFICILES.
- A MIS AMIGOS, COMPAREROS DE TRABAJO Y ESTUDIO: POR BRINDARME SU AMISTAD Y AYUDA.
- A LIC. JOSE AMILCAR VELASQUEZ ZARATE Y LIC. JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ.
- A MI PATRIA GUATEMALA; A QUIEN PROMETO SERVIRLA Y DEFENDERLA FIELMENTE.
- A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA, ESPECIALMENTE A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

## INDICE

INTRODUCCION.....	i
-------------------	---

### CAPITULO I

DERECHOS REALES	
CONSIDERACIONES GENERALES.....	1
A) CONCEPTO.....	1
B) DERECHOS PERSONALES. GENERALIDADES.....	4
C) DIFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES..	5
D) CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES.....	10

### CAPITULO II

LA PROPIEDAD.....	15
EVOLUCION HISTORICA.....	16
ORIGEN DE LA PROPIEDAD.....	19

### CAPITULO III

CLASES DE PROPIEDAD:	
PROPIEDAD DE LAS AGUAS.....	25
PROPIEDAD DE LAS MINAS.....	28
PROPIEDAD INTELECTUAL.....	31
PROPIEDAD INDUSTRIAL.....	36



CAPITULO IV

CARACTERISTICAS TRADICIONALES DE LA PROPIEDAD:	
CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	39
ABSOLUTIVIDAD.....	39
EXCLUSIVIDAD.....	40
PERPETUIDAD.....	41
CARACTERISTICAS MODERNAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.....	42

CAPITULO V

LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA Y EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA:	
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA.....	45
TEORIA GENERAL DE LAS LIMITACIONES DEL DOMINIO.....	45
CLASIFICACION.....	45
LIMITACIONES A LA PROPIEDAD Y LEGISLACION GUATEMALTECA.....	51
CONCLUSIONES	61
RECOMENDACIONES	65
BIBLIOGRAFIA.	67

## INTRODUCCION:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, a través de sus diversas unidades académicas, tiene como objetivo prioritario la tarea de formar profesionales que a través de una concienzuda preparación intelectual, estén en capacidad de coadyuvar a la solución de los problemas que aquejan a nuestro país.

El presente trabajo de tesis titulado "Limitaciones a los Derechos Reales", en un sencillo aporte de estudio para los estudiantes de la carrera de Abogacía y Notariado, con respecto a la problemática que encierra la figura de las limitaciones de la propiedad en nuestra legislación.

El tema objeto del presente trabajo consta de cinco capítulos. En el primero, trata de las consideraciones generales de los derechos reales. Luego el segundo, desarrolla aspectos sobre la evolución histórica y origen de la propiedad. Para pasar al tercero, en el cual se realiza un estudio detenido, tanto doctrinariamente como en la legislación guatemalteca, de las distintas clases de propiedad. En el cuarto capítulo, se exponen en forma amplia las características tradicionales y modernas del derecho de propiedad. Para finalmente concluir en el quinto, con el análisis de las diversas limitaciones del dominio existentes en la doctrina y en la legislación guatemalteca, específicamente las contenidas en los artículos 473 al 484 del Código Civil y en el artículo 40 de la Constitución Política de la República. Además se analizan y estudian otras limitaciones contenidas en otras leyes, tales

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central

como el artículo 21 y 22 del Decreto 1427, Ley de Parcelamientos Urbanos; el Decreto 60-69 del Congreso de la República Ley Protectora de la Ciudad de Antigua Guatemala; y el Decreto 26-97 del Congreso de la República Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación. Para finalizar el trabajo con un ápendice de conclusiones y recomendaciones. Concluyendo que dichas limitaciones de la propiedad, sólo existen a nivel teoría ya que en la práctica no se aplican, por lo que son infuncionales en el derecho de propiedad.

## CAPITULO I

### DERECHOS REALES.

#### CONSIDERACIONES GENERALES:

- a) Concepto.
  - b.1) Elementos conceptuales.
  - b) Derechos Personales: Generalidades.
  - c) Diferencia entre Derechos Reales y Derechos Personales.
  - d) Clasificación de los Derechos Reales:
    - d.1) De Dominio.
    - d.2) De Goce.
    - d.3) De Garantía.
- a) CONCEPTO

Existen dentro del patrimonio, dos especies de bienes, los que pueden ser percibidos por los sentidos, o sean, los bienes corpóreos, que son todas aquellas cosas que pueden ser objeto de apropiación y se clasifican en muebles e inmuebles; y los que sólo pueden alcanzarse por la inteligencia, como los derechos, que también se denominan bienes incorpóreos. Los derechos patrimoniales (Que son aquellos que se ejercen sobre bienes susceptibles de ser apreciados en dinero), son de dos especies: Reales y de Crédito o Personales.

Los Derechos Reales, han sido motivo de desacuerdo en cuanto a su concepción; para llegar a formar un concepto adecuado, se han elaborado varias teorías, siendo éstas:

**LA TEORIA CLASICA** que concibe al Derecho Real como: "Un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga

omnes (frente a todos)".<sup>1</sup>

Esta teoría fue atacada por establecer una relación entre persona y cosa, siendo ésto imposible ya que las relaciones únicamente se dan entre personas.

**LA TEORIA PERSONALISTA:** Tiende a caracterizar el derecho Real como: Una obligación pasiva universal, indeterminando en esta forma el sujeto pasivo de la obligación, o sea, que contempla al derecho Real desde el punto de vista de la abstención de perturbar al titular del Derecho Real, que impone a todo el mundo obligado a respetarlo. Esta teoría es rechazada, porque esa obligación pasiva universal, es común a todos los derechos, sin caracterizar a ninguno en especial, y porque confunde el deber jurídico con la obligación patrimonial.

**LA TEORIA ECLECTICA:** Se llega por fin a una solución armónica, sin llegar a los extremos de las otras teorías, con sus exageraciones y defectos, según ésta teoría, el derecho Real, se caracteriza por su inmediatividad del poder sobre la cosa y por su valor absoluto o su eficacia erga omnes, siendo el objeto de dicho derecho la cosa, con la cual tiene el propietario un poder directo e inmediato, por consecuencia del cual los demás están obligados a respetar su derecho: "El derecho privado que atribuye un poder de inmediata dominación sobre una cosa, frente a cualquiera."<sup>2</sup>

Tomando en cuenta todo lo anterior, podemos tomar como

---

<sup>1</sup>) ESPIN CANOVAS, DIEGO. "Derecho Civil Español" Tomo II, Pag.1.

<sup>2</sup>) Ibidem, Tomo II, Pág. 6.

correcta la teoría Ecléctica, y el concepto de Roca Sastre, a quien cita Puig Peña<sup>3</sup>, el que me parece muy completo, "Derechos Reales, son aquellos que atribuyen a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa determinada, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado (inmediatividad), y que asimismo, imponen a todo el mundo un deber de respeto y exclusión (absolutividad), y que a veces en los derechos limitados o fragmentarios un patio un non facere (un soportar o no hacer), posiblemente conectado con un facere (un hacer)".

#### a.1) ELEMENTOS CONCEPTUALES.

Barassi (citado por Castán Tobeñas) (4), coincide con la teoría Ecléctica y con el concepto de Roca Sastre, y dice que son dos los elementos constitutivos del concepto del derecho Real: a) El poder del sujeto sobre la cosa que le permite recabar por sí sólo de ella, las utilidades de que sea susceptible, correspondiéndole, por consiguiente un poder autónomo. b) La relación del sujeto con los terceros, o sea, el deber de contenido negativo que tienen los terceros de no invadir aquella relación autónoma y directa, entre el sujeto y la cosa. Ambos elementos tienen su importancia y no debe prescindirse de ninguno de ellos en la definición del derecho Real. Es en este sentido muy exacta la fórmula de quienes definen concisamente, la cual considero correcta, los derechos Reales como: "Aquellos derechos privados que atribuyen un poder de inmediata dominación sobre una cosa frente a cualquiera."(2).

---

<sup>3</sup>) Roca SASTRE, citado por PUIG PEÑA, Federico, "Compendio de Derecho Civil Español", Tomo II, Pág. 14.

## b) DERECHOS PERSONALES: GENERALIDADES.

La denominación de derecho personal, es tan tradicional como combatida; pues, al no poder existir derecho alguno sin un titular, todos son personales. Pero dado el valor contractual o convencional, se entiende por derecho personal: "El vínculo jurídico entre dos personas", a diferencia del Real, en que predomina la relación entre una persona y un bien corpóreo, (aunque hemos visto ya, que las relaciones sólo se pueden dar entre personas); realmente un bien corpóreo, es el objeto del derecho real). En el primero ha de haber dualidad de sujetos, un acreedor y un deudor, y puede no existir bien alguno, como en las puras obligaciones de hacer algo incorporal, como vigilar; mientras que el derecho Real exige un bien corpóreo y puede subsistir con una persona sola, y aunque podrá pensarse que al decir "una persona sola", ésto daría la impresión del concepto unilateral de la palabra, debe entenderse que esta persona relaciona siempre al objeto del cual se trata. El último habitante del planeta sería el propietario de la tierra; pero no tendría derecho personal alguno, pues no tendría a quien exigirle el cumplimiento de alguna prestación. <sup>4</sup> "Los tres miembros de los derechos personales civiles se integran por: un sujeto activo o acreedor; un sujeto pasivo o deudor, y un objeto: una cosa, un hecho, una abstención".<sup>5</sup>

Los que además conocemos como elementos importantes de todo vínculo obligacional.

---

<sup>4</sup>) CABANELLAS, GUILLERMO. "Diccionario de Derecho Usual", Tomo I, Pags. 655 y 656.

<sup>5</sup>) Idem, Tomo I, Pág. 662.

El contenido del llamado derecho Personal comprende las relaciones familiares y el amplio campo de las obligaciones y contratos. Pero en realidad, el derecho personal, se resuelve en un derecho Real, de acuerdo con la garantía tácita y general que el artículo 1329, de nuestro Código Civil Decreto Ley 106, establece: "La obligación personal queda garantizada con los bienes enajenables que posea el deudor en el momento de exigirse su cumplimiento".

Al respecto del campo de las obligaciones podemos decir que desde dos puntos de vista se puede definir el derecho de las obligaciones: El objetivo y el subjetivo. Desde el punto de vista objetivo es: "Aquella rama del derecho integrado por el conjunto de principios y normas que regulan las relaciones emanadas de los derechos de crédito".<sup>6</sup> (Los derechos de Crédito son los que tienen como origen una relación inmediata entre dos personas en virtud de la cual el acreedor puede exigir del deudor el pago de una prestación o la realización de un hecho negativo, o bien, un hecho positivo. Desde el Subjetivo, es: "La suma de atribuciones y deberes que surgen de las relaciones jurídicas creadas con ocasión de éstos derechos".<sup>7</sup> Cabe hacer mención de que el llamado derecho de crédito, no debe entenderse desde el punto de vista mercantilista únicamente, sino que debe considerársele como parte del derecho civil relacionado con los sujetos que conforman una obligación.

#### c) DIFERENCIA ENTRE DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES:

---

<sup>6</sup>) PUIG PEÑA, Federico, Ob. cit., Tomo II, Pág. 8.

PUIG PEÑA, FEDERICO. Ob. cit. Tomo II. Pag. 10.



