

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



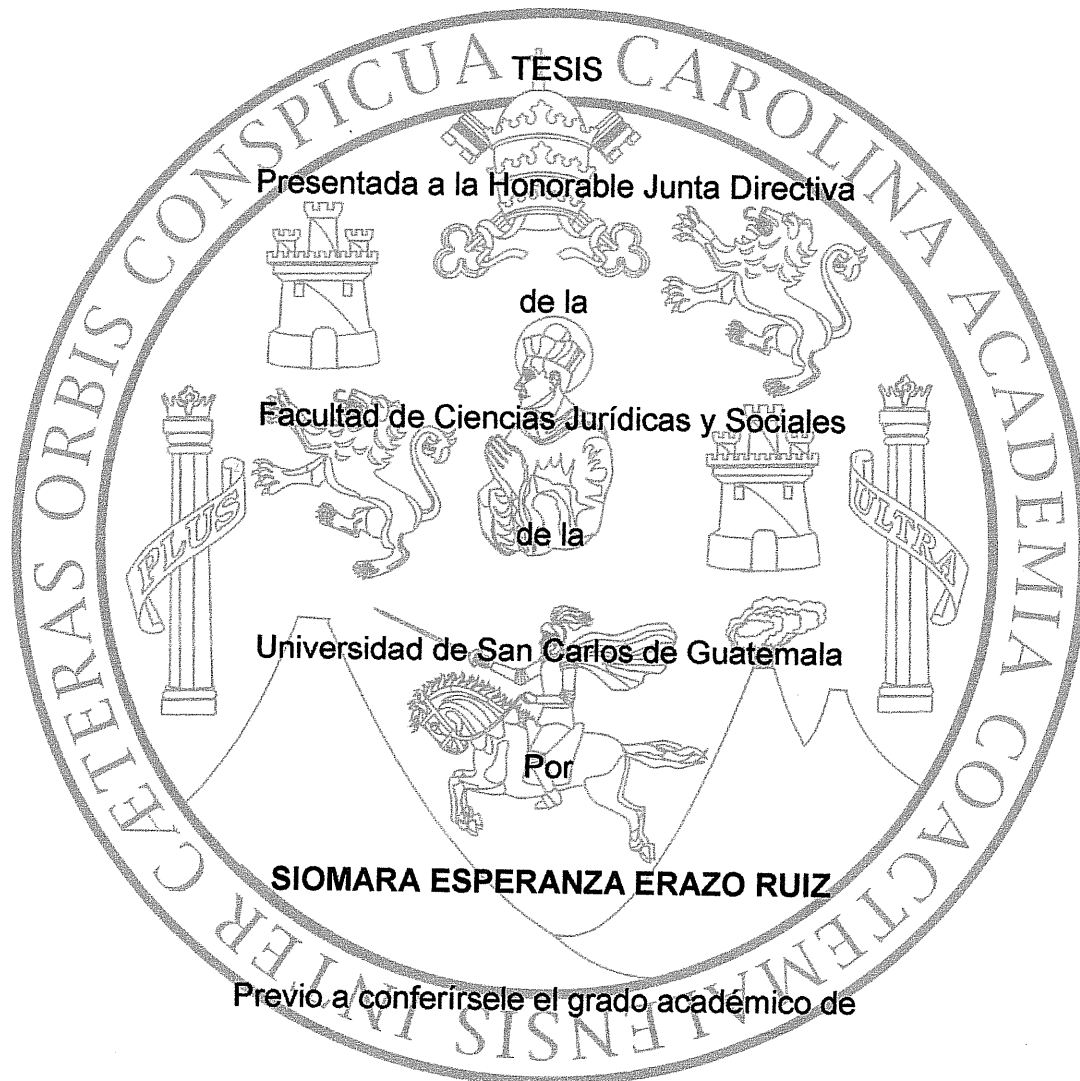
**AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA
MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS**

SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ

GUATEMALA, OCTUBRE DE 2011

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

**AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA
MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS**



LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, octubre de 2011

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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana
VOCAL I: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO: Lic. Marco Vinicio Villatoro López

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

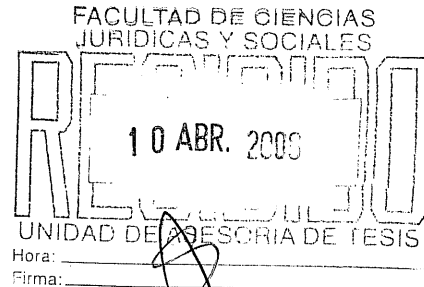


Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



Guatemala, 10 de abril de 2008.

Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Distinguido Licenciado:

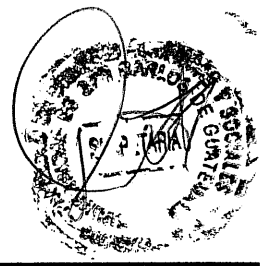
Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que en mi calidad de Asesor de Tesis de la Bachiller **SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ**, he procedido a asesorar metódica y técnicamente a la estudiante en el desarrollo de su tesis titulada: **“AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS”**

EXPONGO:

- A) El contenido científico y técnico del trabajo de investigación, es en relación al derecho administrativo y del derecho civil, respecto a la administración municipal y los bienes y demás derechos reales respectivamente. Haciendo énfasis en las disposiciones reglamentarias de la alineación municipal, en relación al ordenamiento urbanístico y la afectación de bienes inmuebles de propiedad privada.
- B) En el desarrollo y preparación del trabajo de tesis, la sustentante utilizó métodos de investigación diversos, como lo son el método científico y el método histórico, asimismo utilizó variedad de técnicas de investigación y se apoyó en extensa bibliografía.
- C) Se corroboró la utilización correcta y docta del lenguaje y el léxico técnico jurídico propia de un profesional de las ciencias jurídicas.
- D) Respecto a la contribución científica, surge de la necesidad de establecer políticas públicas a favor del desarrollo urbano municipal de los municipios, evitando afectar con decisiones urbanistas arbitrarias los bienes inmuebles de propiedad privada.



Lic. OTTO RENE VICENTE REVOLORIO
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 57044504 – 50748242
Correo: ottovrderecho@yahoo.com



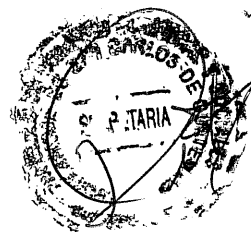
- E) La estructura y contenidos del trabajo de tesis realizado por la sustentante reúne y satisfacen plenamente todos los requisitos reglamentarios y de aportación científica a las ciencias jurídicas, tratando un tema de importancia, actualidad y valor para la práctica jurídica, esgrimiendo justificaciones y argumentos válidos, siendo la base para formular las conclusiones y recomendaciones concretas que convierten el trabajo de tesis en material dable a la discusión para reformas normativas específicas que pueden traducirse en cambios notorios.
- F) Se cumple con los requisitos plasmados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de nuestra Facultad. De lo expuesto me permito extender **DICTAMEN FAVORABLE** al trabajo de mérito y se continúe con la revisión de la misma.
- G) Concluyo **informando y dictaminando** a usted, que es procedente ordenarse su revisión y en su oportunidad su discusión en Examen Público de Tesis en nuestra gloriosa Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con la manifestación expresa de mi respeto, soy de Usted, su deferente servidor.



Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario
Colegiado 7,095

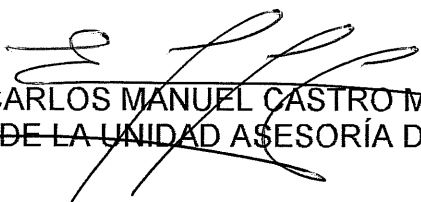
Lic. Otto René Vicente Revolorio
Abogado y Notario



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS
Y SOCIALES.** Guatemala, treinta de mayo de dos mil once.

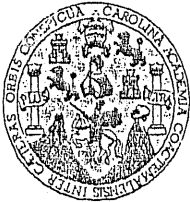
Atentamente pase al (a la) LICENCIADO (A) JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS, en sustitución del (de la) revisor (a) propuesto (a) con anterioridad LICENCIADO (A) EMILIO ENRIQUE PÉREZ MARROQUÍN para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ, intitulado "AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a la) estudiante, si así lo estima conveniente la modificación del bosquejo preliminar de temas y de las fuentes de consulta originalmente contempladas, asimismo, el título del punto de tesis propuesto. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

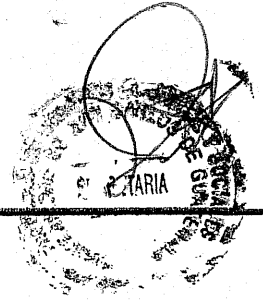

LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



c.c. Unidad de Tesis
CMCM/brsp



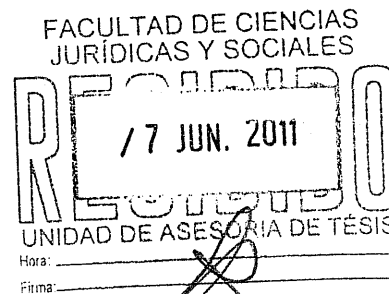
Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 54066223



Guatemala, 7 de junio de 2011.

Licenciado:

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha treinta de mayo del año dos mil once, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como revisor de Tesis de la Bachiller SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ, me dirijo a usted haciendo referencia a la misma con el objeto de informar mi labor y oportunamente emitir dictamen correspondiente, en relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, se establece lo siguiente:

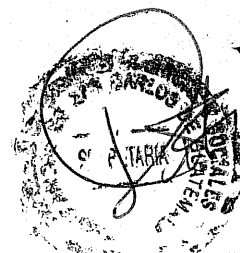
I) El trabajo de tesis se denomina "AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS".

II) Al momento de revisar el trabajo sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constando la presente tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico y siendo un tema social y jurídicamente importante, realizar un aporte invaluable.

En relación a los extremos indicados en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público se establece lo siguiente: a) Contenido científico y técnico de la tesis: La sustentante abarcó tópicos de importancia en materia del derecho administrativo, de mercantil, financiero y social enfocado desde un punto de vista jurídico- administrativo, por ser un tema importante que se enfoca precisamente a la necesidad de regular el uso de los fondos públicos por medio del fideicomiso; b) La metodología y técnicas de la investigación: Para el



Lic. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS
Abogado y Notario
Pos grado en Derecho Constitucional Comparado
5 Av. 14-62 Zona 1 Of. 307 Guatemala. Tel. 54066223



efecto se tiene como base el método, analítico, sistemático, deductivo, inductivo, así como las técnicas utilizadas fueron la bibliográfica y documental, ya que través de las cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente a las disposiciones reglamentarias de la municipalidad al derecho de propiedad de los vecinos toda vez que no existe un a normativa que faculte a la municipalidad de Guatemala a realizar expropiaciones; c) La redacción: la estructura formal de la tesis esta compuesta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector poco a poco al desarrollo del tema central para el buen entendimiento del mismo; d) Contribución científica: el presente trabajo en su desarrollo constituye un aporte jurídico, administrativo y científico, que ha cumplido con todo el procedimiento del método científico; e) Conclusiones y recomendaciones: Las mismas obedecen a una realidad jurídica y administrativa y social. Conclusión importante a la cual arribó la sustentante es que no se justifica hasta la presente fecha, el procedimiento de alineación municipal, por atentar contra el derecho real de propiedad, toda vez que cuando se efectúa u ordena, la misma no proviene de un plan de consenso y de proyección futura, con suficiente información sobre la necesidad que la produce, conclusiones y recomendaciones que comparto con la autora puesto que las mismas se encuentra estructuradas al contenido del plan de investigación y están debidamente fundamentadas. Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, que los métodos y técnicas fueron aplicados adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo.

IV) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, ampliamente la investigación realizada, por lo que con respecto al trabajo realizado por la sustentante, Bachiller **SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ**, emito **DICTAMEN favorable**, ya que considero el teme un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

LIC. JAIME ROLANDO MONTEALEGRE SANTOS.

Abogado y Notario

Col.: 4713.

Licenciado

Jaime Rolando Montealegre Santos

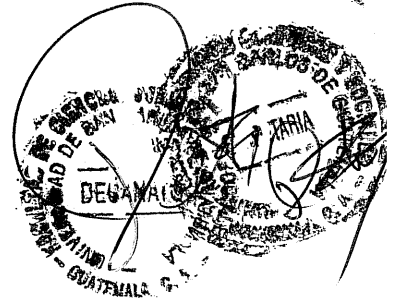
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, C. A.