Citaremos en primer lugar, las diferencias entre los Derechos Reales y Derechos Personales, que surgen de los elementos fundamentales de los primeros: "La Inmediatividad del poder del hombre sobre la cosa, supone un punto fundamental de diferenciación con los derechos Personales, ya que en éstos el término final de la pretensión del acreedor estriba siempre en una conducta del deudor y en aquellos la cosa es el término objetivo sobre la cual se proyecta el poder o potestad; o sea, que según la inmediatividad, (el derecho Real es: en esencia una manifestación directa de la persona sobre la cosa y el Derecho Personal, de crédito o de obligación, poder que recae sobre la voluntad de una persona, llamada deudor y que le obliga a procurar al titular llamado acreedor, una cosa, un hecho o una abstención). No hay intermediario personalmente obligado. La absolutividad: El derecho Real se dá frente a todos y contra todos, a diferencia del Derecho Personal que es relativo, sólo contra la persona del deudor<sup>8</sup>.

Procesalmente, se diferencian porque en el derecho personal con la acción se pretende el cumplimiento de la obligación o prestación del deudor y en los derechos reales la acción pretende que sea reconocido el derecho del actor y que no se le perturbe por tanto. Vale decir entonces que el derecho personal es declarativo y el derecho real es constitutivo.

Ruggiero (citado por Castán Tobeñas)<sup>9</sup>, diferencia los derechos reales diciendo: "Derechos Reales son aquellos que

---

(8) PUIS PEÑA, Federico, Ob. Cit. Tomo II, Pág. 15.

<sup>9</sup>) CASTAN TOBEÑAS, José, Ob. Cit. Tomo II. Vol. I Pág. 20.

atribuyen al titular un señorío, que es unas veces pleno e ilimitado, ejercitándose en toda su extensión sobre la cosa sujeta al poder de la persona, y dá lugar a la propiedad, que es el derecho real más completo, y otras, es menos pleno, ejercitándose de modo limitado sobre alguna utilidad económica de ella, en cuyo caso dá lugar a los derechos reales menores o sobre cosa ajena". Por el contrario derechos de obligación son: "Aquellos que nacen de una relación inmediata entre dos personas, en virtud de la cual una de ellas (el deudor), es tenido de cumplir una determinada prestación (dar, hacer o no hacer), y la otra (el acreedor), tiene la facultad de exigir dicha prestación".<sup>1º</sup>

Por lo demás, según Castán Tobeñas, se diferencia el derecho real del derecho personal por lo siguiente:

A) Por razón de las personas:

En el derecho personal el sujeto pasivo es individual y directamente determinado, un sujeto invariable; mientras que en el derecho real el sujeto pasivo es indeterminado, caso de haberlo está determinado con relación a la cosa y es un sujeto variable porque cambia con la titularidad de la cosa.

B) Por razón del objeto:

En principio se dice que el objeto del derecho real es una cosa corporal, aunque en realidad existen casos en que los derechos reales tienen por objeto un derecho o cosa incorporeal (eje. La Subhipoteca), pero dicho objeto en ambos casos debe ser específico y determinado, mientras que en el derecho de crédito

---

<sup>1º</sup>) Ibidem, Pags.: 24,25,26,27,28,29,30,31.

siempre tiene por objeto una prestación o acto del deudor.

C) Por razón del poder que atribuyen a su titular:

El derecho real implica poder sobre una cosa; el derecho de crédito, un poder o facultad contra la persona del deudor para exigirle una prestación de hacer o no hacer.

D) Por su eficacia:

El derecho real es el prototipo de los derechos absolutos, porque puede ejercitarse y hacerse efectivo contra todos, erga omnes. El derecho personal o de obligación es el típico derecho relativo, porque sólo puede exigirse y hacerse efectivo de la persona del deudor.

E) Por la distinta importancia que la voluntad y la ley tienen en su ordenamiento:

Los derechos de crédito pueden nacer bajo las formas más variadas y se rige por el principio de autonomía de la voluntad. Los derechos reales por el contrario, toman su configuración de la ley y obedecen en lo esencial al principio de orden público.

F) Por los modos de originarse:

Los derechos de crédito nacen simplemente del contrato o título. Los derechos reales precisan normalmente para constituirse, además del título, un acto ostensible de transmisión de la posesión que suele llamarse modo de adquisición. Los derechos reales pueden adquirirse por prescripción y por tradición, cosa que no sucede a los derechos de crédito a causa de no ser susceptible de posesión.

G) Por su duración; y causas de extinción:

El derecho real tiene de ordinario, naturaleza perpetua por excepción existen algunos derechos reales, como los de

Usufructo, Uso y Habitación, necesariamente temporales; y otros, como los de Prenda e Hipoteca, que tienen, por lo común, duración limitada, pues al ser accesorios de un crédito siguen la suerte de éste. Su ejercicio en vez de extinguirlo, lo consolida. Pero como recae sobre cosa determinada, el perecimiento de ésta lleva consigo la extinción del derecho. Por el contrario el derecho personal tiene naturaleza transitoria, su ejercicio lo extingue, porque satisfecha la prestación por el deudor desaparece la finalidad del vínculo jurídico, pero, en cambio, subsiste ésta, por regla general, aún desapareciendo la cosa porque su objeto es la prestación y no la cosa misma.

Fernando Flores Gómez González<sup>11</sup>, cita las siguientes diferencias:

a) En el derecho real no se encuentra visible el sujeto pasivo, puesto que el titular actúa por sí solo sin interferencias de los demás, los que únicamente deben respetarlo, es decir, existe sin que una persona determinada este particularmente obligada. En cambio en el derecho personal o de crédito hay dos personas que son el sujeto activo o acreedor y sujeto pasivo o deudor.

b) Mientras que el derecho real consiste en la facultad de actuar sobre la cosa, el personal consiste en recibir y exigir la prestación debida por parte del deudor.

c) Al derecho real le son inherentes las ventajas de persecución y preferencia, que consiste en: el primero en permitir al titular perseguir la cosa objeto de su derecho por

---

<sup>11</sup>) FLORES GOMEZ GONZALEZ, Fernando, "Introducción al estudio del Derecho y Derecho Civil", Págs. 148 y 149.

medio de acciones reales (reivindicatoria, confesoria, interdictales). El segundo, en permitir a su titular el excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría, misma que no tiene el derecho personal.

d) El derecho real está protegido por acciones que se pueden dirigir contra todos los poseedores de la cosa, pero no se sabe de antemano contra quienes se va a encausar pues se desconoce quien va a dañar el derecho. El derecho personal está protegido por acciones que se dirigen contra el deudor, mismas que de antemano se conoce contra quien van a ejercitarse, ya que únicamente al deudor y en su caso el fiador, serán los que le den el debido cumplimiento.

#### d) CLASIFICACION DE LOS DERECHOS REALES

Existen diversas clasificaciones de los derechos Reales, citaremos en primer lugar la clasificación de los derechos Reales de acuerdo con su naturaleza<sup>12</sup>. Los derechos Reales de acuerdo con su naturaleza se clasifican en dos grupos: Según que el titular del derecho sea o no propietario del mismo. En la propiedad por ejemplo, el titular es al mismo tiempo el propietario. Cuando el titular del derecho y el propietario del mismo no se confunden, cuando sean personas distintas, se dice que la propiedad esta desmembrada, es decir, el derecho queda en poder del propietario, pero su goce pasa a poder de otra persona, sea por eje. el derecho de usufructo, que consiste en que una persona, de manera temporal, disfruta de bienes ajenos.

---

<sup>12</sup>) MOTO SALAZAR, Efraín, ob. Cit., Págs. 198 y 199.

La clasificación consiste en la propiedad por una parte, que es el derecho Real por excelencia, y por la otra, el Uso, el Usufructo, la Habitación, la Servidumbre, la prenda, y la Hipoteca. En relación con este último grupo se ha hecho una división, a saber: Derechos reales de goce y Derechos reales de garantía.

Tradicionalmente se distingue el derecho de propiedad y los derechos reales sobre cosa ajena (*iura in re aliena*)<sup>13</sup>. El derecho de propiedad como ya se dijo, es el derecho real por excelencia que otorga un señorío completo sobre la cosa; es un derecho autónomo que no está subordinado a ningún otro. Los derechos reales sobre cosa ajena, en cambio, tienen un contenido limitado; otorgan solamente alguna de las facultades que contiene la propiedad y presuponen el derecho de propiedad por lo que están subordinados a éste, en la doctrina moderna reciben la denominación de derechos reales limitados.

Por lo demás, la teoría Italiana, sustentada por Barassi, Dusi y otros<sup>14</sup>, es la que inspira a nuestro Código Civil y contrapone tres categorías de derechos reales:

- I) Derechos de Goce y disposición como el derecho de propiedad;
- II) Derechos de Simple Goce como las servidumbres; y
- III) Derechos de Garantía que tienen por contenido únicamente la utilidad de cambio, como la Hipoteca y la Prenda;

<sup>13</sup>) ESPIN, Diego Ob. Cit, Tomo II, Pág. 7.

<sup>14</sup>) CASTAN TOBERAS, José, Ob. Cit. Tomo II, Vol. I, Págs. 39 y 40.



Diego Espín<sup>15</sup>, respecto de lo anterior dice que: los derechos de simple Gocce, confieren facultades de inmediata utilidad sobre la cosa ajena. Los derechos de Garantía, solamente otorgan la posibilidad de obtener el valor de la misma a través de la facultad de promover la venta sin que otorguen facultades inmediatas.

Inaceptable en cambio, para nuestro medio resulta la teoría alemana, sustentada por Wolff<sup>16</sup>, que separa los derechos Reales provisionales (La Posesión), y los derechos Reales propiamente dichos o definitivos. En este segundo grupo se incluye la propiedad y los derechos Reales, limitados (gravámenes), y éstos últimos se subdividen en: A) Derechos de disfrute como la Servidumbre, derecho de Superficie, etc. B) Derechos de realización de un valor pecuniario como las Cargas Reales, Hipotecas, Deudas Inmobiliarias, etc., y C) Derechos de Adquisición como el Tanteo y otros; ya que no existen dentro de nuestro Código los Derechos Reales de: superficie, cargas reales, deudas inmobiliarias y el de tanteo.

Castan Tobeñas, citado por Puig Peña<sup>17</sup>, clasifica los derechos reales así: Derechos reales propiamente dichos o sobre cosas corpóreas, que se dividen en derechos reales de protección posesoria (la posesión), y derechos reales de protección perfecta definitiva, todos los demás. Esta clasificación no es

---

<sup>15</sup>) ESPIN DIEGO, Ob. Cit. Tomo II, Pág. 8.

<sup>16</sup>) CASTAN TOBEÑAS, José, Ob. Cit., Tomo II, Vol. Pag.40.

<sup>17</sup>) PUIG PEÑA, Federico, Ob. Cit., Tomo II, Pág. 35.

lo suficientemente clara ni se adapta a nuestro ordenamiento jurídico.

A mi criterio la más adecuada a nuestros preceptos jurídicos es la que hace Flores Gómez González<sup>16</sup>, quien dice que: Los derechos Reales son: La posesión, La Propiedad, El Usufructo, El Uso, La Habitación, La Servidumbre, La Frenza, y La Hipoteca, aunque algunos autores señalan además como derechos Reales el derecho de autor y el derecho de propiedad industrial, (éstos dos últimos en nuestro Código Civil, Decreto Ley 106, aparecen regulados dentro de los derechos Reales).

Los derechos Reales según el citado autor, la cual me parece acertada, se clasifican en: derechos Reales de Dominio, derechos Reales de goce y derechos Reales de garantía.

#### d.1) Derechos Reales de Dominio:

Otorgan a su titular el aprovechamiento y la disposición total del bien sobre el que se ejercen y pertenecen a este grupo: La propiedad y la Posesión<sup>17</sup>, regulados ambos en el Título II del Libro II, de nuestro Código Civil, Decreto Ley 106, entendiéndo el dominio como la total disponibilidad sobre la cosa.

#### d.2) Derechos Reales de Goce:

Estos permiten sólo el aprovechamiento parcial más o menos amplio de la cosa y pertenecen a este grupo: El usufructo, El uso, La Habitación, y La Servidumbre. Tratados en nuestro Código

---

<sup>16</sup>) FLORES GOMEZ GONZALEZ, Fernando, Ob. Cit., Págs. 149 y 150.

<sup>17</sup>) Los que encontramos en nuestro Código Civil, Decreto Ley 106, en el Libro II, Título V.



Civil. Decreto Ley 106. en el libro II, Título III, los tres primeros y el último en el Título IV. Sobre ellos no se ejerce derecho de propiedad alguno, más que sólo derecho de posesión.

d.3) Derechos Reales de Garantía:

Otorgan al titular del derecho un crédito suyo contra el propietario o contra otro de que se sirva la cosa ajena, es decir, en caso de incumplimiento de la obligación; el derecho Real de garantía le dá al titular la facultad de cobrarse con el valor de la cosa que le han dejado. Pertenecen a los derechos Reales de Garantía: La Hipoteca y La Prenda.

## CAPITULO II

### LA PROPIEDAD.

Entre los derechos reales, ocupa un lugar preeminente, por su misma naturaleza y por los efectos que produce, la propiedad o dominio, términos que son aceptables como sinónimos, aunque durante algún tiempo su concordancia fue motivo de debate, es concebida como la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas<sup>20</sup>. Fairen la califica como el "paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial". y A. Perpiña, citado por Puig Peña, nos dice que "el dominio es la institución fundamental en cuyo derrador gravita todo el universo jurídico privado".

Las primeras concepciones del derecho de propiedad fundamentaron sus enunciados en referencias de tipo cuantitativo. Se estimó inicialmente el derecho de propiedad como el jus utendi (derecho de usar); fruendi (de percibir frutos); abutendi (de abusar); possidendi (de poseer); alienandi (de enajenar); disponendi (de disponer); et vindicandi (de reivindicar). Partiendo del Derecho Justiniano hasta finales del siglo pasado, todas las definiciones de este derecho trataron de precisarlo a través de las facultades que lo integran y no fueron sino las reflexiones que los pandectistas tudescos las que mostraron "que las definiciones cuantitativas son siempre imprecisas"<sup>21</sup>, y que es dable que esas facultades que

---

<sup>20</sup>) PUIG PERA, Federico, Ob. Cit. Pag. 50.

<sup>21</sup>) PUIG PERA, Federico, Ob. Cit. Pag. 50.

normalmente integran el dominio no existan, sin que consecuentemente ésta perdure.

#### **EVOLUCION HISTORICA:**

La incertidumbre que priva sobre la pre-historia sólo permite especular acerca del surgimiento de la propiedad en esta etapa. El hombre, aparecido en el planeta durante la era cuaternaria, fue inicialmente un ser nómada y esta condición le privó del conocimiento de la propiedad inmobiliaria, aunque se supone que el dominio sobre cosas muebles se inició en aquel entonces, puesto que el ser humano era ya dueño de sus armas y sus amuletos. El trascendental suceso de la conversión del hombre en un ser sedentario origina la propiedad sobre las raíces y hace surgir el pastoreo, ampliándose con ésto el panorama de este derecho, "pero aún así no se puede desconocer que el individualismo del momento es muy tenue y predomina por el contrario una orientación colectiva del dominio. . .".<sup>22</sup>

La evolución del derecho de propiedad puede enmarcarse dentro de las cuatro grandes edades de la historia:

**A) EDAD ANTIGUA:** Este período comprende desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los Bárbaros a Europa y durante el mismo se dieron las siguientes formas del derecho de propiedad:

A.1) La Propiedad Religiosa: propia de las culturas egipcia y asiria, en donde se estimaba que la propiedad del suelo no correspondía a nadie porque pertenecía a la Deidad, y ésta a través de sus representantes, los soberanos, la distribuían con

---

<sup>22</sup>) PUIG PERA, Federico, Ob. Cit. Pág. 16.

un carácter posesorio entre los habitantes de aquellos lugares.

A.2) La Propiedad Colectiva o Tribal: En donde la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso. Eje. El "Mir" ruso y las "Desas" en la India.

A.3) La Propiedad en el Derecho Romano: En esta cultura la propiedad adquirió carácter individual después de superar una etapa previa de colectivismo. El Derecho Romano admitía una propiedad quiritaria, *dominium ex jure quiritium*, caracterizada porque sólo era asequible a los ciudadanos romanos, es decir, nadie que no fuera romano podía ser propietario. La propiedad quiritaria o genuina debía adquirirse a través del *mancipatio*, rito de transmisión del dominio efectuado ante un representante del Estado y cinco testigos o bien a través de la *in iure cessio* que era un juicio de reivindicación simulado en el cual el transmitente se allanaba a la demanda presentada en su contra. Coexistía junto a este tipo de propiedad la conocida como bonitaria o pretoriana, consistente en una propiedad de segundo grado adquirida únicamente mediante "la *traditio*". medio no adecuado para obtener la propiedad *ex jure quiritium*. Justiniano unió estos dos tipos de propiedad, creando la llamada propiedad única.

**B) EDAD MEDIA:** Esta etapa de la humanidad comprende desde la caída del Imperio Romano de Occidente, en 476, hasta la caída de Constantinopla en poder de los Turcos en 1453, aunque algunos autores la prolongan hasta el descubrimiento de América en 1492. La propiedad durante este período sufre una honda transformación motivada por el surgimiento de ciertas instituciones, como el

patronato y la concesión, que dieron lugar a una trastrocación en el orden social. Germinó la idea de la protección del débil por el fuerte y se consolidó al desembocar en el feudalismo. "En la edad Media merced al régimen feudal, se produce un desmembramiento de la propiedad territorial entre el señor y el vasallo. Aunque aquel continuaba siendo propietario, la perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo hizo que se le llegase a considerar a éste también como propietario y para distinguir los derechos de ambos se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo"<sup>23</sup>.

**C) EDAD MODERNA:** Comienza con los grandes acontecimientos ocurridos en el siglo XV y culmina con la Revolución Francesa en 1789.

El Feudalismo dio lugar al fenómeno de la desmembración del poder, pero este problema político fue resuelto por la monarquía, centralizando la autoridad en manos de los soberanos y dando un golpe fatal a las autonomías feudales; la Revolución Francesa disgregó definitivamente el dominio directo del llamado útil, "Las ideas reinantes en la época acometieron finalmente, la destrucción de todos los gravámenes que la propiedad tenía; de todas las trabas que la tenía aherrojada en la viciosa organización anterior". "también la propiedad mueble que se encontraba cohibida con los monopolios, industrias estancadas, tasas, etc., respiró aires de libertad, pues las corrientes revolucionarias declararon la libertad de crédito, de convenio de interés, etc. Era como dice De Diego, el sentido liberal e

---

<sup>23</sup>) Espín Canovas, Diego. Ob. Cit. Pág. 71

individualista de la revolución, llevado al último extremo".<sup>24</sup>

D) **EDAD MODERNA:** Comienza en 1789 y llega hasta nuestros días. En la época actual la propiedad se ha polarizado bifurcando su sentido en razón de las dos tendencias ideológicas concretizadas en sendos sistemas económicos: El Capitalismo, rabioso defensor de la propiedad individual y el Socialismo fundado sobre la idea del colectivismo.

#### **ORIGEN DE LA PROPIEDAD:**

Inicialmente la propiedad fue fruto del trabajo personal: al hombre correspondían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros. Las tribus más adelantadas del último período del salvajismo, arios, semitas y tureños, rebasaron la etapa de cazadores, arribando con ello a la fase de domesticación animal, la que separa al hombre de aquella época en los grupos bien definidos de pastores y cazadores, motivando la primera gran división social del trabajo. El hombre pastor establece y mantiene una propiedad comunal sobre los productos que derivan de su actividad e inicia en esta etapa de su desarrollo el intercambio, el cual adopta la modalidad global, es decir, dado el carácter colectivo de la propiedad, la negociación tenía lugar de tribu a tribu por medio de los jefes; pero cuando el ganado cobró tal importancia que se convirtió en la mercancía que valoraba todas las demás, la propiedad empezó a individualizarse. Esta tónica empezó a extenderse sobre los otros productos y con el advenimiento de la edad de los metales se ampliaron los ramos de la producción, haciéndose

---

<sup>24</sup>) Puig Peña, Federico. Ob. Cit. Pág. 15

consecuentemente, precaria la fuerza de trabajo, pues el hombre generaba una suma de productos que rebasa los esenciales. Para solventar el problema, el hombre convirtió a los prisioneros de guerra en esclavos, dando lugar a dos clases sociales absolutamente polares: Los Señores y Los Esclavos.

La aparición del hierro dió un nuevo giro al curso de la humanidad, permitiendo el ensanchamiento de la agricultura, dando margen a la construcción de armas más sólidas y trayendo consigo las especializaciones, puesto que empezaron a producirse en gran cantidad granos, legumbres, frutas, acaite y vino; apareció, con el amurallamiento, la arquitectura, difundiéndose el labrado de metales, el arte de tejer y la pintura, generándose así los oficios y con ellos la segunda gran división del trabajo. En esta época, la riqueza aumentó desmedidamente, incrementada por la circulación de metales preciosos que aunque no se acuñaban, se cambiaban al peso. Una nueva escisión se operó en la sociedad: A los dominados y dominadores, se sumaron los pobres y los ricos. La propiedad individual que sólo había alcanzado el dominio de los rebaños se extiende al suelo, el que es distribuido entre cada familia, transformándose así la tenencia de la tierra de comunal en individual. La civilización da inicio en el momento en que se opera una tercera división de del trabajo y ésta surge con la aparición de una clase social que no se ocupa de la producción, sino del intercambio de productos y es la de Mercaderes. Profundos cambios genera el apareamiento de esta clase, entre los más notables, el uso de la moneda acuñada, la institución de la usura y la separación de los centros urbanos del campo. En esta época "Junta a la riqueza

en mercancías y en esclavos, junto a la fortuna en dinero, apareció también la riqueza territorial. El derecho de posesión sobre las parcelas del suelo, concedido primitivamente a los individuos por la gens o por la tribu, se había consolidado hasta el punto de que esas parcelas les pertenecían como bienes hereditarios". "La propiedad plena y libre del suelo no significaba tan sólo la facultad de poseerlo íntegramente sin restricción alguna, sino que también quería decir facultad de enajenarlo. Esta facultad no existió mientras el suelo fuera de la gens. Pero cuando el nuevo propietario suprimió de una manera definitiva las trabas impuestas por la propiedad suprema de la gens y de la tribu, rompió también el vínculo que hasta entonces lo unía indisolublemente con el suelo. Lo que esto significa se lo enseñó el dinero descubierto al mismo tiempo que advenía la propiedad privada de la tierra. El suelo podía ahora convertirse en una mercancía susceptible de ser vendida o pignorada, apenas se introdujo la propiedad privada de la tierra se inventó la Hipoteca. Así como el heretismo y la prostitución pisan los talones a la monogamia, de igual modo, a partir de este momento, la Hipoteca se aferra a los faldones de la propiedad inmueble". Así, junto a la extensión del comercio, junto al dinero y la usura, junto a la propiedad territorial y la Hipoteca progresaron rápidamente la concentración y la centralización de la fortuna en manos de una clase poco numerosa, lo que fue acompañado del empobrecimiento de las masas y del aumento numérico de los pobres".<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>) Federico Engels. El origen de la Familia, La Propiedad Privada y el Estado. Pag. 192.