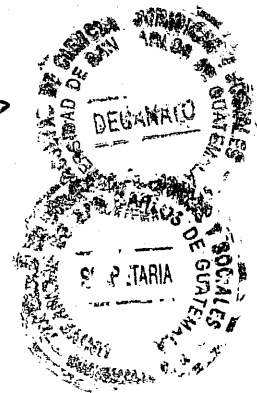


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, diez de agosto del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SIOMARA ESPERANZA ERAZO RUIZ, Titulado AFECTACIÓN NEGATIVA DE LAS DISPOSICIONES REGLAMENTARIAS DE LA MUNICIPALIDAD AL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS VECINOS. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.

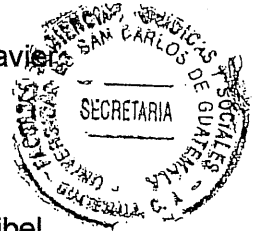


DEDICATORIA



- A Dios
Fuente infinita de saber, por ser mi padre Celestial por toda su protección y fuerza ante las adversidades.
- A mi Madre
Angela Francisca Ruiz Pérez, por todo su apoyo incondicional y sacrificios que ha hecho en nombre de nuestra pequeña familia, siempre te amaré gracias.
- A mi familia:
A mis abuelitos Concepción del Carmen Ruíz, Juana Pérez Agustín (+), tía Aura de Jesús Ruíz Pérez, mis primas Fabiola, Lucrecia y Lesly Jomara, gracias por creer en mi.
- A mis angeles
Edward Juan Carlos, Jacklyn Akasha y Justin Alejandro por protegerme y estar a mi lado Siempre, son la esperanza de un mejor futuro los quiero mucho.
- A mis hermanas
Jackeline Johanna siempre contarás con mi apoyo gracias por todo y Josselyne Elizabeth Ruíz.
- A los Licenciados:
Francisco García Mazariegos no estaría aquí sin todo tu apoyo incondicional, Otto René Vicente Revolorio, Jaime Rolando Montealegre Ana María Artola, Mónica García, Alvaro Hugo Salguero, Víctor Alegría, Waleska García, Otto René Arenas Hernández Landelino Franco, Ludwin Villalta, Carlos Castro Monroy, Dasma Guillén, Edgar Castillo, Silvia Castillo y Milvia Solares de Gatica.
- A mis compañeros:
Luis Mejia Rivera, Eduardo Castañeda, Leonel Juárez López, Luis Elias, Gustavo Palacios, Erick Tánchez, Harold Kroll, Estuardo Lorini, Paco Arenas, Karla y Claudia Peñate, Iris Cardona Conde, Natividad Chen Paau, Adriana

Mota, Jacky Jacinto, Guillermo Varela, Javier
Johana Galicia, Milvia, Pablo Calderón y
Gustavo Albizu Rodas.



A mis padrinos:

Francisco Garcia Mazariegos, Elisa Maribel
Castillo Quiroa, Estuado Rodríguez Santos,
Emilio Enrique Pérez Marroquín y Astrid
Mayorga Casasola.

A:

La Universidad de San Carlos de Guatemala
especialmente a la Facultad de Ciencias Jurí-
dicas y Sociales.

ÍNDICE



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

CAPÍTULO I

1. De los bienes y derechos reales.....	1
1.1. De los bienes.....	1
1.2. Los derechos reales.....	4
1.2.1. Elementos de los derechos reales.....	7
1.2.2. Clasificación.....	9
1.3. El derecho de propiedad.....	11
1.3.1. Antecedentes históricos.....	13
1.3.2. Regulación legal del derecho de propiedad.....	15
1.4. Los derechos de posesión.....	17

CAPÍTULO II

2. La alineación municipal como una de las formas de expropiación.....	23
2.1. Alineación municipal.....	23
2.2. Definición de alineación municipal.....	25
2.3. La alineación municipal en el pasado.....	26
2.4. Evolución del plan de regulación de la alineación municipal.....	31
2.5. Fundamento legal	33
2.6. Conceptos urbanísticos elementales.....	34
2.7. Procedimiento de alineación.....	35



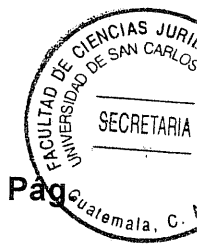
2.8. La zonificación y urbanización.....	37
2.9. El plan regulador de la alineación municipal.....	38
2.10. El código de construcción.....	39
2.11. El plan regulador urbanístico capitalino.....	40

CAPÍTULO III

3. La alineación municipal como afectación al derecho real de propiedad.....	43
3.1. La oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad y la alineación municipal como expropiación.....	44
3.2. La expropiación de bienes inmuebles en Guatemala.....	45
3.3. Procedimientos para valorar la expropiación de la propiedad.....	51
3.3.1. Valoración colectiva de carácter general.....	52
3.3.2. Valoración colectiva de carácter parcial.....	52
3.3.3. Valoración intermedia de obra.....	53
3.4. Análisis de las principales soluciones a la expropiación que significa el plan de alineación municipal.....	53

CAPÍTULO IV

4. La afectación negativa de las disposiciones reglamentarias de la municipalidad al derecho de propiedad de los vecinos.....	59
4.1. Situación territorial de la ciudad de Guatemala.....	59
4.2. Análisis del plan de ordenamiento territorial.....	61
4.3. La justificación de un ordenamiento territorial y sus alcances.....	63



4.4. Las normas técnicas, legales y administrativas del ordenamiento territorial.....	67
4.5. Políticas públicas de ordenamiento territorial.....	75
4.6. La segregación socioespacial de la población guatemalteca.....	80
4.7. Análisis	82
CONCLUSIONES.....	91
RECOMENDACIONES.....	93
ANEXO.....	95
BIBLIOGRAFÍA.....	101

INTRODUCCIÓN



Este trabajo se ha realizado, con el objetivo de analizar los efectos negativos que sufren los vecinos del municipio, cuando por disposición de la autoridad superior de los entes municipales, a través de normas reglamentarias, afectan bienes inmuebles de propiedad privada, amparados en un ordenamiento territorial.

La hipótesis se centra en demostrar la arbitrariedad con la que actúan las municipalidades, por el abuso de autoridad establecido en un supuesto ordenamiento territorial de la línea municipal, concluyendo con los efectos negativos que se causan a los vecinos, que se ven vulnerados en sus derechos.

El objetivo general, fue establecer la falta de políticas públicas de urbanización, dada la concentración de habitantes en los territorios municipales, siendo un claro ejemplo la ciudad de Guatemala, en la cual existen asentamientos, invasiones en áreas verdes, peligrosas o en lugares de alto riesgo, sin que las autoridades puedan establecer medidas de urbanización generalizadas o de beneficio común; por el contrario, las últimas disposiciones tomadas por el ente edilicio, afecta no sólo la propiedad, sino causan problemas de movilización vehicular, peatonal, sin que exista un verdadero estímulo para los vecinos y sin una clara justificación de gastos innecesarios que afectan a la población.

Las teorías utilizadas en esta investigación se centran en las instituciones, tales como el derecho de propiedad, los derechos reales, la expropiación, los entes



municipales, la línea municipal, urbanismo; entre otros, que se encuentran inmersos en el derecho civil y el derecho administrativo.

La metodología utilizada fue el método analítico, para comprender los elementos o componentes característicos de la problemática que enfrentan los vecinos de la ciudad de Guatemala; el método sintético, para estudiar el problema referido; el método deductivo, para conocer las distintas doctrinas que acerca de este fenómeno, existen en el ámbito jurídico y social; y, por último, las técnicas investigativas, siendo la bibliográfica y documental para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio.

Esta investigación consta de cuatro capítulos: el primero se relaciona con los bienes y demás derechos reales; en el segundo, se desarrolla lo relativo a lo que debe entenderse por alineación municipal, como una de las formas de expropiación; el tercero, contiene la alineación municipal como afectación al derecho real de propiedad; y, finalmente, el cuarto capítulo trata la afectación negativa de las disposiciones reglamentarias de la municipalidad al derecho de propiedad de los vecinos.



CAPÍTULO I

1. De los bienes y derechos reales

El tema de los derechos reales, importa para la realización de la presente investigación, desde el punto de vista jurídico se encuentra el denominado derecho de propiedad,

Llamados también derechos patrimoniales, representan todos los derechos del mundo exterior, con contraposición a los llamados derechos personales y que constituyen, estos últimos ciertos actos de los hombres. Los derechos reales o patrimoniales reciben dicho nombre puesto que son susceptibles de asignárseles un valor pecuniario.

Cabanellas, Guillermo. "Son bienes todos los objetos que por útiles y apropiables sirvan para satisfacer las necesidades humanas."¹

1.1. De los bienes

Es importante iniciar por conocer lo que se entiende por cosas, que son todos aquellos objetos corpóreos o incorpóreos inmersos en la naturaleza susceptible de una relación jurídica. En ese orden de ideas, para que sea

¹ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 23

dable constituir relaciones jurídicas sobre las cosas, éstas deben observar dos condiciones:

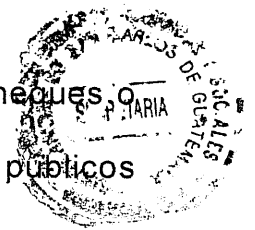


- Que las cosas sean útiles; es decir, que mediante su utilización, el hombre pueda satisfacer una necesidad humana.
- Que el mismo sea susceptible de apropiabilidad y que el hombre, dé una utilidad a los bienes y las cosas para el fin que fueron destinados.

Los bienes se clasifican en inmuebles y muebles. Los muebles, son aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo del inmueble al que estuvieran unidos. En este sentido, sólo si se trata de una fusión pasajera o accidental podremos hablar de mueble, en caso contrario, si se produjera una verdadera adherencia o inseparabilidad, se trataría de un inmueble por incorporación. Los bienes muebles son susceptibles de trasladarse de un punto a otro sin menoscabo de su naturaleza. La dinámica del traslado podrá ser propia como en el caso de los semovientes o bien externa, en el caso de los demás muebles. Por analogía, los muebles se han identificado de esta manera, derechos que recaen sobre este tipo de bienes u otros que por disposición de la ley, merecen esta calificación especial como las acciones de una sociedad.

En la actualidad, la importancia económica de los bienes muebles es evidente; no sólo hemos de pensar en las máquinas, automóviles, inventos

tecnológicos, sino también en el dinero, acciones de sociedades, cheques o letras de cambio hasta el punto de que existen sistemas de registro públicos específicos.



Respecto a los bienes inmuebles, son aquéllos que no se pueden trasladar de un lugar a otro, sin tener detrimentos de ellos mismos. En el derecho romano se les conoció como bienes inmuebles o bienes raíces porque cumplían su fin enraizados arraigándose en un lugar determinado.

Los bienes inmuebles, suelen clasificarse en por naturaleza, por incorporación y por destino. Existe una categoría final denominada inmuebles por analogía que recoge los derechos que recaen sobre bienes inmuebles en aquellos países donde las cosas incorpóreas también entran dentro de la clasificación en muebles e inmuebles. Los inmuebles por naturaleza son, el suelo y todas las partes sólidas o fluidas que forman su superficie y profundidad, como por ejemplo: las minas, las canteras y los escoriales (mientras su materia permanece unida al yacimiento), y las aguas naturales o embalsadas, así como todo lo que se encuentra bajo el suelo, sin que intervenga la obra del hombre.

Los bienes inmuebles han recibido de modo tradicional un trato más severo para su adquisición, enajenación y en general para su tráfico, porque se han considerado como la base del patrimonio y la solvencia del sujeto. Este diferente trato, respecto de los muebles, proviene en esencia de la época

medieval y continúa durante el período codificador, gracias entre otros factores, al auge de la fisiocracia que contemplaba la naturaleza como la única fuente de rentas.



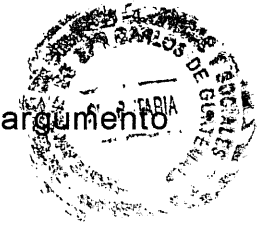
En la actualidad, junto al derecho civil codificado, es corriente la presencia de leyes especiales que regulan determinados tipos de inmuebles, legislación agraria y urbanística o que regulan contratos referentes a ellos, arrendamientos urbanos y rústicos por ejemplo, con una finalidad más social que la mera conservación de los mismos dentro del patrimonio. Estos conceptos y referencias encuentran sus diferencias según el país de aplicación y la tradición que en ellos impere.