Esto último acaeció en la fase final del feudalismo, régimen durante el cual el tiempo de trabajo del siervo se bifurcaba en dos sentidos: el necesario, durante el cual producía para la manutención de su familia, y el adicional en el que se generaba el plus producto del que se apropiaba el feudal; y de manera absoluta en el capitalismo, régimen que advino cuando los oficios ya no bastaron para la creciente demanda de mercancías, cuestión que motivó una nueva dinámica basada en la explotación de obreros asalariados y que se encuentra estructurado sobre los conceptos de mercancía y compraventa, razón por la cual, la propiedad ha venido a constituirse en su paradigma.

Los ideólogos capitalistas han venido explicando la aparición de este sistema de una manera idílica y moralista. Un puñado de gentes laboriosas y ahorrativas, junto a las cuales existió otro grupo de gente haragana y dilapidadora generaron las grandes clases que conforman este tipo de sociedad, capitalistas y propietarios. La verdad científica, es otra. La acumulación de riquezas excesivas en manos de unos pocos se remonta a la fase de la acumulación originaria de capital, la que precedió al nacimiento de la gran producción capitalista y que cronológicamente se ubica casi al final de la edad media. En Inglaterra, para citar un caso, se operó a finales del siglo XV y se manifestó a través de un doloroso proceso de expropiación sobre los campesinos; los feudales los arrojaron de sus tierras, las que se convirtieron en pastizales para introducir la crianza de ovejas, las que a su vez tenían por objeto satisfacer la creciente demanda de lana existente. Empujada al vagabundaje, la

población rural era reprimida y encerrada con fundamento en tal circunstancia, en casas de trabajo, donde era obligada a rendir su fuerza de trabajo a cambio de un salario. Esta fue la base del advenimiento de las empresas capitalistas.

Para concluir debe señalarse que la propiedad privada en uno de los pilares del modo capitalista de producción por cuanto que éste "descansa en el hecho de que las condiciones materiales de producción le son adjudicadas a los que no trabajan, bajo la forma de propiedad del capital y propiedad del suelo, mientras la masa sólo es propietaria de la condición personal de producción, la fuerza de trabajo." (Carlos Marx).

### CAPITULO III

#### CLASES DE PROPIEDAD:

A) PROPIEDAD DE LA AGUAS: La importancia social de las aguas como elemento indispensable del vivir humano, como elemento integrante de un territorio y como susceptible de los más diversos aprovechamientos es, dice un autor, un factor esencial que determina la especialidad de su régimen legislativo. Por otra parte, la diversidad de formas en que puede manifestarse, su reposo o movilidad, han motivado discusiones acerca de la posibilidad de su apropiación. Las aguas recogidas por el hombre y contenidas en un recipiente no hay duda alguna que pueden ser objeto de propiedad privada, toda vez que lo pueden ser de consumo. Pero, en cambio, el agua corriente que se renueva constantemente, parece que no ha de poder ser susceptible de posesión continuada ni, por tanto, de propiedad. La doctrina sin embargo, no lo entiende así y estima que si el agua es distinta y pasajera en cada momento, el caudal, masa o volumen que integra un río o curso de agua es perenne y puede ser objeto de posesión y propiedad, que se da sobre su sucesión de capas de agua que sin cesar se renuevan, lo que hace que esta propiedad tenga un carácter especial, le afecten numerosas limitaciones de orden social y en ella predomine el aspecto de dominio público, aunque no en todos los casos.

Clasificación de las aguas según su dominio y aprovechamiento:<sup>26</sup>.

Prescindiendo de las aguas marítimas o comunes, que no son

---

<sup>26</sup>) PUIG FERRA, Federico, Ob.Cit. Pág.315.

objeto de apropiación, y ateniéndose únicamente a las terrestres o sujetas a dominio, la clasificación fundamental de éstas es la que distingue en aguas de dominio público y aguas de dominio privado:

A.I) Aguas de Dominio Público: Pueden a su vez, ser clasificadas en los siguientes grupos:

a) Por su naturaleza, que lo son: Los ríos y sus cauces naturales y las aguas continuas o discontinuas de manantiales y arroyos que corran por sus cauces naturales;

b) Por los terrenos en que se encuentran y cuya condición jurídica siguen: Las que nazcan continua o discontinuamente en terrenos del mismo dominio público, los lagos y lagunas formadas por la naturaleza en terrenos públicos y sus álveos; las aguas pluviales que discurran por barrancos o ramblas cuyo cauce sea también del dominio público; las aguas subterráneas que existan en terrenos públicos y las aguas halladas en la zona de trabajos de obras públicas, aunque se ejecuten por concesionarios;

c) Por salir de terrenos de propiedad privada y pasar a otros de dominio público: Las que nacen continua o discontinuamente en predios de particulares, del Estado, de las provincias o de los pueblos, en cuanto salen de dichos predios y las alumbradas cuyo dueño las deje abandonadas a su curso natural.

Nuestra Constitución Política de la República, en su artículo 121 preceptúa: Que son bienes del Estado: a) Los de dominio público; b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de

aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley. Por su parte el artículo 122 señala: Reservas territoriales del Estado. El Estado se reserva el dominio de una faja terrestre de tres kilómetros a lo largo de los océanos, contados a partir de la línea superior de las mareas; de doscientos metros alrededor de las orillas de los lagos; del cien metros a cada lado de las riberas de los ríos navegables; de cincuenta metros alrededor de las fuentes y manantiales donde nazcan las aguas que surtan a las poblaciones. También el artículo 127 indica: Todas las aguas son bienes de dominio público, inalienables e imprescriptibles. Su aprovechamiento, uso y goce, se otorgan en la forma establecida por la ley, de acuerdo con el interés social. Por último, el artículo 128, siempre de nuestra ley Suprema regula: Aprovechamiento de aguas, lagos y ríos. El aprovechamiento de las aguas de los lagos y de los ríos, para fines agrícolas, agropecuarios, turísticos o de cualquier otra naturaleza, que contribuya al desarrollo de la economía nacional, está al servicio de la comunidad y no de persona particular alguna, pero los usuarios están obligados a reforestar las riberas y los cauces correspondientes, así como a facilitar las vías de acceso. De lo anterior se establece que todo lo concerniente a las aguas de dominio público, está debidamente protegido por norma constitucional.

A.II) Aguas de Dominio Privado: Son, por el contrario, las que nazcan, caigan, se hallen o atraviesen terrenos de propiedad particular, mientras discurren por ellos. Son aguas del dominio

privado:

- a) Las aguas continúas o discontinúas que nazcan en predios de dominio privado, mientras discurran por ellos;
- b) Los lagos y lagunas y sus álveos formados por la naturaleza en dichos predios;
- c) Las aguas subterráneas que se hallen en éstos;
- d) Las aguas pluviales que en los mismos caigan, mientras no traspasen sus linderos, y las de los arroyos formados por aguas pluviales, que atraviesen fincas que no sean del dominio público.

En lo que respecta a las aguas de dominio privado, nuestro Código Civil Decreto Ley 106, las regula del artículo 579 al 588. Estableciendo inicialmente el 579 que son aguas de dominio privado las siguientes: 1o. Las aguas pluviales que caigan en predios de propiedad privada, mientras no traspasen sus linderos; 2o. Las aguas continuas y discontinúas que nazcan en dichos predios, mientras discurran por ellos; 3o. Las lagunas y sus álveos formados por la naturaleza, en los expresados terrenos; y 4o. Las aguas subterráneas obtenidas por medios artificiales en propiedades particulares. Estableciendo por lo tanto dicho Código, cuales aguas son de dominio privado. Actualmente no existe una Ley General de Aguas, púes esta materia se encuentra regulada dentro de diferentes leyes, siendo este recurso hídrico, una fuente importante de desarrollo general de Guatemala.

**B) PROPIEDAD DE LAS MINAS:** Teoría sobre la propiedad minera:

De todas las teorías ideadas por la doctrina jurídica para fundamentar y determinar a quien corresponde la propiedad de las

minas, son tres las que podemos entresacar y destacar como más importante:

B.I) La que la asigna al propietario de la superficie, en virtud del principio romano "Cujus est solum, ejus est usque ad sidera et usque ad inferos". Esto es, por aplicación de la presunción de que lo accesorio sigue a lo principal. En la doctrina Española la ha seguido, entre otros, Sánchez Román, pero actualmente se le puede objetar que la estructura de la mina, como dice García Oviedo, no se acomoda a la estructura de la superficie, impide el reconocimiento de la propiedad bien determinable y haría a la mina de difícil expropiación. No obstante este sistema ha sido seguido, entre otras, por las legislaciones de Francia, Inglaterra y Estados Unidos.

B.II) La teoría que distingue y separa el suelo del subsuelo, atribuyendo al particular la propiedad del primero y al Estado la del segundo. Este sistema tiene la gran ventaja de una más fácil y mejor explotación de la riqueza minera, sobre todo si se armoniza con el régimen de concesiones a los particulares. Teóricamente quizá se le pueda objetar que sólo se puede justificar a través de una concepción colectivista de la propiedad, pero en realidad no se pueden desconocer las grandes ventajas prácticas que de este sistema se derivan; sobre todo teniendo en cuenta la rareza de ciertos minerales y la gran riqueza que representan. Por ello no es de extrañar que en el Derecho comparado haya plasmado en un gran número de legislaciones, como son por ejemplo, las de Austria, Suecia, Japón y Rusia.

B.III) Por último, la teoría que atribuye al descubridor la

propiedad de la mina. Si bien teóricamente esta concepción tiene un hondo fundamento en el principio de la ocupación, prácticamente se le objeta y muy razonablemente, la incapacidad técnica y económica del descubridor para la explotación de la sustancia minera por él descubierta.

En conclusión, se puede decir, que aún en contra de los pronunciamientos de la mayoría de teóricos, hoy prevalecen las razones económicas que determinan un predominio de aquellas legislaciones que de una manera u otra reconocen la propiedad, o al menos prioridad, por parte del Estado en la explotación de la riquezas mineras.

Nuestra Constitución Política en su artículo 121 señala: Son bienes del estado: . . . e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras substancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo. . .; y el artículo 125 de la misma ley Suprema establece: Explotación de recursos naturales no renovables. Se declara de utilidad y necesidad públicas, la explotación técnica y racional de hidrocarburos, minerales y demás recursos naturales no renovables. el Estado establecerá y propiciará las condiciones propias para su exploración, explotación y comercialización. Asimismo el Decreto Ley 109-83 del Jefe de Estado "Ley de Hidrocarburos", hace una referencia sobre la propiedad de los yacimientos de petróleo y la referencia que la ley es de orden público. El artículo 4 de la indicada Ley al regular la propiedad de los yacimientos preceptúa: Propiedad de los yacimientos: "Son bienes de la Nación, todos los yacimientos de hidrocarburos que se encuentran en el territorio de la República.



de Guatemala, su plataforma continental y su zona económica exclusiva en la forma establecida en las leyes del país o en los convenios internacionales ratificados por Guatemala". También es oportuno mencionar el Decreto número 41-93 del Congreso de la República Ley de Minería, que regula lo relativo al trámite para la concesión de la exploración, explotación y comercialización de los recursos minerales.

**C) PROPIEDAD INTELECTUAL:** "Se conoce como Propiedad Intelectual al derecho del autor sobre las creaciones de su inteligencia para explotarlas económicamente o bien para mantenerlas inéditas"<sup>27</sup>. La publicación de la obra da lugar al surgimiento de los derechos pecuniarios, observan Ripert y Boulanger, pero la definición estructurada por estos autores "es el conjunto de los derechos de carácter pecuniario o puramente moral que hace nacer la publicación de una obra en favor del artista o escritor" no incorpora el aspecto de la inedición que también es potestativo por parte del autor.

La cuestión de la propiedad intelectual surgió mediante un privilegio que concedían los monarcas a los escritores a efecto de que éstos hiciesen imprimir sus obras. Estos privilegios que otorgaban a través de cartas patentes de la cancillería y no se otorgaban a las obras de arte puesto que en aquella época no existían procedimientos industriales para su reproducción. El privilegio más antiguo que se conoce fue el concedido en Venecia a el impresor Aldo Manuncio en 1445. Con la Revolución Francesa la consideración de privilegio, terminó aborrecido por los

---

<sup>27</sup>) ESPIN CANOVAS, Diego, Ob. Cit. Pág. 278.

gestores de aquel suceso, desapareció considerándosele desde entonces como un derecho, que ha venido depurándose hasta alcanzar la forma con que se le conoce actualmente.

Naturaleza Jurídica de la propiedad intelectual: Ha sido tratada por dos tipos de teorías:

a) **TEORIAS PATRIMONIALES:** Dentro de este grupo de teorías, la primera en aparecer fue la de la propiedad, motivada por la necesidad de protección de los derechos de autor, habiéndola encuadrado el legislador dentro del derecho tradicional de propiedad, comparándose al escritor que vendía un libro con el agricultor que vendía la cosecha. Llegó al extremo de consignar en el famoso estatuto de la Reina Ana, 1710, que se reconocía el derecho del autor ". . . porque a él pertenece su obra lo mismo que la vaca a su ternero".

Las principales objeciones que surgieron contra la concepción referida consistieron en el señalamiento de la ausencia de la perpetuidad, ya que la propiedad intelectual es temporal, no permitía tipificarla como un derecho de propiedad genuino. Los defensores de esta posición argumentaron que la perpetuidad, dentro del marco de las nuevas tendencias, no es requisito indispensable en la estructuración del concepto de dominio y que la propiedad intelectual es un instituto cuyo desarrollo se encuentra en proceso, por lo que aún no se alcanza esa nota, arribándose con estas razones a una segunda posición que sostiene que la propiedad intelectual es de naturaleza Sui Géneris; Kohler, siempre dentro de esta orientación, ha sostenido, con el objeto de clarificar conceptos, que "más que una verdadera propiedad es un derecho sobre bienes

inmateriales", aunque llama la atención el uso abstraccionista que este autor da al término derecho, el cual utilizado en tal sentido no manifiesta consciencia alguna, puesto que la propiedad es precisamente un derecho.

Otra teoría de carácter patrimonial es la expuesta por Roguín que considera a la propiedad intelectual como un monopolio de explotación fundamentado en la Ley, que vino a sustituir la voluntad del monarca en la concesión de privilegios. A esta teoría se le censura su contenido retrógrado, dado que resulta obsoleto pretender sintetizar la naturaleza de este derecho en un simple acto de gracia, además se argumenta que no existe lógica al hablar de Monopolio cuando nos estamos refiriendo a las ventajas económicas derivadas del talento.

**b) TEORIAS PERSONALISTAS:** En oposición a las teorías patrimoniales surgieron las teorías personalistas, fundándose en el señalamiento de que el legislador al proteger la obra, se excedió en su afán al punto de olvidar los derechos personalísimos del autor, a los que la doctrina francesa identifica como "Derechos Morales".

El sustrato de esta argumentación residió en la persona, por cuanto es quien la crea. El vicio imputable a esta orientación estriba en su unilateralidad; los defensores de esta posición incurrieron en el error que se atribuyó a los patrimonialistas de examinar este instituto desde un sólo ángulo, polarizando con sus señalamientos extremos la situación.

**c) TEORIAS ECLECTICAS:** Estas teorías fusionan las posiciones referidas hablando de un doble derecho, uno moral, constituido

por el propósito de salvaguardar los derechos más íntimos del autor que se refleja en prerrogativas tales como la de publicar o no su obra, de exigir que figure su nombre o bien ocultarlo, la de impedir deformaciones o atentados espiritualmente dañosos y la de arrepentirse de una publicación ya hecha; y otro patrimonial que se manifiesta a través del derecho de traducción a diversos idiomas, del de adaptación, del derecho de ejecución y representación, y del llamado por los franceses derecho de continuidad, por el cual se reserva a los artistas un porcentaje sobre el precio de sus obras enajenadas en venta pública.

En Guatemala, la regulación de la propiedad intelectual está inicialmente protegida en la Constitución Política de la República en su artículo 42 que establece: "Derecho de autor e inventor. Se reconoce el derecho de autor y el derecho de inventor; los titulares de los mismos gozarán de la propiedad exclusiva de su obra o invento. de conformidad con la ley y los tratados internacionales". Asimismo el artículo 470 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: "Derecho de autor. El producto o valor de trabajo o industria lícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquiera persona, son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y por las especiales sobre estas materias". Y en el Decreto 1037 del Congreso de la República que es la ley especial que regula la materia. Este cuerpo legal tuvo como origen la convención interamericana sobre el derecho de autor en obras literarias, científicas y artísticas de la conferencia de expertos para la protección de derechos de autor, suscrita por Guatemala en Washington en el mes de Junio de 1946, ratificada

en 1951 y aprobada en nuestra República durante el mismo año a través del Decreto 844 del Congreso de la República.

A pesar de que en su contexto el Decreto en referencia no contiene definición alguna sobre el instituto tratado, de su artículo primero se infiere que nuestra legislación no reconoce en la propiedad intelectual un simple derecho pecuniario producto de la publicación de una obra sino uno más íntimo cuya esencia es la protección de la obra, se encuentra ésta publicada o inédita. Este principio, que configura el aspecto moral de la propiedad intelectual, es reiterado, aunque no manifiestamente en el artículo 15, cuyo contenido establece la inembargabilidad del derecho del autor precisándose que "podrán embargarse los ejemplares o reproducciones de una obra publicada, las obras de artes plásticas (pinturas, esculturas, dibujos), y las obras de arte hechas principalmente para fines industriales, acabadas y puestas a la venta y el producto económico adquirido por la utilización del derecho de autor", no así el derecho del autor, ni total, ni parcialmente. Esto implica que un acreedor del autor, para ejemplificar, no podría abrogarse la titularidad de una obra en virtud de una medida judicial, sino que tal limitación se impondría sobre la obra física, el libro como ejemplar impreso, en este caso.

Por otra parte el artículo 10 del Decreto en mención que hace referencia a las facultades propias del derecho tratado, concretiza el aspecto patrimonial de la propiedad intelectual. Y el artículo 13 que indica que el derecho de autor se termina cincuenta años después de la muerte del autor. Situación ésta que nos permite concluir que en nuestra legislación se encuentra

orientada por la teoría del doble derecho

**D) LA PROPIEDAD INDUSTRIAL:** Algunos autores como Azcárate, han considerado a la propiedad industrial como una de las especies que comprende la intelectual. Pero la gran mayoría de los mismos, con razones de mucho peso, la consideran y estudian como una propiedad a la que su propio contenido dota de naturaleza específica. Y así Jiménez Bayo y Rodríguez Arias apuntan que mientras la intelectual tiene por fin comunicar ideas y sentimientos, la propiedad industrial lleva consigo una finalidad práctica y transformadora de materia. Pero quizá la verdadera diferencia estribé en que la propiedad industrial tiene una mayor importancia económica, que acentúa su aspecto social y administrativo y, en consecuencia, requiere una duración menor y una protección más flexible que la intelectual<sup>20</sup>.

Alcubilla citado por Cabanellas en su diccionario de derecho usual nos refiere la siguiente definición, la cual me parece apropiada: "Constituye la propiedad industrial el derecho atribuido a determinadas personas para explotar exclusivamente, durante cierto número de años, las industrias objeto de él; y también la facultad de usar privativamente las marcas, señales o títulos que designan la procedencia de los artículos fabricados y comerciales.

La propiedad industrial es comprensiva de:

1) Las patentes de invención, de introducción y certificados de edición.

---

<sup>20</sup>) PUIG FERRA, FEDERICO. OB. Cit. Pag. 48.

- 2) Las marcas o signos distintivos de producción y de comercio.
- 3) Los modelos de utilidad, los modelos y dibujos industriales y los artísticos.
- 4) Los nombres comerciales y los rótulos de los establecimientos.
- 5) Las películas cinematográficas

Ha sido motivo de discusión, la ubicación que algunos autores efectúan de la propiedad industrial dentro del seno de la propiedad intelectual, identificándola como una especie de ésta. Bastante lógica, sin embargo, es la línea de pensamiento que las distingue, apuntando "que mientras la propiedad intelectual tiene por fin comunicar ideas y sentimientos, la propiedad industrial lleva consigo una finalidad práctica y transformadora de la materia", teniendo en base a tal argumentación la propiedad industrial una trascendencia social más objetiva que se refleja en su menor duración en relación a la intelectual (15 años en nuestra legislación).

En cuanto a la naturaleza jurídica de este instituto no hay mucho que decir, puesto que la polémica motivada para discernir este mismo asunto sobre la propiedad intelectual se reproduce por entero en este caso, dándose también aquí los criterios patrimoniales, personalistas y eclécticos, con la inclinación legislativamente unánime hacia este último.

La regulación en nuestra legislación de la Propiedad Industrial. En Guatemala, la propiedad industrial al igual que la propiedad intelectual, tiene su fundamento en el artículo 42 de la Constitución Política de la República ya transcrito

anteriormente, al igual que su regulación en el artículo 470 del Código Civil Decreto Ley 106. La propiedad industrial en nuestro país no cubre los rubros establecidos por la doctrina, ya que por una parte el Decreto Ley 153-85 regula lo relativo a las patentes de invención, modelos de utilidad, dibujos y diseños industriales, estableciendo en su artículo 29 que la patente de invención tendrá una duración de quince años. Lo referente a las marcas, nombres comerciales y expresiones o señales de propaganda esta regulado en el Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial, que fuera suscrito por nuestro país el primero de Junio de 1968 y declarado con vigor a través del Decreto 2-73 del Congreso de la República. En dicho cuerpo legal se creó el Registro de la Propiedad Industrial, Institución que se encuentra a cargo de todo lo relativo a este derecho. Es una dependencia del Ministerio de Economía y tiene carácter de Dirección General, encargada de un Registrador que es nombrado por el Organismo Ejecutivo, existiendo también un Registrador suplente y un secretario, quien autoriza con su firma todas las resoluciones, registros y certificaciones que expida el Registrador.