1.2. Los derechos reales

El concepto que se debe tener de derechos reales, se explica en tres teorías que los expertos tratadistas del derecho civil que se citan a continuación, defienden en forma contradictoria y de las cuales hay que tomar postura, inclinándose los tratadistas guatemaltecos, y la ponente del presente trabajo por la teoría ecléctica, como se explica a continuación.

La primera de las teorías, es la denominada clásica, que fundamenta una relación entre las personas y sus cosas, es decir que prevalece un vínculo

entre un bien económico y una persona humana. Es este argumento precisamente el que constituye la principal crítica a esta teoría.



El maestro Espín Canovas explica la teoría de la siguiente forma: “La concepción clásica del derecho real es aquella que lo concibe como un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer erga omnes; el titular del derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa; hay, por tanto, una relación directa entre persona y cosa.”²

La segunda teoría se denomina personalista o antec clásica. Con dichos nombres se explica fácilmente el contenido de la misma. Por un lado se trata de una concepción personalista toda vez que ataca a la teoría clásica, oponiendo a ésta que solo pueden existir relaciones o vínculos entre personas humanas y no entre personas y cosas. Y es este argumento precisamente, el que la hace antec clásica, puesto que como es lógico, para la primera de las teorías explicadas, esa es su razón de ser.

El autor Alfonso Brañas explica sobre dicha teoría lo siguiente: “Surgió en Europa como resultado de una crítica a la teoría clásica. Fundamentalmente, parten del siguiente punto de vista: las relaciones jurídicas sólo existen persona a persona, no entre personas y cosas. Por razón de la existencia de ese vínculo (entre personas) están obligados a un

² Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág. 48

no hacer, consistente en la abstención de perturbar al titular del derecho en relación a la cosa objeto del mismo (obligación pasiva universal)”.³



Finalmente, la teoría ecléctica, la cual por su misma naturaleza establece un punto intermedio entre las dos primeras teorías explicadas. Es esta teoría la que se considera más adecuada a los elementos y requerimientos de los derechos reales.

Federico Puig Peña, expone que: “Frente a las posiciones extremas representadas por las teorías clásica y personalista, algunos autores, observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que talvez se aproximen más a la verdad. En efecto, se hace una doble crítica a dichas teorías; a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y a la personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación pasiva universal. Sobre esta fórmula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido éste por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destacó suficientemente el lado externo, la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas se destaque más alguno de ellos. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real, existe también en la obligación sólo que resalta más en aquel. Por

³ Brañas, Alfonso. **Manual derecho civil**. Pág. 291

tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto personal de toda relación jurídica ni cabe identificar el deber general de abstención de todas las personas con obligación patrimonial.”⁴



1.2.1. Elementos de los derechos reales

Este tema, el de los elementos de los derechos reales, es importante toda vez que con la comprensión del mismo se puede desprender la implicancia que tiene confrontar el derecho real de propiedad con la facultad que ejerce el Estado al realizar el procedimiento de alineación.

Concretamente se dice que los elementos de los derechos reales son dos: el primero interno y el segundo externo. En el caso del elemento interno de los derechos reales, el mismo constituye el poder inmediato que tiene un sujeto para con el bien que es de su propiedad. Es el derecho mismo que tiene una persona sobre una cosa que le pertenece.

El elemento externo lo constituye la posibilidad erga omnes del propietario en relación con el resto de las personas. Es decir que, el elemento externo

⁴ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil**. Pág. 15

es el derecho preferente y exclusivo que tiene el propietario **contrariamente** a las demás personas que no ostenta este derecho por no ser propietarias del bien.



Este elemento último, es el que corresponde a los propietarios a la hora de hacer prevalecer su dominio sobre el bien que le pertenece, ahora la pregunta que conviene ensayar desde este apartado, y que por orden se debe abordar más adelante, concretamente en el último capítulo del presente trabajo, consiste en la siguiente: ¿puede el Estado vulnerar un derecho real de goce y disfrute, un derecho de propiedad y pasar por encima del elemento externo, antes explicado, aún y su razón sea la "utilidad Pública?

Los derechos reales requieren de un elemento objetivo como lo es la transmisión o posición de la cosa es decir requieren para su perfeccionamiento la efectiva entrega del bien.

En el caso de los derechos reales su titular posee un derecho de preferencia, que le permite excluir a todos aquellos que no tengan mas que un derecho de crédito o un derecho real posterior o de menor categoría, ejemplo: como en el caso que esté gravado por una servidumbre de paso; otro tiene lugar en el caso de que un bien este hipotecado tres o cuatro veces, en este caso la primera hipoteca tiene preferencia sobre las demás.

Por su parte el derecho de persecución consiste en la facultad del titular de la cosa de recuperarla de quien se la haya despojado ejerciendo las acciones legales pertinentes. El derecho real puede ser abandonado voluntariamente por su titular, la singularidad de la adquisición de los derechos reales precisan de un elemento objetivo que es la transmisión de la posesión. Las figuras contractuales que gravitan sobre los derechos reales, reciben precisamente el apelativo de reales por cuanto que su perfeccionamiento se deriva de la entrega efectiva de la cosa.

1.2.2. Clasificación

Existen tres clasificaciones: la clasificación antigua; clasificación moderna y la que por su parte contiene el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106.

La clasificación antigua establece la diferencia entre derecho real y derecho de propiedad y el derecho real y la cosa ajena, tal caso de la servidumbre o el usufructo. Por otro lado también se establecía, partiendo del derecho de propiedad, se distingue entre derechos reales similares al dominio, por ejemplo la posesión y derechos reales limitativos del dominio por ejemplo las servidumbres.



Es una clasificación que se considera muy confusa y poco sistemática, puesto que establece ambiguamente dos formas de clasificación, cuando el verdadero objeto de una clasificación es la organización ordenada de un tema.

Por su parte la clasificación moderna agrupa a los derechos de goce y disposición, es decir la propiedad, derechos de goce como el usufructo; derechos de garantía, tales como la hipoteca y finalmente los derechos reales de adquisición, por ejemplo opción y tanteo.

La segunda clasificación, es proveniente de los derechos germano e italiano. Sin embargo, aún con una forma más ordenada de clasificación o agrupación de los distintos derechos reales, se cree, aún y con la ventaja de establecer claramente que el derecho de propiedad es goce y disfrute o goce y disposición como le llama, que se trata de una clasificación todavía incompleta.

Por su parte el Código Civil, Decreto Ley 106, establece una regulación de poca sistematización, que pese a lo cual ya establece una distinción entre la propiedad, el usufructo y la garantía.

El Código Civil guatemalteco, contiene en su libro segundo Título II, la propiedad; en el Título III, el usufructo, uso y habitación, en el Título IV, la

servidumbre y el Título V, los derechos reales de garantía tales como la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.



Queda establecido entonces que el derecho real de propiedad es en realidad, tal como se afirma en la clasificación moderna, un derecho de goce y disposición.

1.3. El derecho de propiedad

Es el llamado derecho real por excelencia. Por tanto, efectiva a invariablemente es un derecho real.

Se dice que es el derecho real por excelencia, toda vez que otorga al sujeto un poder amplio inmediato de goce, disposición y posesión sobre la cosa. Es decir, el sujeto que es propietario de una cosa, puede disfrutar ampliamente y sin limitación alguna de esa cosa y de sus frutos, puesto que no hay limitación alguna, siempre y cuando se respete lógicamente el marco de la ley. Adicionalmente el sujeto puede disponer de ella cuando y cuanto mejor le parezca, entre lo cual se incluye poder fraccionarla, usufructuarla, arrendarla, hipotecarla, donarla etc. Y finalmente, se dice que puede perseguir la cosa, puesto que si es el propietario y en alguna medida ese derecho se ve suspendido tiene plena capacidad y personería para poder



demandar su reintegro, o lo que es más, el respeto a la integridad de sus derechos de propiedad.

El propietario ostenta el derecho de propiedad, el derecho de defender su propiedad, por los medios legales y por lo mismo, a no ser perturbado de ese derecho, sin antes haber sido citado, oído y vencido en juicio.

Se tiene derecho a reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador. Y finalmente, tienen el derecho a los frutos de sus bienes y a cuanto se les incorpore por accesión.

El derecho de propiedad, junto con la expropiación, constituyen dos temas históricamente controvertidos, sin embargo, la normatividad existente en Guatemala, permite el derecho a la propiedad privada, es decir que un solo sujeto pueda ser propietario de un bien mueble o un bien inmueble y este derecho de propiedad es prácticamente inviolable, pues en el se asienta el sistema económico y político que prevalece en nuestra sociedad.

El autor Puig Peña expone respecto a la propiedad que: “es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal”.⁵

⁵ Puig Peña, Federico. **Ibid.** Pág. 24



El autor Marcel Planiol expone que: “el Artículo 544 del código Civil Francés establece que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de manera absoluta.”⁶

La anterior es sin embargo una definición equivocada, puesto que no señala más que un carácter de la propiedad. Por lo mismo Planiol establece otra definición: “El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.”⁷

Es el derecho real por excelencia, que otorga un poder amplio e inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa. 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 derecho de abusar; possidendi de poseer; alienandi de enajenar; disponendi de disponer.

1.3.1. Antecedentes históricos

Por los acontecimientos históricos y políticos, el derecho de propiedad se entiende establecido. A la presente investigación importan únicamente los

⁶ Planiol, Marcel. **Derecho civil**. Pág. 35

⁷ Planiol, Marcel. **Ibid**. Pág. 38

aspectos reglamentarios y vigentes del derecho de propiedad, por lo que no es oportuno entrar en otros aspectos que tornan aún más controvertido su tratamiento. Sin embargo, es preciso expresar algunas concepciones en torno a la propiedad individual.



Para referirse con mayor precisión y concreción a la misma se hace la siguiente cita a Marcel Planiol que expone: "Notemos primero que la propiedad individual es un hecho histórico, extremadamente antiguo, muy anterior a las leyes que la reglamentan actualmente; que su organización actual es el resultado de una lenta evolución; que en verdad es, al igual que la familia y el matrimonio, una fuerza social que se ha desarrollado y crecido en medio de muchas vicisitudes. Por todas estas razones debemos cuidarnos de tocarla a la ligera, pues la experiencia de nuestra propia historia prueba que un pueblo no rompe a voluntad con sus tradiciones y orígenes. La propiedad individual justifica ampliamente su existencia por los servicios que presta a la humanidad. Así en las regiones habitadas por poblaciones nómadas, es preciso una lengua cuadrada de terreno por cabeza, para procurar al hombre medios pobres de existencia. Aún en las regiones de población sedentaria."⁸

Lógicamente, la propiedad individual se contrapone a la propiedad colectiva, siendo esta segunda de poca relevancia en su estudio para la presente investigación.

⁸ Planiol, Marcel. *Ibid.* Pág. 48



1.3.2. Regulación legal del derecho de propiedad

El derecho de propiedad se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en su Libro II, Título II el derecho a la propiedad, donde también se desarrollan algunas modalidades de ésta, tales como la copropiedad entre otras.

El Artículo 464 del Código Civil establece el contenido del derecho de propiedad así: “Es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”

El abuso del derecho propiedades encuentra regulado en el Artículo 465, del texto legal citado, el cual establece: “El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.”

El Artículo 466 del cuerpo normativo citado preceptúa: “El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia. Sin embargo, el propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y

de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y ~~venido~~ en juicio.”



El Artículo 469 regula que: “El propietario de una cosa tiene derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.”

El Capítulo II del Código Civil, siempre en su Título II, establece las limitaciones al derecho de propiedad. Conforme al Artículo 473 se establece: “La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior.”

Es decir que todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen.

Según el Artículo 476 del texto citado preceptúa: “Todo propietario debe cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.”

También legalmente nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos.



Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales, y a falta de éstos, por las reglas establecidas.

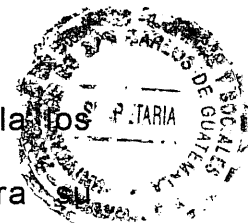
Todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones.

Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades. Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste.

1.4. Los derechos de posesión

La posesión puede definirse tal como lo hace el tratadista Julián Bonnecase, de la siguiente forma: "La posesión es un estado de hecho. Consiste en

detentar una cosa de una manera exclusiva y en efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera propietario.”⁹



Legalmente se establece que la simple posesión de un bien da al que lo tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Y es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio. Solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.