## CAPITULO IV

### CARACTERISTICAS TRADICIONALES DE LA PROPIEDAD.

CARACTERES DEL DERECHO DE PROPIEDAD: La doctrina civilística inmediatamente posterior a la época de la Codificación, siguiendo criterios anteriores, asignó una característica tripartita al derecho de dominio, que se ha repetido durante todo el siglo pasado, pero que hoy está en trance de crisis, a no ser que se adapte al nuevo orden de cosas, recibiendo una interpretación distinta.

1. SER UN DERECHO ABSOLUTO: La absolutividad del derecho de dominio significó en un enlace histórico con los principios del Derecho Romano, la facultad omnímoda del propietario de hacer o no hacer en sus cosas aquello que creyera por conveniente. O lo que es lo mismo, que su potestad sobre las cosas era ilimitada, soberana, arbitraria y, si se quiere, despótica. Muy pronto, sin embargo, se reaccionó contra este primer y tradicional carácter del derecho de dominio, afirmándose que tal absolutividad, en el antiguo sentido, era contraria a los principios. Ni desde el punto de vista ético, ni desde el social, ni desde el económico, en efecto, se puede desarrollar sobre las cosas propias una conducta "abusiva". El *ius abutendi* de los Romanos debe ser interpretado únicamente a la luz de los preceptos de la razón, porque los derechos son dados al hombre para usarlos y ejercitarlos en provecho de sus fines racionales. Sólo con esta interpretación restrictiva tiene sentido en la actualidad.

No háy, pues, en ello obstáculo a que las legislaciones consignen que el propietario pueda obtener las consecuencias económicas de su derecho de dominio; que tenga derecho a las

aciones; a cerrar su propiedad; a oponerse, incluso, al acto arbitrario del Poder (ya que éste no puede privarle a él, si no es por causa de utilidad pública y previa la correspondiente indemnización), siempre que todo ello conduzca a considerar el derecho de propiedad como orientado hacia un fin superior. En conclusión; el propietario ha perdido la antigua soberanía absoluta; es, como dice Vareilles-Somier, sólo un jefe constitucional que tiene que obrar de acuerdo con los principios fundamentales que presiden su actuación. El dominio que goza es un derecho limitado intrínsecamente por su propia naturaleza y por esa propia condición que tiene en la vida actual<sup>29</sup>.

**2. SER UN DERECHO EXCLUSIVO:** También dijeron los clásicos que la propiedad tiene otro carácter fundamental: la exclusividad, en virtud de la cual el propietario puede rechazar la intervención de los terceros en el uso y goce de la cosa y tomar a este respecto todas las medidas que estime convenientes. En este sentido, puede prohibir que en sus inmuebles se ponga cualquier cosa ajena, que se entre o pase por ellos y (como lazo de unión con el anterior carácter absoluto), cerrar sus heredades con paredes, fosos o cercas, sujetándose a los reglamentos existentes. Pero esta nota de exclusividad también está enormemente modificada en la moderna concepción. Efectivamente, se dice, por muy exclusivo que se quiera considerar el dominio, por muy unilateral que se quiera considerar la relación, nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad, sin que éste, sin embargo, quede

---

<sup>29</sup>) FUIG PEÑA, FEDERICO. OB. CIT. Pag. 49.

desnaturalizado.

No existe pues, esa exclusividad absoluta, tan considerada por la antigua doctrina como indispensable, máxime teniendo en cuenta los cada vez más numerosos deberes que las limitaciones legales le imponen. ¿No dicen nada las relaciones de vecindad?. No son cada vez más intensas las restricciones establecidas en utilidad pública?. ¿No coexisten con el derecho de dominio las atribuciones concedidas a otros, que ostentan determinados derechos?. Bien está que se pueda excluir del dominio a toda persona ajena a él, y sin ninguna relación con el mismo, que dolosa o caprichosamente intente aprovecharse de sus ventajas; pero de esto a considerar esa exclusividad con aquel carácter unilateral de soberbia dominical y para todas las circunstancias, cualesquiera que sean, media una gran distancia.

**3. SER UN DERECHO PERPETUO:** Se ha asignado, finalmente, al dominio el carácter de ser una relación jurídica de naturaleza perpetua, dado que no lleva en sí mismo una razón de caducidad. En este sentido, el dominio subsiste independientemente del ejercicio que se pueda hacer de él. El propietario, se afirma, no deja de serlo, aunque no ejerza ningún acto de propiedad; aunque esté en la imposibilidad de hacerlo y aunque el tercero lo ejerza con su voluntad o contra ella, a no ser que deje a otro poseer la cosa durante el tiempo requerido.

Este carácter de perpetuidad se recoge en la moderna doctrina con las limitaciones propias del caso, pues, que si bien en principio no hay nada que obste a él, sin embargo, esto no impide la existencia de la propiedad revocable. Por otra parte, en los más altos principios se puede concebir el derecho

de propiedad como una facultad que sólo corresponde al propietario, mientras éste sepa utilizarla en terminos beneficiosos para la organización social.

#### CARACTERISTICAS MODERNAS DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

- a) GENERALIDAD.
- B) INDEPENDENCIA.
- C) ABSTRACCION. Y
- D) ELASTICIDAD.

La doctrina moderna, según criterio sustentado por el tratadista Diego Espín Cánovas, sustituye los anteriores caracteres por los siguientes: Generalidad, Independencia, Asbtracción y Elasticidad. Con los dos primeros se quiere destacar el carácter amplio y autónomo del poder que otorga el derecho de propiedad; con los dos últimos, el carácter unitario de dicho poder, independientemente de las facultades que comprende. La Generalidad expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa; la Independencia indica que es un poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho; la Abstracción denota que existe con independencia de las facultades que comprende; la Elasticidad, por fin, significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.

Estas características diferencian netamente al derecho de propiedad de los restantes derechos reales, los cuales confieren una utilidad especial sobre la cosa (por ejemplo, el disfrute en

al usufructo), y que requieren otro derecho, el de propiedad, para poder existir.

## CAPITULO V

### LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA Y LEGISLACION GUATEMALTECA.

#### LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN LA DOCTRINA.

##### TEORIA GENERAL DE LAS LIMITACIONES DEL DOMINIO:

1. FUNDAMENTO DE LAS LIMITACIONES DEL DOMINIO. En la concepción antigua y romanista de la propiedad se consideraban las limitaciones del dominio como anomalías raras, insólitas, de un derecho por naturaleza absoluto. El derecho de propiedad era una de tantas facultades en sí ilimitadas, que sólo llegan a restringirse mediante contrapuestas facultades de afuera. El sentido individualista romano y la idea de la Revolución Francesa que consideró la propiedad como uno de los derechos individuales, contribuyeron a formar esta concepción que todavía palpita en los Códigos civiles.

Pero a esta teoría, que no atribuía a la propiedad ningún fin concreto ni determinado, como no fuera el de garantizar la libertad de los propietarios de la cosa, ha sucedido la de los escritores modernos, según la cual la propiedad tiene un fin racional, y este fin basta, sin necesidad de derechos contrapuestos, para imponerle limitaciones.

**CLASIFICACION:** Diversos criterios existen para clasificar las limitaciones del dominio:

**A) POR LA CAUSA:** pueden distinguirse las limitaciones legales (impuestas por la ley), y las voluntarias. Estas últimas pueden ser de dos clases: las impuestas por la voluntad del dueño que trasmite el dominio y las impuestas por la voluntad del dueño que sigue siéndolo de la cosa.

Al lado de todas estas limitaciones, que pueden llamarse específicas, hay otras genéricas o institucionales que nacen del concepto y naturaleza mismos del derecho de propiedad, tal como son concebidos por las teorías modernas a que hemos hecho alusión anteriormente.

B) Por el fin se subdividen las impuestas por la ley en limitaciones de interés público (de carácter predominantemente administrativo), y las limitaciones de interés privado (de carácter civil, establecidas principalmente por razón de los fundos).

C) Por la parte del dominio a que afectan pueden distinguirse las restricciones que hacen relación a la totalidad del dominio, y las que sólo tocan a alguna de sus facultades, como la de gozar o la de disponer.

**LIMITACIONES GENERICAS O INSTITUCIONALES, DERIVADAS DE LA NATURALEZA MISMA DEL DOMINIO.** De entre estas limitaciones de carácter general hay unas de naturaleza positiva (que afectan al ejercicio del dominio), y otras de naturaleza negativa (que afectan a la facultad de excluir).

**LIMITACIONES AL EJERCICIO DEL DOMINIO.** El abuso del derecho y los actos de emulación.- El ejercicio de la propiedad, según la concepción moderna de esta institución, ha de ser racional, y el Derecho no debe tolerar el abuso. De aquí que, según los postulados de la teoría llamada modernamente del abuso del derecho, haya que considerar ilícitos los actos que impliquen un ejercicio del derecho de propiedad anormal o contrarios a los fines económicos o sociales del mismo, o aquellos que obedezcan tan sólo al deseo de dañar, sin verdadero interés para el

propietario (actos de emulación).

**LIMITACIONES A LA FACULTAD DE EXCLUIR:** En la concepción y ordenación modernas del derecho de propiedad se limita la facultad de excluir, concediendo derechos a los extraños, aún sin constituir verdadera servidumbre: primero en atención al principio clásico del *ius usus inoqui*; y segundo, en razón del principio del mal menor. El *ius usus inoqui*, viene del Derecho Romano el principio de equidad "*quod tibi non nocet et alii prodest non prohibetur*", del cual es una derivación la doctrina del *ius usus inoqui*, que Covarrubias formulaba diciendo: "cada uno puede hacer en el fundo de otro lo que a él aprovecha y no daña al fundo".

**LIMITACIONES LEGALES O POR RAZON DE INTERES SOCIAL:** No hay necesidad de acudir a la idea anticuada del dominio eminente del Estado para explicar las limitaciones legales de la propiedad privada. Basta considerar que la convivencia social exige la subordinación de los intereses privados (como son los del propietario particular), a los intereses generales y colectivos.

Aunque todas las limitaciones legales obedecen, en último término, al interés social, hay que distinguir entre aquellas que directamente se establecen en interés público y entran en la esfera del derecho Administrativo, y aquellas otras que se imponen en interés de los particulares y pertenecen al Derecho Civil.

**LIMITACIONES DE UTILIDAD PUBLICA:** Se señala como prototipo de ellas la expropiación forzosa, que afecta a la totalidad del dominio. Pero el efecto de ésta, más que limitar la propiedad, es sustraer la cosa a la propiedad privada, bien que mediante el



pago de su valor. Más propias limitaciones son las que afectan a facultades parciales del dominio, principalmente la de gozar y la de excluir, y que generalmente se consideran (aunque con poca exactitud), como servidumbres legales. También entran dentro de la categoría de las limitaciones del Derecho Público, de la propiedad, aunque están enlazadas también con las limitaciones de utilidad privada (relaciones de vecindad), las llamadas responsabilidades por razón del dominio.

**LIMITACIONES ADMINISTRATIVAS:** Las llamadas servidumbres legales de interés público. Es imposible exponer todas las limitaciones de referencia, dispersas en multitud de leyes y que tienen más adecuado desarrollo en el Derecho Administrativo. Por razón de su respectiva finalidad, afectan al interés de la seguridad, salubridad y ornato públicos, al de la defensa nacional, al de la economía social, al de la aviación, al de la vivienda, al del Tesoro artístico nacional.

**LIMITACIONES DE UTILIDAD PRIVADA:** Las más importantes limitaciones civiles al derecho de propiedad son las que se imponen sobre el derecho de goce, o, en otros términos, sobre el señorío de hecho, por virtud de las relaciones de contiguidad o vecindad sobre los predios. Pero las hay también que afectan a la facultad de libre disposición, como los retractos legales, por virtud de los cuales el propietario se ve privado del derecho que normalmente le corresponde de enajenar su cosa a quien quiera.

**LAS RELACIONES DE VECINDAD:** Como entre las propiedades contiguas, dice Ruggiero, el hecho mismo de la vecindad es origen de conflictos, es una exigencia social imponer

limitaciones recíprocas al ejercicio de las facultades correspondientes a cada uno de los propietarios; no es posible el ejercicio del dominio en los fundos limítrofes pertenecientes a propietarios diversos, sin que cada uno invada en algún modo la esfera del otro, y debe por esto la ley imponer restricciones y delimitaciones para que tales invasiones estén contenidas en la medida que exige el respeto debido a la propiedad del vecino. Es, pues, nota característica de las limitaciones que entrañan las relaciones de vecindad la reciprocidad de las mismas. Si un fundo sufre una determinada limitación, de la que se beneficie el fundo vecino, también éste, por lo general, experimenta una limitación de contenido idéntico. La doctrina moderna construye una teoría general de los derechos de vecindad. Más es materia muy discutida cuál sea el principio que haya de regularlos. Es insuficiente el principio, de carácter subjetivo, ya estudiado antes, de la prohibición de los actos de emulación, porque deja fuera aquellos que puedan ser provechosos al propietario a los actos que impliquen verdadera y propia violación de un derecho.

No es plenamente satisfactoria tampoco la teoría llamada de la inmisión, que apoyándose en algún texto romano, no se cuida de delimitar el ejercicio del propio derecho de dominio más que cuando de él deriva una intromisión en el fundo del vecino, sin tener en cuenta que hay intrusiones moderadas que deben ser consideradas lícitas. Más aceptable parece el criterio de la normalidad del uso, que considera prohibidas aquellas inmisiones (materiales o inmateriales), derivadas de un uso extraordinario que exceda de las necesidades y de la esfera de la vida normal, y permitidas las demás.



**LOS TANTEOS Y RETRACTOS LEGALES.** Concepto de estos derechos y diferencias que los separan. Lo mismo el tanteo que el retracto son limitaciones que afectan la facultad de disponer del propietario, restringiendo su libertad para elegir la persona que, por compraventa u otro título transmisivo, haya de adquirir su cosa.

El tanteo consiste en el derecho de preferencia que una persona tiene para la adquisición de una cosa determinada, en el caso de que el dueño quiera enajenarla y, consiguientemente, la facultad que le asiste para que, en este último caso, se le manifieste así el propietario indicándole el precio y condiciones de la enajenación.

A su vez el retracto es el derecho de preferencia que uno tiene para la adquisición de una cosa cuando el dueño la ha enajenado, subrogándose en el lugar del comprador mediante abono al mismo precio que entregó y gastos de contrato que se le pudieron ocasionar.

Tienen, pues, de común estos derechos su naturaleza de derechos de prelación o preferencia. Tienen, en cambio, como diferencia esencial que en el tanteo esa preferencia se manifiesta antes de que la enajenación se consuma, mientras que, en el retracto, tiene lugar una vez consumada. Y de esta diferencia primordial parecen derivarse algunas otras:

a) Por razón del modo de ejercitarse el derecho, el tanteo se dirige contra el que pretende vender; el retracto contra comprador y vendedor, y hasta contra los compradores sucesivos para rescindir todas las enajenaciones hechas y exigir que la enajenación se otorgue a favor del retrayente.

b) Por los efectos, dice Manresa que el derecho de tanteo puede simplemente dilatar la ejecución de una venta; pero al efectuarse queda firme, sin perturbación alguna en las relaciones jurídicas de los interesados, mientras que el derecho de retracto envuelve una condición resolutoria con todas sus desastrosas consecuencias en el orden jurídico.

Lo que hay es que prácticamente resulta muy difícil mantener la distinción entre el tanteo y el retracto, y esto hace que la doctrina más moderna los refunda en una sola institución.

Limitaciones impuestas por la voluntad del transmitente:

Prohibiciones de Disponer: El que transfiere su propiedad, por cualquier título que sea, puede imponer al adquirente cualesquiera limitaciones, siempre que no sean contrarias a la esencia del dominio o estén prohibidas por la ley.

Limitaciones Impuestas por la voluntad del Dueño que sigue siéndolo de la cosa: Sin necesidad de transmitir el dominio puede el dueño, en uso de su facultad de libre disposición, imponer limitaciones a su propiedad, creando derechos reales, nominados o innominados, a favor de otra persona. Una de estas limitaciones podrá ser la obligación de no enajenar. Pero la eficacia de esta obligación, contraída por el dueño sin transmitir su dominio, no siempre estará exenta de dificultades.

#### **LIMITACIONES A LA PROPIEDAD EN LA LEGISLACION GUATEMALTECA.**

Dentro de las que la doctrina llama Legales o por razón del interés social, inicialmente nuestra Constitución Política de la República señala en el artículo 39 lo siguiente: "Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho

inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza 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". Al hacer el análisis de este precepto constitucional, se establece que si bien es cierto se garantiza la propiedad privada como un derecho de la persona humana, el Estado no cumple totalmente con dicho mandato y que la libre disposición sobre los bienes de la persona se ve restringido, por cuanto ya desde hace algún tiempo se ha vuelto costumbre que grupos de personas que carecen de vivienda y otras que si la tienen, invadan terrenos o fincas que legalmente pertenecen a sus legítimos propietarios, quienes en su oportunidad han demostrado y acreditado ser los verdaderos dueños con los respectivos títulos de dominio debidamente inscritos en el Registro General de la Propiedad, sin embargo, luego de sustanciarse los juicios reivindicativos de la propiedad (procedimiento civil), o en el caso de las usurpaciones (procedimiento penal); los fallos de los Tribunales de justicia no son acatados por los invasores y continúan en posesión ilegal de terrenos de propiedad privada. Por lo cual consideró que el Estado no cumple totalmente con su deber de proteger la propiedad privada, limitando con dichas actitudes la libre disposición que el propietario debe de tener sobre los bienes que legalmente le pertenecen, resultando inoperante la garantía constitucional de garantizar la propiedad privada, apareciendo por lo tanto dicha norma en forma teorica.

Dentro de las llamadas limitaciones por utilidad pública, relativa a la restricción de la propiedad aparece el artículo 40, que en su parte conducente estipula: Expropiación: En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como su base su valor actual.

Doctrinariamente se le conoce como limitaciones de utilidad pública. Mencionando de nuevo que la Constitución Política de la República garantiza la propiedad privada, la cual únicamente, en casos concretos, puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, comprobados debidamente. Sujeta la expropiación a los procedimientos señalados en la ley respectiva, que en este caso es la Ley de Expropiación, Decreto 529 del Congreso de la República, en la cual se fija de una vez el procedimiento completo a seguir, las bases para la valuación y pago de la indemnización al propietario expropiado. Sin desatender el principio fundamental del respeto a la propiedad privada, orientado también en la premisa constitucional también de reconocer el interés social frente al interés individual del propietario; se aprecia de manera indudable que al tenor de dicho precepto se limita la libre disposición del propietario sobre sus bienes, de ahí que baste considerar que la convivencia social exige la subordinación de los intereses particulares a los intereses generales y colectivos. Ejemplo claro en nuestra ciudad lo

tenemos con el proyecto de ampliación del anillo periférico que rodea la metrópoli, para lo cual mediante una iniciativa de ley que declara de utilidad colectiva, beneficio social e interés público, expropiarán alrededor de veinte fincas a favor de la Municipalidad de Guatemala, ya que para dicho proyecto es indispensable expropiar algunos inmuebles pertenecientes a particulares y dicha expropiación se realizará por la negativa de algunos propietarios de los terrenos que no quieren negociar con la Municipalidad de Guatemala. Con lo cual se aprecia claramente que se limita la propiedad y la libre disposición de los bienes inmuebles en perjuicio del propietario, pero para beneficio de la colectividad, aún cuando se indemnizará a los propietarios de los terrenos afectados. El artículo 467 del Código Civil, Decreto Ley 106, también recoge que la expropiación forzosa atiende al interés social, pues la utilidad colectiva y el beneficio social o interés público la justifican y obligan al propietario a ceder su derecho, recibiendo desde luego una indemnización, o sea que después de declarado el interés social, se limita el derecho del propietario.

Dentro de las llamadas limitaciones por razón de la utilidad privada, el Código Civil Decreto Ley 106, en el Libro II: De los bienes de la propiedad y demás derechos reales, en el capítulo II del Título II, regula en forma amplia estas Limitaciones de la Propiedad así:

- a) Suelo y Sobresuelo (artículo 473);
- b) Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino (Artículo 474);
- c) Deslinde y Amojonamiento (Artículo 475);

- d) Obligación de cerrar el fundo (Artículo 476);
- e) Construcción cerca de edificios públicos (Artículo 477); f) Servidumbres establecidas (Artículo 478);
- g) Construcciones no permitidas (Artículo 479;
- h) Prohibición de actos que dañen pared medianera (Artículo 480);
- i) Siembra de árboles cerca de heredad ajena (Artículo 481);
- j) Derecho de exigir que se arranquen los árboles (Artículo 482);
- k) Ramas que caen sobre propiedad vecina (Artículo 483); y
- l) Obra peligrosa (Artículo 484).

Además encontramos otras normas disgregadas dentro del Código Civil, que se refieren igualmente a limitaciones a la propiedad, entre las que podemos citar la del artículo 517, que se refiere a la limitación de la medianería; la del 523 que regula lo relativo a la prohibición de que no se pueden abrir ventanas en pared medianera; la del artículo 539 que establece la prohibición a los dueños del primero y último piso de un condominio, relativo a hacer sótanos y elevar el nivel de las plantas respectivamente. También es importante hacer mención de los artículos 760 relativo a la servidumbre de acueducto, la cual se puede imponer de manera forzosa para la conducción de aguas destinadas a algún servicio de utilidad pública, previa indemnización al propietario; igualmente lo que regula el artículo 785 sobre la servidumbre legal de paso y; el 796 del mismo cuerpo legal al regular la servidumbre para establecer comunicación telefónica. Estas normas mencionadas son específicas en cuanto a limitar la propiedad por parte del



dueño.