Por supuesto se puede poseer una cosa sin ser propietario, tal es el caso de los usufructos. La posesión continúa de derecho en la persona del sucesor. La posesión también es un derecho real, que confiere dominio sobre lo que se posee. Es un derecho real pese a que no se cuente con un título sobre la misma.

La posesión en Guatemala, debe ser protegida, y efectivamente de esa forma se encuentra, como consecuencia de la influencia de la práctica, en la que prevalecen aún muchos bienes inmuebles únicamente en posesión.

⁹ Bonnecase, Julián. **Derecho civil**. Pág. 386

La posesión se vuelve una figura o modalidad de propiedad y por tal un derecho real muy recurrente, lo que obliga a protegerla. De tal manera que es el Artículo 229 inciso 5 y el Artículo 249 del Código Procesal Civil y Mercantil, el que garantiza la protección posesoria y que resulta relevante en la presente investigación como consecuencia de que todos aquellos conceptos de protección aplicables de la propiedad, se aplican también a la posesión.



El Artículo 612 regula el hecho, tal como se explicó anteriormente, de que es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

El poseedor temporal, es aquel quien en virtud de un derecho es poseedor inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho. No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de este en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido.

Tampoco es poseedor el que tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario.

Según el Artículo 616 del Código Civil preceptúa: “Solo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de las cosas corporales.”

La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión. La posesión continúa de derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales.

La buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña de ella y podía transmitir su dominio. La buena fe dura mientras las circunstancias permiten al poseedor presumir que posee legítimamente, o hasta que es citado en juicio. El poseedor de buena fe que haya adquirido la posesión por título traslativo de dominio goza de los derechos siguientes:

- Hacer suyos los frutos percibidos, mientras su buena fe no sea interrumpida.
- De que se le abonen todos los gastos necesarios y útiles, teniendo derecho de retener la cosa poseída hasta que se le haga el pago.



- Retirar las mejoras voluntarias, si no se causa daño en el mejorado, o reparando el que se cause al retirarlas.
- Que se le abonen los gastos hechos por él para la producción de frutos naturales y civiles que no haga suyos por estar pendientes al tiempo de interrumpirse la posesión, teniendo derecho al interés legal sobre el importe de esos gastos desde el día en que los haya hecho.
- No ser desposeído de la cosa, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.
- Ser preferido a cualquier otro que la pida con igual derecho, excepto el caso en que deba darse posesión indivisa.
- Servirse de la posesión como medio para adquirir el dominio por prescripción.
- Ser considerado dueño de los muebles que posee.

Respecto al poseedor de mala fe, está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo de que los percibió o los debió percibir. Debe responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario.

Existe discontinuidad en la posesión cuando la cosa poseída se abandona, desampara por más de un año o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.

Se considera posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa a nombre de aquél. La posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella.



CAPÍTULO II

2. La alineación municipal como una de las formas de expropiación

La alineación municipal es un concepto de crecimiento urbanístico que resulta competencia más propia de la ingeniería o arquitectura urbana, no siendo por tanto un tema eminentemente de dominio jurídico.

No es posible dimensionar suficientemente la propuesta de la presente investigación, si tampoco se pueden entender conceptos y términos, tales como línea de fachada, garabito permisible, ordenación urbana y otros más que contribuyen invariablemente en la comprensión adecuada de lo que es alineación municipal, procedimiento de alineación o incluso plan regulador de dichos tópicos.

2.1. Alineación municipal

La alineación municipal consiste en un apercebimiento que establece la municipalidad a sus vecinos, de manera que estos deben edificar cualquier tipo de construcción hacia adentro en sus inmuebles, a una distancia de la calle establecida previamente por el ente municipal, de forma que se distinga una separación entre el límite de la propiedad y la calle o avenida que se considera posesión municipal.

Se debe comenzar por entender que la alineación municipal, consiste en el límite que se establece entre la propiedad privada y la posesión municipal.

Es lógico preguntarse, cuando se hace semejante explicación, que necesidad o justificación hay para querer establecer un límite a la propiedad privada, si existe una medida debidamente aprobada por el Registro General de la Propiedad, en el momento de la inscripción de un inmueble.

La aclaración es bastante sencilla, aunque su comprensión no lo sea. La alineación municipal no se refiere a un límite exterior de una propiedad, sino a un límite interior. La justificación a la alineación municipal se encuentra precisamente en el crecimiento urbano.

En las poblaciones en donde no se previó que ulteriormente se iba a necesitar ampliar la calle por el tránsito de vehículos, para proteger a las personas y crear un paso de peatones o por otra razón análoga, se permitió que los vecinos edificaran al límite de su propiedad, colindante inmediatamente con la vía pública, lo cual produjo la imposibilidad de ampliar y disponer de más espacio para dar satisfacción a las necesidades mencionadas. Por lo tanto, la alineación municipal se presenta como la alternativa y solución a los potenciales crecimientos urbanos futuros.

Se trata de un procedimiento basado en la necesidad de expansión vial o urbana comúnmente, por medio de la cual se vuelve de utilidad pública que



el propietario de un inmueble baldío, cuando decide construir en él, lo haga no a orilla de la calle, sino unos metros hacia adentro de su propiedad. Es decir que por alineación municipal se entiende la línea desde la cual el propietario de un inmueble puede empezar a construir hacia adentro de su propiedad.

La alineación municipal es un tema al cual se le ha dado poca atención. En la ciudad de Guatemala, muy pocas áreas se han construido con una verdadera planificación de crecimiento urbano, específicamente en sus pasos vehiculares, existen lugares en los que en la misma cuadra una casa respeta la alineación municipal y el resto no.

2.2. Definición de alineación municipal

El Reglamento de Construcción Municipal de la ciudad de Guatemala, establece por alineación municipal en Artículo 99 lo siguiente: “Se comprende por alineación municipal sobre el plano horizontal el límite entre la propiedad privada y la propiedad o posesión municipal destinada a calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público. La alineación se considera un plano vertical que se extiende indefinidamente hacia abajo, a partir de su intersección con la superficie del terreno.”



Con base en todo lo expuesto, acerca de la conceptualización de alineación municipal, se propone la siguiente definición personal: “El área de un inmueble sobre el cual no se puede construir por finalidad de proyección urbanística y de plan de crecimiento de la posesión pública.”

2.3. La alineación municipal en el pasado

Antiguamente el ancho de derecho de vía proyectado, era un concepto que no existía, se le ordenaba al propietario, que dentro de ese ancho de derecho vía proyectado, solo podría hacer jardines, parqueos, aunque la municipalidad no se lo compre inmediatamente, sino cuando la municipalidad haga la inversión para el ancho de la vía.

Un ejemplo de estos casos lo constituye la sexta avenida de la zona diez, para ubicarse en las cercanías del Hospital Herrera Llerandi, donde se derribaron casas y la municipalidad las reconstruyo más atrás, además de que la municipalidad tuvo que comprar la tierra, también les compensó económicamente.

El antecedente histórico de la alineación municipal más importante consiste en el crecimiento urbanístico. La alineación municipal corresponde al

urbanismo, el cual es el desarrollo unificado de las ciudades y de sus alrededores.



Durante la mayor parte de su historia el urbanismo se centró, sobre todo, en la regulación del uso de la tierra y en la disposición física de las estructuras urbanas en función de los criterios estipulados por la arquitectura, la ingeniería y el desarrollo territorial. A mediados del siglo XX el concepto se amplió, para incluir el asesoramiento general del entorno físico, económico y social de una comunidad.

Entre los elementos característicos del urbanismo moderno se encuentran los siguientes:

- Planes generales que resumen los objetivos y limitaciones del desarrollo urbano;
- Controles de subdivisión y de división en zonas que especifican los requisitos, densidades y utilizaciones del suelo permitidos en lo que a calles, servicios públicos y otras mejoras se refiere;
- Planes para la circulación y el transporte público;
- Estrategias para la revitalización económica de áreas urbanas y rurales necesitadas;



- Estrategias para ayudar a grupos sociales menos privilegiados; y
- Directrices para la protección medioambiental y la conservación de recursos escasos.

El urbanismo se lleva a cabo tanto por iniciativa pública estatal, provincial o municipal, como por grupos privados. Es también objeto de estudio universitario.

Las excavaciones arqueológicas de ciudades antiguas ya revelan la existencia de alguna planificación deliberada: la disposición de las casas en formas regulares y rectangulares y la preeminente localización de los edificios cívicos y religiosos a lo largo de las vías principales.

La relevancia del urbanismo ya se manifestaba en las civilizaciones griega y romana. El arquitecto griego Hipódamo de Mileto planificó importantes asentamientos griegos como Priene y el Pireo. Considerado como el padre del urbanismo, defendió el diseño geométrico de las ciudades.

Las ciudadelas religiosas y cívicas se orientaron de forma que proporcionarán un sentido de equilibrio estético, se trazaron calles siguiendo un sistema en cuadrícula y las viviendas se integraron en las instalaciones culturales, comerciales y defensivas.



Los romanos continuaron estos principios. Sus diseños de arcos, gimnasios, foros y templos monumentales constituyen ejemplos clásicos de urbanismo basado en una estricta observación de la geometría.

Las ciudades coloniales, planificadas como campamentos militares llamados castra en singular (castrum), estaban dispuestas formando una rejilla de calles rodeadas por murallas defensivas rectangulares o cuadradas.

Con la caída del imperio romano, la población e importancia de las ciudades disminuyó. Entre los siglos V y XIV la Europa medieval planificó sus ciudades alrededor de castillos, iglesias y monasterios sin seguir un modelo concreto en la distribución de sus calles.

En la década de 1960 la orientación del urbanismo fue más allá del aspecto físico. En su forma moderna, el urbanismo es un proceso continuo que afecta no sólo al diseño, sino que cubre también temas de reglamentación social, económica y política.

Como tejido de organización humana, una ciudad constituye un complejo entramado. Por una parte, exige la disposición de barrios, industrias y comercios según criterios estéticos y funcionales y en proporcionar los servicios públicos que éstos necesiten. Por otra parte, quizás más importante, debe tener presente también:



- El origen, educación, trabajo y aspiraciones de sus residentes;
- El funcionamiento general del sistema económico al que pertenecen, además de los cargos que ocupan en este sistema y de las recompensas que éste les proporciona; y
- Su aptitud para tomar parte en las decisiones que afectan a su vida cotidiana.

El urbanismo requiere algo más que un minucioso especialista que sea capaz de desarrollar y aplicar un plan físico en la ciudad. Se necesitan también capacidades y actividades más generales tales como:

- La recogida y análisis de datos sobre la ciudad y su población;
- El estudio de las necesidades de servicios sociales, y de la disponibilidad de éstos;
- El desarrollo, evaluación, coordinación y administración de programas y horarios que cubran estos servicios;
- Programas de desarrollo económico y de viviendas que, además de la planificación, conllevaría la adopción de medidas financieras y la aplicación de esos programas de desarrollo, favoreciendo el

establecimiento de asociaciones públicas y privadas, y de otros tipos de organización; y



El uso efectivo de la actividad política y de la participación ciudadana para influenciar y apoyar los programas de desarrollo.

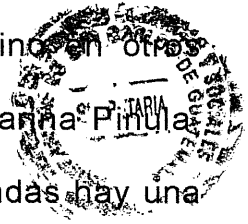
En la municipalidad capitalina existe un departamento de planificación y diseño de la Dirección de Infraestructura, los que se dedican a detalles de radios de giro, de cambios de vía a una calle, no se están dedicando a la planificación de la red vial.

El departamento para el que trabajo está contribuyendo a definir esa estructura. Pero todavía estamos en el proceso de hacer ese plan.

2.4. Evolución del plan de regulación de la alineación municipal

El Concejo Municipal aprueba los anchos de vía, pero no todos los de las vía públicas, solo las más importantes, pero por su importancia existen varias construcciones nuevas, sobre todo en la periferia, por decirle algo, zona 16, zona 24 y zona 25 que es hacia el este del municipio y que son áreas que se están urbanizando rápidamente y no hay ningún criterio.

Se puede observar no sólo en el municipio de Guatemala, sino en otros municipios tales como San José Pinula, Fraijanes, Santa Catarina Pinula en los cuales para tener acceso a una colonia de dos mil viviendas hay una calle de seis metros. Y es sólo una, o sea que no está establecido que tenga que ser más de una o que tenga que tener más de dos carriles cada una.



Se tiene algunas vías importantes al interior, pero no se tiene las de la periferia.

El Código Municipal establece los anchos de derecho de vía, las vías principales el ancho es de cuarenta metros de cada lado del eje de la vía y vías secundarias veinticinco metros para cada lado, lo cual equivale a ochenta metros de ancho en vías principales y cincuenta y vías secundarias.

La ciudad que está atravesada por la carretera centroamericana CA-1 y CA-2, por lo que es absolutamente impráctico, entonces parte de la justificación es determinar esas diferencias para violar la ley.

Se establecen como áreas de reserva, en las que el propietario individual va a tener firmar un acta en el que a la hora de hacer una ampliación de la vía por el Ministerio de Comunicaciones no se reconocerá cualquier construcción que se haga en esa área de reserva, porque se considera que afecta lo que esta ya construido.



2.5. Fundamento legal

La alineación municipal no se encuentra debidamente regulada. El vocabulario incluso práctico que se utiliza en la municipalidad en las instancias encargadas de evaluar las construcciones urbana, es distinto al vocabulario práctico, puesto que la equivocadamente nombrada área de retiro, no existe sino como alineación municipal, pese a ser un término bastante usado, tal como es posible evaluarlo en la entrevista realizada.

Para la regulación de la alineación municipal, la municipalidad de Guatemala por medio de su corporación municipal ha emitido dos importantes cuerpos reglamentarios los cuales son Reglamento de Urbanización y Fraccionamientos en el municipio y área de influencia urbana de la ciudad de Guatemala. Y por otro lado, el reglamento de construcción.

Sin embargo, entre las normas jurídicas que regulan esta actividad, no puede dejar de tomarse en cuenta el código Municipal, el que pese ha haber sido recientemente aprobado, demanda como ancho de derecho de vía, ochenta metros para las principales y cincuenta para las secundarias, pero se sabe que ni la Calzada Roosevelt que, siendo una de las más anchas de todo el país, llega a medir más de veinte metros.



2.6. Conceptos urbanísticos elementales

Entre los conceptos urbanísticos elementales que es preciso aclarar, se encuentran los siguientes:

- Ordenación urbana;
- Línea de fachada;
- Gabarito permisible;
- Posesión municipal.

a) La ordenación urbana:

Consiste la reglamentación y aplicación, por parte del ente facultado en ley, como lo es el ente municipal, de los conceptos de alineación, línea de fachada, gabarito permisible, ochavos y rasantes de las calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público que se encuentren dentro de su jurisdicción.

Conviene citar textualmente el Artículo 94 del Reglamento de Construcción que establece: "Corresponde a la municipalidad la ordenación urbana, fijando la alineación, línea de fachada, gabarito, permisible, ochavos y rasantes de las calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público que se encuentren dentro de su jurisdicción."



b) Línea de fachada:

El Artículo 92 del Reglamento de Construcción de la municipalidad de Guatemala, preceptúa: “Se comprende por línea de fachada, el límite hasta el cual puede llegar exteriormente una edificación hacia calles, avenidas, parques, plazas y en general áreas de uso público.”

c) Gabarito permisible:

Consiste en el perfil límite hasta el cual, en el espacio aéreo, es permitido construir. Tal aspecto, lo regula el Artículo 93 del Reglamento de construcción de la municipalidad de Guatemala.

c) Posesión municipal:

Consiste en las calles de las calles, avenidas, parques, plazas y en general área de uso público que se encuentren dentro de su jurisdicción.

2.7. Procedimiento de alineación

Se debe considerar inicialmente, que no habiendo un plan regulador, puesto que el mismo existe únicamente como nombre que se le dio al reglamento de construcción, pero que el mismo no ofrece ningún lineamiento técnico y

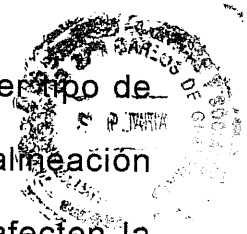


adolece de varios requerimientos mínimos para efectuar proyecciones urbanas, tal el caso de establecer la necesidad de ampliar vías.

El procedimiento actual se reduce en la práctica, a los lineamientos tradicionales que se llevan a cabo en el Departamento de Licencias de Construcción de la Municipalidad de Guatemala, en el cual, un vecino que solicita la misma para construir, debe así mismo someterse a la alineación que le sea asignada con ocasión de dicho trámite. No obstante, el Reglamento de Construcción establece en su Artículo 95 segundo párrafo al 100 señalan en sus partes conducentes un procedimiento el cual se puede reducir a lo siguiente: “En la zona o sectores que así se establezca, la línea de fachada deberá estar alejada de la alineación municipal a una distancia que se fijará según la zona o sector de que se trate, con el objeto de proveer áreas obligatorias destinadas a jardines, estacionamiento de vehículos, evacuaciones de edificios o movimientos de carga, ensanchamiento futuro de calles y avenidas, etc. En tanto la municipalidad complete sus disposiciones, deberá operarse en este sentido de acuerdo con los planos y especificaciones existentes a la fecha.”

En cuanto al procedimiento señala el reglamento que la oficina respectiva a petición del interesado en el papel sellado de ley, fijará la alineación, línea de fachada, ochavo y rasante que corresponde a una propiedad cualquiera cobrando por el servicio lo establecido en el reglamento.

En ningún caso se permitirá la construcción de balcones o cualquier tipo de salientes que permitan el acceso de personas, fuera de la alineación municipal, aunque si puedan salir fuera del gabarito cuando no afecten la alineación y lo autorice la oficina.



En primer lugar, a lo que se refiere en cuanto la solicitud, es preciso subrayar que ya lo de papel sellado está modificado en Guatemala. Y por otro lado, la llamada "oficina" a la que se refiere el reglamento, no es otra sino que el Departamento de Licencias de Construcción, con las deficiencias referidas anteriormente.

Debido a que el departamento en mención, es una instancia de análisis de construcción, y no de crecimiento urbano o infraestructura vial, el mismo no resulta idóneo para prever o proyectar un ancho de derecho de vía. Lo cual hace evidente que el procedimiento actual para otorgar la alineación municipal resulta así mismo inadecuado.

2.8. La zonificación y urbanización

La zonificación y urbanización de la ciudad, debe responder a un plan de crecimiento proyectado hacia futuro, puesto que el mismo no responde a

ninguno, y por lo tanto la ordenación por zonas no permite una urbanización adecuada.




Actualmente en la ciudad de Guatemala, según la municipalidad capitalina, existen veinticinco zonas, sin embargo, en la práctica, no existen las zonas veinte, veintidós y veintitrés, puesto que en un tiempo se llegó al absurdo de ubicar la zona veinte en los límites municipales de Mixco, como consecuencia del plan en espiral al que obedece la numeración de la zonificación de la ciudad.

Por tal motivo, la zonificación es un tema por demás relevante en cuanto a la urbanización se refiere y por tal razón, la alineación municipal y crecimiento vial, de ancho de vías debe ser objeto de análisis crítico.

2.9. El plan regulador de la alineación municipal

El documento básico de urbanismo es un plan general adoptado y mantenido con revisiones periódicas. En su expresión cotidiana el plan se traduce en una serie de documentos legales, controles de urbanismo, regulaciones de las subdivisiones, así como código de construcción y vivienda, que estipulan los criterios de utilización del terreno y la calidad de la construcción.




El plan global responde a numerosos objetivos: aúna los análisis de las características sociales, económicas y físicas, como la distribución de la población, industria, negocios, espacios abiertos e instalaciones públicas, que dieron origen al plan. Examina oportunidades y problemas especiales que presenta la ciudad y establece los objetivos del desarrollo de la comunidad.

Además coordina el desarrollo del terreno con el transporte, el suministro de agua, las escuelas y otras instalaciones; sugiere formas de lograr estos objetivos coordinados en el transcurso del tiempo; relaciona el plan con su impacto en los ingresos y gastos públicos y propone reglamentaciones, políticas y programas para aplicarlo en beneficio urbanístico.

El plan global constituye la guía para realizar las decisiones diarias en materia de desarrollo en función de sus consecuencias a largo plazo.

2.10. El Código de Construcción

Es el que establece ciertos requisitos para la construcción de edificaciones. Y el único elemento que tiene de regulación urbana, es más que todo el tamaño mínimo de lotes en algunos sectores que en aquel entonces se pensó que era el área urbana.



Tamaño mínimo de lotes medido en área, lados, frente y fondo, pero no constituye un plan regulador del uso de suelo ni el equipamiento de la ciudad ni nada por el estilo, que va más al interior del lote privado, que a disposiciones de tipo urbanístico.

La idea es definir precisamente la estructura de la red vial de la ciudad y en base a las demandas proyectadas de tránsito hasta cierto punto pues, hasta donde sea factible, definir anchos de derecho de vía de la red vial principal y entonces básicamente como está estructurado, el que constituye esa propuesta es una jerarquización de la red vial.

De acuerdo a la función de las vías, determinar cuales son esos anchos de derecho de vía, pero no es tan simple porque están las funciones; número de carriles, es decir una jerarquización de red vial.

2.11. El plan regulador urbanístico capitalino

Corresponde en el presente apartado, el desarrollo de los aspectos generales del tema de plan regulador, lo que implica su conceptualización general, de forma que se pueda interpretar de manera más específica el plan regulador de la municipalidad de Guatemala.

Un plan regulador consiste en el conjunto de políticas de sentido urbanístico que se dictan por el Concejo municipal a fin de lograr un desarrollo vial adecuado con el crecimiento del tránsito vehicular y el uso de los diferentes pasos.



En ese sentido, el plan regulador constituye una forma de regular las construcciones de los particulares a fin de que en un futuro inmediato o mediano se pueda disponer de las diferentes necesidades de ampliación de vías.

En Guatemala como se verá, se ha intentado esto desde hace más de cuatro décadas, pero no se debe olvidar que el país no contaba con una mayor cantidad de vehículos para los años treinta, lo que tornaba un tanto difícil imaginar un día el congestionamiento vehicular actual.

El plan regulador en la ciudad capital como se dijo, no cuenta con mucho tiempo de existencia, debido a que el desarrollo urbanístico llegó a la ciudad capital hasta la segunda parte del siglo XX, cuando creció desmedida y desproporcionadamente el uso de vehículos por los particulares, el presente tema se desarrolla con mayor particularidad en el siguiente capítulo.

Las municipalidades que proyectan el desarrollo de un plan regulador de la alineación municipal, son las de los municipios de Mixco, San José Pinula y Villa Nueva. No obstante, estas municipalidades lo han hecho con base en

las nuevas construcciones y no es su centro municipal puesto estructura urbanística ya no se los permite.

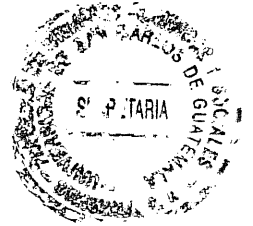


Se estima que la alineación municipal corresponde principalmente al departamento de tránsito, pero principalmente a aquellas entidades que antes o después sean encargadas del derecho de vías.

Se proyecta a futuro la estructuración de un plan regulador de la alineación municipal, lo cual permitiría la incorporación de un ancho de derecho de vías proyectado, es decir que si en el futuro se planteara la posibilidad de ampliar las vías por razones de necesidad de expansión y crecimiento, estaría debidamente regulado en ley dicho procedimiento, lo cual permitiría a su vez, ser objetado en un proceso legislativo por atentar contra otro tipo de derechos.

El Concejo Municipal capitalino, ha aprobado muchos anchos de vía, pero solo las más importantes, y habiendo muchas construcciones nuevas sobre todo en la periferia, como los casos de las zonas 16, 24 y 25, que son áreas que se están urbanizando rápidamente y no hay ningún criterio para enfrentar dicho crecimiento. Por tal razón un plan es estratégico en dicho sentido es urgente.

CAPÍTULO III



3. La alineación municipal como afectación al derecho real de propiedad

El tema de la alineación municipal, reviste especial importancia, toda vez que constituye la base central en donde se vulnera el derecho real de propiedad de posesión en su caso, desarrollado en el primer capítulo de esta investigación. Si es o no una expropiación y si esa expropiación vulnera efectivamente el derecho referido o no, también es otro aspecto a saber.