Por otra parte, encontramos disgregadas algunas otras normas en otras disposiciones legales, tales como la que contiene el artículo 21 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto número 1427 del Congreso de la República que regula que las parcelas adquiridas para la construcción de vivienda y constituidas en patrimonio familiar, no pueden enajenarse ni dividirse por ningún título durante el término de 25 años, a contar de la fecha en que el adjudicatario adquiera la propiedad de la parcela ni podrá ser objeto de embargo judicial o alguna otra limitación en cuanto al uso, usufructo, posesión o dominio, durante el tiempo indicado; limitándose con ello la libre disposición por parte del fundador del patrimonio familiar, más sin embargo, luego el artículo 22 del mismo cuerpo legal, regula las siguientes excepciones a las limitaciones anteriores: por enajenación del inmueble a título de herencia, legado o donación por causa de muerte; por venta o permuta del inmueble por motivo justificado, previa autorización del Instituto Nacional de la Vivienda y por gravámenes que se establezcan por razón de créditos hipotecarios para construcción de vivienda, mantenimiento o mejora de la misma y siempre que se constituyan a favor de instituciones bancarias.

Asimismo es importante mencionar la regulación que contiene el Decreto 60-69 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de la Antigua Guatemala, que preceptúa en su artículo 10. que se declara de utilidad pública y de interés nacional la protección, conservación y restauración de la Antigua Guatemala y áreas circundantes que integran con ella una sola unidad de

paisaje, cultura y expresión artística. Y dentro de tal normativa regula la arquitectura doméstica integrante de inmuebles de propiedad particular comprendidos dentro del área urbana y sus áreas circundantes. Prohíbe la construcción, modificación o restauración de inmuebles con características distintas al entorno colonial y antiguo, estableciendo sanciones para los propietarios que incumplan con dichas normas reguladoras. Por lo cual estimo que se limita con ello la libre disposición que los propietarios tienen sobre los inmuebles de los cuales son dueños, para no afectar el entorno histórico de dicha ciudad.

Finalmente el Decreto número 26-97 del Congreso de la República, Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, regula en términos más amplios lo regulado en el Decreto 60-69, ya que no se refiere a una localidad determinada, sino que regula todo el patrimonio cultural de la Nación, los bienes materiales muebles o inmuebles, públicos y privados o inmateriales de especial relevancia vinculados a la paleontología, arqueología, historia, antropología, literatura, educación, arte, ciencia y la cultura general de la República. Impone dicha ley que los propietarios de bienes inmuebles colindantes con un bien cultural sujeto a protección, que pretendan realizar trabajos de excavación, cimentación, demolición o construcción, que puedan afectar las características arqueológicas, históricas o artísticas del bien cultural, deben obtener previamente a la ejecución de los trabajos, la autorización del Instituto de antropología e Historia de Guatemala, bajo advertencia de ser sancionado en

caso contrario con prisión y multa.

De todas las limitaciones existentes en la legislación guatemalteca, cuyo análisis y estudio considero que ha sido debidamente esbozado en forma detallada, estimo que dichas limitaciones resultan inoperantes en el derecho de propiedad, bien por el desconocimiento que se tiene de las mismas, aunque esto resulta cuestionable si se tiene en cuenta lo que regula la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República, en su artículo 3 al establecer, que contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario.

Al ser consultados alrededor de veinte profesionales del derecho sobre el tema, la mayoría opinó lo siguiente:

- En lo referente a la obligación del Estado de garantizar la propiedad privada, que éste no cumple con su función constitucional de garantizarla y, se refirieron específicamente al caso de las invasiones de terrenos de propiedad privada por parte de personas inescrupulosas quienes se posesionan de los mismos en forma ilegal.

- En lo concerniente a la expropiación por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobados, el Estado haciendo uso de su poder coercitivo y soberano, restringe el poder de disposición de los poseedores de terrenos en contra de su voluntad, aunque sean debidamente indemnizados los propietarios.

- En cuanto a las limitaciones establecidas en el Código Civil, también refirieron que las mismas resultan

inaplicables en la práctica, debido a que por costumbre se hace inobservancia de tales limitaciones, y sólo cuando surge algún conflicto que afecta las relaciones de vecindad, se hacen valer judicial o extrajudicialmente las preceptuadas limitaciones. y

- En cuanto a pregunta hecha a los profesionales del Derecho sobre las otras limitaciones contenidas en las demás leyes dispersas: (Decreto 60-69, 26-97 y 1427; todos del Congreso de la República), ya analizadas anteriormente al estar al tanto de dichas limitaciones contenidas en otras leyes.

Finalmente se tiene que de todas las limitaciones existentes en la legislación guatemalteca, cuyo análisis y estudio crítico considero que ha sido debidamente esbozado en forma detallada en el presente trabajo; estimo que al tenor de la teoría, el sentido de propiedad se ha modificado sustancialmente y se concibe que el propietario esta sujeto a diversas limitaciones contenidas en la ley, pero dichas limitaciones resultan inoperantes en el derecho de propiedad, ya sea por el desconocimiento que se tiene de las mismas, aunque esto resulta cuestionable si se tiene en cuenta lo que regula el artículo 3 de la Ley del Organismo Judicial al señalar que contra la observancia de la ley no puede alegarse ignorancia, desuso, costumbre o práctica en contrario; o por la falta de aplicabilidad de las indicadas limitaciones, con lo cual se concluye que el dominio, en efecto ya no es un derecho absoluto y la mayoría de las limitaciones legisladas, únicamente existen en teoría.

## CONCLUSIONES

- a) Los derechos patrimoniales están divididos en dos clases: Derechos Reales y Derechos Personales. Los primeros, se proyectan esencialmente en una manifestación directa de la persona sobre la cosa y; los segundos, básicamente en el vínculo jurídico que se establece entre dos personas llamadas: acreedor, que es quien tiene la facultad de exigir y, deudor, que es quien debe determinada prestación.
- b) La clasificación doctrinaria más adecuada y que sigue nuestro Código Civil respecto a los derechos reales es la siguiente: Derechos Reales de Dominio, Derechos Reales de Goce y Derechos Reales de Garantía.
- c) La propiedad, entre los derechos reales, es concebida como la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas.
- d) Lo propiedad de las aguas, de las minas, propiedad intelectual e industrial, encuentran su asidero legal en la Constitución Política de la República, en sus artículos 42,43,63 y 121, respectivamente.
- e) La diferencia básica entre la propiedad intelectual y la industrial, estriba en que la intelectual tiene por fin comunicar ideas y sentimientos, en cambio la industrial, lleva consigo una finalidad práctica y transformadora de la materia y tiene mayor importancia económica que acentúa su aspecto social y administrativo.
- f) Las características modernas de generalidad, independencia, abstracción y elasticidad; diferencian netamente al derecho de propiedad de los demás derechos reales, los cuales confieren una

utilidad especial sobre la cosa.

g) Dentro de las limitaciones de Utilidad Pública, se encuentra como prototipo de ellas la expropiación forzosa, cuyo efecto es limitar la totalidad del dominio y sustrae la cosa de la propiedad privada, mediante el pago en dinero del valor que ésta tenga.

h) Dentro de las limitaciones administrativas, las llamadas servidumbres legales de interés público están dispersas en multitud de leyes y tienen más adecuado desarrollo dentro del Derecho Administrativo.

i) Dentro de las limitaciones de utilidad privada, las más importantes restricciones civiles al derecho de propiedad, son las que se imponen sobre el derecho de goce o sobre el señorío de hecho, en virtud de las relaciones de contiguidad sobre los predios vecinos.

j) Dentro de las limitaciones de utilidad privada, las relaciones de vecindad están constituidas por la exigencia social de imponer limitaciones recíprocas al ejercicio de las facultades correspondientes a cada uno de los propietarios de fundos contiguos, ya sea imponiéndole una abstención, es decir, una actitud meramente pasiva, le obliguen a ciertas prestaciones activas o impongan al mismo, la obligación general e imprecisa de no causar perjuicio a los vecinos.

k) Si bien la Constitución Política de la República en su artículo 39 garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, el Estado no cumple con garantizar este derecho, prueba de ello es que en la actualidad se ha vuelto costumbre que personas que carecen de

vivienda y otras que si la tienen, invadan inmuebles de personas que tienen debidamente inscritos sus títulos en el Registro General de la Propiedad.

l) La propiedad privada, en casos concretos puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas, apreciándose al tenor de dicha norma constitucional, que se limita la libre disposición del propietario sobre sus bienes, de ahí que basta considerar que la convivencia social exige la subordinación de los intereses particulares a los intereses generales y colectivos.

m) Antiguamente se concebía a la propiedad como un derecho absoluto y exclusivo, es decir, que el propietario tenía plena potestad sobre los bienes sobre los cuales recaía su derecho. Esa absolutividad y exclusividad sobre el derecho de propiedad, sólo existe en teoría, ya que hoy día no se puede ignorar la función social del dominio, que es cuerpo y esencia de todo derecho real.

## RECOMENDACIONES

I) Que los Tribunales de Justicia, en acatamiento del mandato constitucional de que la justicia debe ser pronta y cumplida, dicten sus fallos dentro de los plazos de ley, dentro de los procesos que se instruyan por casos de invasiones, para proteger de esta forma la propiedad privada y que sus legítimos propietarios no se vean perturbados en la libre disposición de sus propiedades.

II) Que el Estado a través de los órganos correspondientes, cuando se vea en la necesidad de expropiar propiedades por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, debidamente comprobadas; cumpla con justipreciar el bien afectado en debida forma, tomando en cuenta su valor actual y que la indemnización se pague en el menor tiempo posible.

III) Que las autoridades respectivas cumplan con la normativa contenida en los Decretos 60-69 y 26-97 del Congreso de la República, Ley Protectora de la Ciudad de la Antigua Guatemala y Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación respectivamente, respecto a que no se vea afectado el entorno histórico de dicha ciudad, y el patrimonio cultural de la nación.



## BIBLIOGRAFIA

### LIBROS:

- ESPIN CANDOVAS, DIEGO. Manual de Derecho Civil Español. Volumen IV, Cuarta Edición. Tomo II. Madrid 1957.
- CASTAN TOBERAS, JOSE. Derecho Civil Español Común y Floral Tomo II, Editorial Reus, España.
- ROJINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano, Tomo III, Editorial Porrúa, México, 1988.
- FUEYO LANERI, FERNANDO. Derecho Civil, Tomo IV, Santiago de Chile, 1959.
- FUIG PENA, FEDERICO. Compendio de Derecho Civil Español, Tomos II Parte General y V, Parte Especial. Ediciones Piramide, 1976, Madrid España.

### DICCIONARIOS:

- CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires Argentina.
- OSSORIO, MANUEL. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, S.R.L., Buenos Aires, Argentina.

### TESIS:

- FLORES JUAREZ, JUAN FRANCISCO. Los Derechos Reales en nuestra Legislación, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1989.

### LEYES:

- Constitución Política de la República de Guatemala.
- Derecho Civil, Decreto Ley 106.
- Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la

República.

Ley Protectora de la Ciudad de Antigua Guatemala, Decreto 60-69 del Congreso de la República.

Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto 26-97 del Congreso de la República.

Convenio Centroamericano para la Protección de la Propiedad Industrial (declarado con vigor por medio del Decreto 2-73 del Congreso de la República).

Ley sobre el Derecho de Autor en Obras literarias, Científicas y Artísticas, Decreto 1037 del Congreso de la República.

Ley de Hidrocarburos, Decreto Ley 109-83.

Ley de Minería, Decreto 41-93 del Congreso de la República.