El crecimiento urbano surge de la necesidad de expandir la vía pública o posesión municipal, entre otras, por razones tales como: mayor paso de vehículos, creación de aceras o edificación de pasarelas para seguridad del peatón, para excavación o zanjeo con intención de introducir ductos de distintos usos, o para otras actividades análogas, resulta la justificación a la alineación municipal.

Si el propietario de un inmueble goza, por ley de un derecho real sobre su propiedad, no puede haber facultad de ente municipal o instancia del Estado, que permita limitar ese derecho real de goce y disposición, puesto que en dicho caso se sustenta una forma de expropiación.



3.1. La oponibilidad erga omnes del derecho de propiedad y la alineación municipal como expropiación

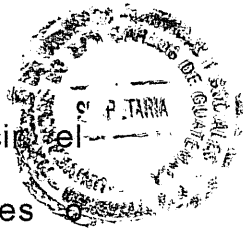
La oponibilidad *erga omnes* que el propietario puede hacer en relación con el resto de las demás personas, es un derecho legalmente establecido, toda vez que es el derecho preferente y exclusivo que tiene el propietario contrariamente a las demás personas que no ostentan este derecho por no ser propietarias del bien.

El conflicto existente entre los derechos reales, como la institución de expropiación y la alineación municipal, cabe preguntarse si puede el Estado vulnerar un derecho real de goce y disfrute, un derecho de propiedad y pasar por encima del elemento externo, es decir la oponibilidad erga omnes, aún y su razón sea la utilidad pública?.

La respuesta obviamente es negativa, por cuanto que no existe un plan regulador, pensado en cuanto al crecimiento real y efectivo del área de la ciudad capital, además de que los instrumentos legales existentes al respecto no representan el consenso y la sustentación técnica idónea que justifique las decisiones tomadas para un supuesto ordenamiento territorial en los municipios.

Los instrumentos como el Reglamento de Construcción o el Código Municipal, el primero estableciendo un procedimiento bastante incompleto

que además no se lleva a cabo y el segundo instrumento; es decir el Código Municipal, estableciendo dimensiones para vías principales o secundaria, fuera completamente de la realidad, propias tal vez para una ciudad tres veces mayor a la ciudad capital de Guatemala.



No se justifica hasta la presente fecha, el procedimiento de alineación municipal, por atentar contra el derecho real de propiedad, toda vez que cuando se efectúa u ordena alguna, la misma no proviene de un plan de consenso y de proyección futura, con suficiente información sobre la necesidad que la produce, además de que no siendo de necesidad nacional, o en todo caso, no habiéndose hasta la fecha declarado alineación municipal como un procedimiento de interés nacional, no puede justificarse una expropiación, pero en sentido contrario la misma si representa una especie de expropiación del derecho en mención, puesto que limita el goce que de dicho inmueble puede llegar a realizar el propietario.

3.2. La expropiación de bienes inmuebles en Guatemala

En Guatemala es necesaria la adecuada valoración de bienes inmuebles para el valor real de la propiedad y que se de la indemnización en la expropiación de la propiedad, que atiendan el problema jurídico de la necesidad de legislar en este sentido; por lo tanto, se hace necesario que

en Guatemala se implementen legislaciones acordes con las necesidades, pero que al mismo tiempo atiendan los principios de seguridad y privacidad, cuya práctica es indispensable para la misma.



Para que haya una adecuada valoración de los bienes inmuebles para la indemnización en la expropiación de la propiedad, explico los siguientes criterios de valoración:

La valoración de la propiedad debe realizarse de acuerdo al plano catastral de valuación de terrenos. La valoración de la propiedad debe de hacerse de acuerdo a la tabla de reducción de valores y a la escala para avalúo de construcción, debe establecerse el valor del inmueble de acuerdo a la valuación de los terrenos.

Para la valoración de la propiedad los expertos fijarán el valor actual del terreno, tomando en cuenta todos los valores a la declaración fiscal, elementos, circunstancias y condiciones que puedan influir en dicha valuación, sin sujetarse a estimación del catastro municipal, informe o dato del Estado o de cualquier documento preexistente.

El suelo se valora tomando en cuenta las circunstancias urbanísticas que le afecten respecto a su clasificación y calificación. Al valor de suelo así establecido, se aplica al aprovechamiento permitido por el planeamiento urbanístico municipal. Se consideran construcciones:



- Los edificios sean cualesquiera, los materiales de que estén contruidos y el uso al que se destinen.
- Las instalaciones industriales, comerciales, deportivas, de recreo, agrícolas, ganaderas, forestales y piscinas de agua dulce, tales como diques, tanques, cargaderos etc, excluyendo en todo caso la maquinaria y el utillaje, (conjunto de útiles necesarios para una industria).
- Las obras de urbanización y mejora, como las explanaciones y las que se realicen para el uso de los espacios descubiertos.

Se valora calculando su costo actual, teniendo en cuenta su tipología, uso, calidad y carácter histórico - artístico, depreciándose cuando proceda en función de la antigüedad, uso y estado de conservación.

Para la valoración del inmueble hay que considerar la suma del valor de suelo y el de la construcción que soporte, teniendo en cuenta la existencia de determinadas circunstancias que puedan concurrir en el mismo:

- Inadecuación por el uso o diseño, o su consideración de interior.
- El grado de protección por estar catalogado o forme parte de un conjunto histórico – artístico.



- Afección por in concreción urbanística: futuro vial, expropiación, reparcelación, fuera de ordenación etc.
- Apreciación o depreciación económica.

El valor catastral puede variar a lo largo del tiempo por alguno de los siguientes motivos:

- Evolución de los valores del mercado.
- Depreciación monetaria.
- Modificaciones del planteamiento urbanístico municipal, como el aumento o disminución de la superficie edificable de un solar, cambio en la clasificación o calificación del suelo etc.

Para el autor Manuel Ossorio, en una definición de uso general, señala que, expropiación es: "La acción y efecto de expropiar, de desposeer de una cosa a su propietario dándole en cambio una indemnización justa. Se entiende que la facultad de expropiar está reservada a los organismo

estatales, provinciales y municipales, y a condición de que se efectúe en causa de utilidad pública, calificada por ley y previamente indemnizada



Para Falcón, en una definición de expropiación que se puede considerar de derecho privado propiamente dicho, éste afirma que es: “La privación del dominio privado, decidida por el poder público en nombre de un interés colectivo, que es el procedimiento de derecho público, mediante el cual la administración o particular subrogado en su derecho adquiere la propiedad de un bien ajeno mediante la indemnización correspondiente.”¹¹

Tomando en consideración que la Ley de Expropiación, contenida en el Decreto 529, no establece lo que debe entenderse por expropiación y que considerando que la Ley de organismo Judicial por su parte señala en su Artículo 10 que las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales, se cree que el término expropiación debe interpretarse tal como la define el diccionario de uso común, es decir: Desposeer de una cosa a su propietario, dándole en cambio una indemnización.

Las definiciones hasta aquí apuntadas, coinciden en señalar que la expropiación consiste en desposeer a alguien de algo que le pertenece, una

¹⁰ Ossorio Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 306

¹¹ Falcón, Eduardo. **Diccionario de derecho privado**. Pág. 1867



cosa, como señala la última definición. Sin embargo, lo único que puede hacer diferente esta acción de la del hurto consiste en que ese desposeimiento que se hace, es por medio de una indemnización, es decir que se perfecciona una compraventa, pero la diferencia con esta se da cuando el mismo término de expropiación se hace en materia legal, es decir cuando surge la justificación a una expropiación y en esto, tal como lo establecen las primeras dos definiciones apuntadas, se trata de una acción a la que el Estado debe recurrir obligado por la utilidad pública.

Por lo mismo es procedente sostener que, sobre la base de estos tres elementos: a) El desposeer de una cosa a su propietario b) El pago de una indemnización y c) Los motivos de utilidad pública o de interés sociales, constituyen los elementos de la definición de lo que se debe entender por expropiación legal, adicionando dos más: d) Que esta acción debe estar previamente permitida por la ley, y e) Que esta es potestad única del Estado, y con base a todos los mencionados se propone la siguiente definición:

“La acción legal reservada exclusivamente al Estado en uso de su poder soberano, por medio de sus entidades, por la cual se desposee total o parcialmente, a un ciudadano de algo que le pertenece, previa indemnización y solo en casos de demostrada utilidad pública.”



El antecedente histórico de la expropiación, lo constituye la confrontación entre el individualismo, visto como el derecho privado sobre los bienes económicos y la necesidad del Estado de disponer en todo o en parte de los dichos bienes económicos, obligado por razones de utilidad pública.

El individualismo al que se hace referencia anteriormente consiste en la forma en que se denominó en el Derecho Romano a la sociedad privada, la cual según expresa Jorge Mario Castillo Gonzáles: "Atribuyéndole tres caracteres: absoluto, perpetuo y exclusivo"¹²

El análisis expresado por el mismo autor citado, conviene transcribirlo: "El individualismo se hizo insostenible al imponerse a la idea de que el Estado puede restringir los intereses individuales, incluyendo ciertos derechos, entre ellos el de propiedad, con la finalidad de satisfacer necesidades de beneficio general para todos los individuos".¹³

3.3. Procedimientos para valorar la expropiación de la propiedad

La valoración del valor se lleva a efecto, a través de uno de los siguientes mecanismos, en función de las circunstancias que concurren: Actualización: Procedimiento automático a través de la aplicación de los coeficientes que

¹² Castillo González, Jorge Mario. **Derecho Administrativo**. Pág. 274

¹³ Castillo González. Jorge Mario. **Ibid**. 275



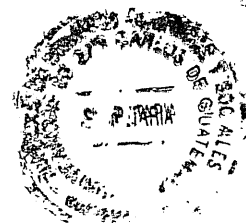
las distintas leyes de Presupuestos Generales del Estado establecen y que, normalmente, coinciden con la evolución previsible para cada año. Aplicándosele a los municipios que tengan ponencias de valores.

3.3.1. Valoración colectiva de carácter general

Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de todos los inmuebles de una misma clase en un municipio de la República con la finalidad de homogenizarlos y reverenciarlos uniformemente con los valores de mercado.

3.3.2. Valoración colectiva de carácter parcial

Proceso mediante el cual se actualizan simultáneamente los valores catastrales de los inmuebles de una misma clase en alguna o varias zonas, polígonos discontinuos o fincas de un municipio de la República con la finalidad de homogenizarlos y reverenciarlos uniformemente con los del resto de los inmuebles del municipio.



3.3.3. Valoración intermedia de obra

Es cualquiera de las valoraciones que se emiten con posterioridad a la tasación inicial y durante la construcción o rehabilitación de un elemento o edificio, en los que se refleja el avance de las obras y el porcentaje de la obra ejecutada y cualquiera otra circunstancia de la construcción que pueda afectar al valor de tasación. Su emisión no implica la actualización de los valores contenidos en la valoración inicial.

3.4. Análisis de las principales soluciones a la expropiación que significa el plan de alineación municipal

La problemática que genera la aplicación de un plan de alineación municipal como el planteado, es posible identificar las soluciones, no sin antes hacer una exposición del tema de la expropiación como consecuencia de las dificultades que plantea alinear una vía pública.

La expropiación es un tema históricamente controvertido, toda vez que constituye una limitación a la propiedad privada. Para analizarlo es preciso distinguir su concepción desde tres puntos de vista distintos y complementarios. El primero de los cuales es la expropiación como acción,

el segundo, la expropiación como una facultad del Estado y en tercer lugar su concepción histórica.



La expropiación en un sentido general, consiste efectivamente en la acción de desposeer a una persona de algo que le pertenece, por medio de una indemnización. Es decir que en latu sensu, expropiar significa quitar de una propiedad al sujeto que la posee en cualquiera de las formas de propiedad, estableciéndose comúnmente un pago en concepto de indemnización.

La expropiación comúnmente se ha reservado al Estado en su carácter de ente soberano, sin embargo, es preciso recordar para tal efecto, lo que establece la Ley de Expropiación, contenida en el Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala, establece en el Artículo 4 quienes pueden instar la expropiación así:

a) El Estado en los siguientes casos:

- Cuando se trate de bienes necesarios para llevar a cabo obras de interés nacional;
- Cuando se trate de incorporar al dominio público bienes particulares para satisfacer una necesidad pública;
- Cuando sea el medio indispensable de que bienes que se encuentren en el dominio privado, de personas naturales o jurídicas, puedan ser



adquiridos por la generalidad de los habitantes para satisfacer sus necesidades o para llevar a cabo planes de mejoramiento social o económico.

- Cuando se trate de incorporar al dominio privado del Estado bienes apropiados para el desenvolvimiento de sus funciones;
- b) Las municipalidades, cuando la necesidad, utilidad o interés del municipio demandan la expropiación, en las situaciones del inciso anterior.
- c) Los contratistas o concesionarios de servicios públicos o de obras y servicios de utilidad pública, de todo lo que sea necesario y conveniente para poder cumplir de manera satisfactoria los fines de contrato o concesión.
- d) Las empresas o compañías particulares cuando se encuentren legalmente autorizadas. e La Universidad de San Carlos de Guatemala cuando se trate de bienes indispensables para llevar a cabo su cometido”

La expropiación es una facultad, a la cual el Estado puede recurrir cuando de su realización depende un hecho de interés social, es decir una obra de utilidad pública, por lo que conviene recordar que el Decreto

529 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación establece en sus Artículos 2 y 3 que:



El Artículo 2 del texto legal citado anteriormente establece: “La declaración de utilidad y necesidad pública o interés social, corresponde al Congreso de la República.”

El Artículo 3 de la ley citada preceptúa: “La declaración a que se refiere el artículo anterior se hará, con referencia precisa, siempre que fuere posible, a los bienes afectados, determinando el objeto de la expropiación con términos que no permitan extender la acción expropiatoria a otros bienes que a aquellos que sean necesarios para lograr la satisfacción colectiva que se procura llevar a cabo.”

Dicho Decreto establece en su artículo 5, que el objeto de la expropiación es la utilidad o necesidad públicas, por interés social y que por dicha razón, pueden ser objeto de expropiación toda clase de bienes, estén o no en el comercio.

Esto significa adicionalmente que la expropiación debe ser un proceso legal, debe estar establecido previamente en ley, puesto que de lo contrario devendría ilegal, es decir, arbitrario por parte del Estado, el llevarlo a cabo. Constituye una de las bases que fundamentan la presente investigación y

aunque más adelante se ha de desarrollar con mayor profundidad y extensión.

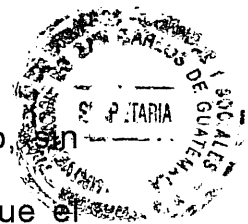


El Estado de Guatemala, realiza expropiaciones ilegales, al llevar a cabo procedimientos de alineación o retiro, toda vez que no hay una normativa que faculte a la Municipalidad de Guatemala (así como a ninguna de toda la República) a realizar dichas expropiaciones.

No es posible extenderse en otras explicaciones en este apartado puesto que, es necesario desarrollar primero el tema de la alineación municipal y confrontarlo ulteriormente con otros temas tales, como la expropiación, de forma de establecer si efectivamente se trata de una, o es otro tipo de procedimiento.

La expropiación debe limitarse a la porción necesaria para construir la obra pública o satisfacer la necesidad colectiva, salvo el caso de que para su realización o su financiación, sea necesaria la expropiación de todo el bien o de una porción mayor, o de otro bien adyacente, extremos que deberán ser establecidas en la declaración respectiva.

La expropiación puede declararse y realizarse sobre bienes adyacentes o no a una obra pública, siempre que por su naturaleza complementen los planes de su mejoramiento social previstos por la ley.



En la expropiación pueden incluirse los accesorios del bien apropiado, sin embargo el expropiado podrá excluirlos de la expropiación siempre que el retiro sea posible sin desmedro material del bien principal y que tales accesorios no hayan sido considerado como objeto primordial de la expropiación.

Desde el punto de vista histórico, el Estado comúnmente la ha utilizado y se la ha reservado para casos que efectivamente deban revestir utilidad pública, sin embargo, es precisamente la interpretación de lo que significa utilidad pública lo que produce la controversia en el tema, tal como se menciona en un principio, pese a lo cual el artículo 1 del Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación, establece que: "Se entiende por utilidad o necesidad públicas o interés social", para los efectos de esta ley, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva, bien sea de orden material o espiritual."

Esta última concepción de la expropiación es preciso estudiarla en forma individual, como se procede a hacer a continuación.

CAPÍTULO IV



4. La afectación negativa de las disposiciones reglamentarias de la municipalidad al derecho de propiedad de los vecinos

El proceso de centralismo y del crecimiento espacial y poblacional de la ciudad de Guatemala ha sido ampliamente documentado y existe coincidencia sobre el aumento en la escala del desarrollo urbano en los últimos años y los efectos negativos que un crecimiento desordenado produce. En los últimos doce años se ha producido más suelo urbano que en los 218 años de ocupación urbana desde la fundación de la ciudad, siguiendo el crecimiento espacial a un ritmo proyectado del 4.4% anual. Las estimaciones indican que la mancha urbana de la ciudad se duplicará para el año 2020 si el ritmo de crecimiento espacial continúa al ritmo actual.

4.1. Situación territorial de la ciudad de Guatemala

En cuanto al ritmo del crecimiento poblacional, éste es muy parecido al de la expansión urbana (4.3% anual), lo cual lo cual indica que no se ha producido una redensificación del área metropolitana, sino que las densidades promedio existentes en la ciudad se están manteniendo. La ciudad está desarrollándose de una manera horizontal más que vertical.

No obstante, la distribución de población no es homogénea en el territorio, mientras en 1964 el 71% de la población del departamento de Guatemala vivía en el municipio de Guatemala, y en 1989 era ya el 50%, para el año 2002 sólo el 37% vivía allí. Y si las condiciones continúan en el sentido que lo hacen actualmente, para el año 2,020 se esperara que únicamente el 24% vivan en el municipio de Guatemala, mientras que el 76% restante lo harían en los municipios periféricos.

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

Esta distribución inequitativa de la población también se da, de acuerdo a recientes investigaciones, con la distribución territorial de los lugares de empleo.

Mientras los lugares de trabajo, particularmente los del sector terciario, se encuentran concentrados en el municipio de Guatemala, la residencia, particularmente de la población de menores ingresos, se concentra en la periferia.

De acuerdo con los últimos datos de movilidad, el 38% de todos los viajes siguen teniendo como destino el distrito central de comercio de la Ciudad de Guatemala.



4.2. Análisis del plan de ordenamiento territorial

Los planes locales de ordenamiento territorial se conocen con el nombre de PLOTS, que son normativas técnicas específicas para un ámbito territorial determinado que, basados en los lineamientos generales del Plan de Ordenamiento Territorial, responden a las características particulares del área, desarrollándose a través de procesos de participación ciudadana.

Por ejemplo y a manera de referencia los objetivos que la Municipalidad de Guatemala persigue son múltiples e incluyen los siguientes aspectos:

- Atender las necesidades de planificación territorial local de un sector de la ciudad de acuerdo a sus características particulares.
- Educar a la población sobre las consecuencias de la toma de decisiones en el ámbito urbanístico y territorial, y los efectos que estas decisiones pueden tener en el corto, mediano y largo plazo sobre la calidad de vida de un sector y el valor de los inmuebles.



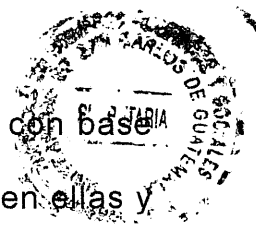
- Fortalecer el proceso de descentralización de toma de decisiones del gobierno municipal hacia el ciudadano en los temas que tienen más incidencia para éste último y en los que pueda aportar más.

- Servir como un foro de mediación entre vecinos con intereses disímiles pero que comparten una misma área urbana, previniendo así efectivamente los conflictos latentes y sirviendo de catalizador para acciones concretas.

- Servir como fuente de información a las distintas unidades municipales para formular acciones y planes municipales

Es importante, no obstante, que los cambios requeridos por las necesidades locales no desvirtúen la planificación de ciudad del Plan de Ordenamiento Territorial general y que, en el mediano plazo, la suma de las medidas reglamentarias tomadas, no resulten en una miríada de reglamentos localistas, desvinculados, engorrosos, oscuros e inentendibles, que no beneficien a los habitantes del municipio, sino que busquen una fachada, sin llevar un beneficio concreto..

Por eso es importante que se institucionalice el procedimiento de la realización de los planes locales de ordenamiento territorial, definiendo claramente las reglas de juego.



No se debe abandonar la organización de la distribución territorial con base en las zonas ya establecidas, sino que hay que construir con base en ellas y no permitir la generación de nuevas zonas o subzonas. Así se evitará una latitud demasiado amplia en el resultado del Plan local de ordenamiento territorial que pueda perjudicar la planificación a nivel de ciudad y resulte en falta de certeza para el vecino inversionista y residencial.

La organización territorial, debe ser un proceso de elaboración que puede iniciarse desde los siguientes actores: a) desde los vecinos mismos, donde hayan necesidades que no sean cubiertas, o b) desde la propia municipalidad, para aquellas piezas urbanas de importancia citadina y en las que, por lo tanto, procede intervenir.

Para el área ya urbanizada del municipio de Guatemala se han identificado aproximadamente 250 de estas delegaciones. Muchas áreas ya cuentan con una estructura de participación ciudadana formada y funcionando para la totalidad o parte de ellas a través de los Comités únicos de Barrio.

Los bordes de estas delegaciones son definidas inicialmente por la municipalidad, basadas en los siguientes criterios: (a) tamaño adecuado para la formación de un barrio, (b) con un tejido urbano relativamente homogéneo, (c) enmarcada por barreras naturales, de edificación o por vialidades principales, y (d) correspondencia con la vialidad futura, para que ésta quede en los bordes y no al centro.



Los productos específicos del proceso de elaboración de un Plan local de ordenamiento territorial son los siguientes:

- Una normativa específica, que sigue un modelo preestablecido para todos los Planes locales de ordenamiento territorial
- Un plano específico de zonas establecidas para permitir la adecuación del mapa único local.
- Un listado de necesidades barriales, que servirá para alimentar con información a las distintas unidades municipales sobre las acciones requeridas, principalmente en el espacio público.

El proceso de elaboración de un Plan de ordenamiento territorial, vecinal es una cuestión simple, diseñada para concluir en un plazo de aproximadamente tres meses.

El proceso será guiado por un profesional encargado y acompañado por funcionarios municipales del Plan de Desarrollo Metropolitano, de la Dirección de Desarrollo Social y de otras dependencias municipales. El profesional encargado tiene que ser certificado por la municipalidad para poder cumplir esa función y podrá ser contratado directamente por los vecinos o ser asignado directamente por la municipalidad.

La propuesta técnica será validada por los vecinos y aprobada por el Concejo Municipal, tiene reglas del juego bien establecidas para no desvirtuar la planificación a nivel ciudad, pero suficientemente flexible para incluir aquellos temas que sí son importantes a nivel local. Los componentes que pueden modificarse o adicionarse son los siguientes:

- Cambios de zonas G asignadas por el mapa único para garantizar densidades más acordes a las características de la delegación.
- Definición de la vialidad local, determinando también los derechos de vía que aplicaría la municipalidad para proyectos futuros.
- Parámetros de obra y de uso del suelo que modifiquen los criterios de las tablas de indicadores en los casos permitidos.
- Cambios o adiciones en el régimen de incentivos, para adecuarlo a las necesidades y potencialidades del área.
- Listado de parámetros arquitectónicos con que deben cumplir todos los proyectos futuros y que puede ser tan detallado como deseen los vecinos.

Los vecinos no tienen la potestad de establecer estándares arquitectónicos para su delegación si así lo desean. Existe dificultad para incluir cualquier elemento arquitectónico como colores, materiales, dimensiones,

proporciones, diseño, etc., siempre y cuando no contradiga ninguno de los parámetros de obras de las tablas de indicadores. Esto podrá implicar sesiones adicionales a las del proceso estándar. Al final del mismo, los vecinos en su totalidad deberán aprobar lo propuesto a este respecto.



4.3. La justificación de un ordenamiento territorial y sus alcances

Que los patrones actuales de crecimiento de la Ciudad de Guatemala están caracterizados por una fuerte expansión de su superficie urbanizada y la ocupación de superficies no aptas para urbanizar, lo que incide negativamente en la calidad de vida de sus habitantes, amenazando de esa manera su desarrollo sostenible

Lo anterior justifica la necesidad de establecer normas claras de ordenamiento territorial que propicien el bienestar y la convivencia armónica entre los vecinos.

Con la finalidad de lograr la conservación de los recursos naturales, la reducción del riesgo de desastres, la eficiencia en la prestación de los servicios públicos, la inversión productiva generadora de empleo y en general, el bien común se pretende el ordenamiento territorial en beneficio de los habitantes del municipio.



4.4. Las normas técnicas, legales y administrativas del ordenamiento territorial


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


Actualmente se encuentra contenido en el Acuerdo COM-030-08, del Consejo Municipal, el cual establece, las definiciones para los efectos de la aplicación e interpretación del presente Acuerdo, se entenderá por:

- 1) Acceso público: Condición de ingreso y circulación libre de personas a una determinada superficie, independientemente de quien sea su propietario.
- 2) Alineación municipal: Línea imaginaria sobre la superficie del suelo, establecida por la Municipalidad para determinar los límites entre el espacio vial y el espacio no vial, y entre la propiedad o posesión privada y la propiedad o posesión municipal destinada a parques, plazas y en general áreas de uso público.



- 3) Altura: Elevación que tiene una edificación, una estructura o parte de alguna de éstas.
- 4) Altura aeronáutica: Elevación establecida por la Dirección General de Aeronáutica Civil, que determina la altura de los planos imaginarios horizontales sobre los cuales no deben existir obstáculos para la navegación aérea.
- 5) Área construida: Superficie impermeable de una edificación, esté techada o no.
- 6) Área de obra: Superficie en la cual se está realizando o se haya realizado una obra de cualquier tipo.
- 7) Áreas de servicio público: Superficies de terreno destinadas para espacio vial, equipamientos comunitarios o infraestructuras urbanas, de acceso a la población a la que sirven.
- 8) Área suburbanizada: Superficie contigua compuesta de uno o varios predios sin vías de uso público que la separen, con una extensión mayor a una hectárea, excluyendo el área natural, y en donde las edificaciones y estructuras, si existiesen, ocupan en cada predio individual una superficie igual o menor al cincuenta por ciento del área del mismo.

- 
- 9) Área urbanizada: Superficie contigua compuesta de uno o varios predios, que no sea área suburbanizada.
- 10) Bloque: Volumen de una edificación, diferenciado como bloque inferior y bloque superior, definido por una altura determinada, aplicándose en cada caso los parámetros de regulación específicos, particularmente en cuanto a la altura y las separaciones a colindancias.
- 11) Bloque inferior: Volumen de una edificación que sobresale de la superficie exterior del suelo, hasta la altura que establece el presente Acuerdo.
- 12) Bloque superior: Volumen de una edificación por encima del bloque inferior, hasta la altura que establece el presente Acuerdo.
- 13) Cambio de uso del suelo: Acto o hecho por medio del cual se modifican las actividades a las que está dedicado un inmueble, según la clasificación detallada de usos del suelo primario contenida en el presente Acuerdo.
- 14) Ciclo de transformación del territorio: Fases periódicas de transformación del territorio, las cuales son: el fraccionamiento de bienes inmuebles, la realización de obras, el uso del suelo y la localización de establecimientos abiertos al público.

- 
- 15) Diseño geométrico vial específico: Diseño detallado elaborado por el Departamento de Planificación y Diseño para determinar las dimensiones y características físicas de una vía y sus componentes.
- 16) Distancia de franjas: Distancia medida perpendicularmente a las vías del sistema vial primario hacia el interior de un predio.
- 17) Distancia de red: Distancia entre un predio y las vías del sistema vial primario medida a lo largo del recorrido de las vías de uso público existentes.
- 18) Edificabilidad: Intensidad de construcción que tiene o puede tener un edificio.
- 19) Edificación: Construcción física erigida con fines de ocupación o uso humano o, que sin haber sido erigida para ese fin, es utilizada de esta forma, constituyendo parte del inmueble en el que esté ubicada. Se considerará como parte de la misma todos los elementos que estén fijados o ubicados en o sobre ella, ya sea en forma permanente o temporal, incluyendo las estructuras que en conjunto constituyen la parte construida de un inmueble.
- 20) Equipamientos comunitarios: Superficie del suelo que constituye un área de servicio público destinada a las actividades públicas,

comunitarias, comunales, colectivas o plurales, de acceso público a la población a la que sirven, para fines de ocio, recreación, deporte no federado, educación o cultura.



- 21) Espacio no vial: Superficie del suelo que no forma parte del espacio vial.
- 22) Espacio vial: Superficie del suelo destinada al uso público común para el libre tránsito de personas y vehículos.
- 23) Establecimiento abierto al público: Establecimiento que provee atención en persona al público para el intercambio o el consumo de productos o servicios, independientemente de la existencia de cobros, controles u horarios para ingresar al mismo.
- 24) Estructura: Construcción física sin fines de ocupación humana erigida o fijada en un inmueble o en una edificación, ya sea en forma temporal o permanente, y que forma parte de un inmueble.
- 25) Fachada: Superficie externa de una edificación que se encuentra dentro de la franja frontal baja o franja de fachada, medida con respecto a un plano vertical imaginario ubicado en la alineación municipal.
- 26) Franja de fachada: Volumen imaginario al frente de predios de una profundidad de ochenta centímetros, que sean colindantes con una o



más alineaciones municipales, medida perpendicularmente desde éstas y de una altura coincidente con la altura del primero al último piso.

- 27) Franja frontal baja: Volumen colindante con una alineación municipal, de un ancho de cinco metros, medidos perpendicularmente desde ésta, de un largo correspondiente a la longitud de la alineación y de una altura coincidente con la altura del primer piso. Un mismo predio podrá tener una o más franjas frontales bajas acorde al número de alineaciones municipales con las cuales colinde.

- 28) Índice de edificabilidad: Indicador de la intensidad de la construcción o de la edificabilidad de un predio, calculado como una relación del número de veces la superficie efectiva del predio que eso puede ser área construida, según sea el caso.

- 29) Infraestructura urbana: Superficie del suelo que constituye un área de servicio público destinada a la prestación de servicios públicos.

- 30) Nivel existente del terreno: Cota referenciada a un plano horizontal base que la tierra tiene en cada punto de un predio o terreno en un momento determinado en el tiempo, haya o no habido intervención física del hombre en el mismo.



- 31) Nivel natural del terreno: Cota referenciada a un plano horizontal base de cada punto de un predio o terreno, en condiciones previas a cualquier intervención física del hombre en el mismo.

- 32) Obra: Cualquier acción que conlleve una alteración física de un inmueble que altere las características funcionales, ambientales, estructurales o de seguridad de un predio, edificación o estructura.

- 33) Parámetros normativos: Aspectos técnicos establecidos para normar el fraccionamiento, la realización de obras y el uso del suelo en predios.

- 34) Parámetro de proyecto: Dimensión o magnitud específica que para cada parámetro normativo tiene un proyecto específico, el cual se compara con las escalas o rangos de cantidades consignadas en los parámetros normativos para determinar si el proyecto es autorizable y, si lo fuera, determinar qué procedimiento de autorización le corresponde.

- 35) Patio o pozo de luz: Espacio físico no techado rodeado por paredes, que sirve para iluminación y ventilación natural de ambientes.

- 36) Piso: Cada una de las diferentes plantas que superpuestas constituyen una edificación.



- 37) Planes suplementarios: Planes que se aplican sobre parte del territorio municipal para adecuar el Plan de Ordenamiento Territorial a las condiciones particulares de éstas.

- 38) Predio afecto: Predio que contiene, parcial o totalmente, una superficie afecta.

- 39) Primer piso: Piso de la edificación que constituye el primer nivel o planta de la misma y que, según lo dispuesto en el presente Acuerdo, no se considera sótano.

- 40) Propuesta de proyecto: Iniciativa de fraccionamiento, obra, cambio de uso del suelo o localización de un establecimiento abierto al público, presentada por el propietario de un inmueble ante la Dirección de Control Territorial con el fin de obtener un informe de factibilidad sobre la viabilidad de la misma respecto a las normas municipales vigentes, previo a solicitar formalmente una licencia para el proyecto.

- 41) Proyecto: Propuesta presentada a la Municipalidad de Guatemala como parte de una solicitud para obtener la aprobación correspondiente para su ejecución o implementación, por medio de la respectiva licencia o autorización municipal.

42) Sistema vial: Espacio vial dedicado al movimiento de personas y vehículos sobre las cuales se estructura el sistema de transporte.



43) Sistema vial primario: Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio constituido por las vías T0, T1, T2, T3, T4 y T5 definidas e identificadas como tales en el presente Acuerdo y en el mapa del Plan de Ordenamiento Territorial.

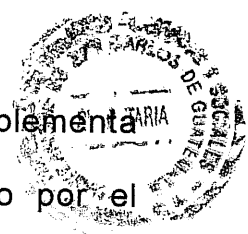
44) Sistema vial secundario: Espacio vial dentro de la jurisdicción del Municipio, que no forma parte del sistema vial primario.

45) Sótano: Piso o porción del mismo construido subterráneamente que no sobresale más de uno punto veinte metros sobre el nivel del terreno.

46) Superficie afecta: Superficie del suelo dentro de un predio que esté o sea designada como un área de servicio público.

47) Superficie efectiva: Superficie del suelo de un predio que no incluye la superficie afecta.

48) Uso del suelo: Empleo habitual de la totalidad o de una porción de la superficie de un predio, de un inmueble, de una edificación o de una estructura.



- 49) Uso del suelo accesorio: Uso del suelo que complementa o suplementa a un uso del suelo primario, sin que, según lo establecido por el presente Acuerdo, se convierta en uno de ellos.

- 50) Uso del suelo con actividades condicionadas: Uso del suelo que potencialmente puede generar efectos negativos sobre el entorno y para cuya aprobación debe cumplirse con determinadas condiciones y procedimientos establecidos en el presente Acuerdo.

- 51) Uso del suelo mixto: Uso del suelo donde coexiste el uso residencial con uno o más usos no residenciales, siempre que el porcentaje de área del primero sea igual o mayor al porcentaje consignado en los parámetros normativos, y el predio individual no exceda la superficie efectiva de una hectárea.

- 52) Uso del suelo primario: Uso del suelo al que está destinado un inmueble.

- 53) Uso del suelo primario múltiple: Inmueble en donde coexisten dos o más usos del suelo primarios.

- 54) Vía de uso público: Superficie utilizada para la libre locomoción de personas, aunque no constituyan bienes nacionales de uso común. Las vías de uso público se considerarán parte de espacio vial.

55) Vía privada: Superficie de propiedad privada utilizada para la locomoción controlada de personas, en la que existen usualmente controles de acceso. Las vías privadas no son parte del espacio vial.

56) Vía pública: Vías de uso público que de conformidad con el Código Civil constituyen bienes nacionales de uso común.

De lo expuesto en la norma citada, se establecen diferentes parámetros que afectan la propiedad privada y la libre disposición del bien, amparados en una supuesta política de ordenamiento territorial, que no es real, toda vez, que no existe un beneficio real de los vecinos, sino una fachada de ordenamiento, que al final afecta el desarrollo del municipio o áreas locales donde se aplica.

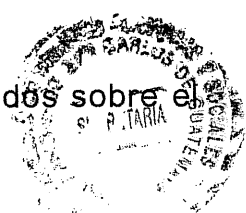
4.5. Políticas públicas de ordenamiento territorial

No siendo una decisión estatal, sino del gobierno municipal, se adoptan las siguientes políticas públicas de ordenamiento territorial:

- Propiciar el desarrollo integral y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del municipio en un marco de solidaridad social, responsabilidad ambiental y competitividad económica.



- Propiciar la eficiencia de la movilidad urbana del municipio promoviendo una ocupación del suelo acorde con la capacidad del sistema vial y del sistema de transporte.
- Promover el acceso equitativo al suelo con servicios públicos adecuados, estimulando el aprovechamiento adecuado del suelo urbanizable.
- Incentivar la construcción de vivienda en el municipio para minimizar la necesidad de movilización diaria de la población desde la periferia hacia el centro y viceversa.
- Incentivar los usos del suelo mixtos y garantizar la compatibilidad entre edificaciones y usos del suelo en inmuebles cercanos, como medio para propiciar la convivencia armónica y la vitalidad del entorno urbano.
- Reducir la incidencia de desastres, evitando la ocupación de áreas en riesgo de derrumbes, deslaves, deslizamientos, inundaciones y otras amenazas.
- Propiciar la protección y mejoramiento del medio ambiente limitando la ocupación de áreas valiosas por su biodiversidad y recursos naturales.
- Fomentar el crecimiento sostenible del municipio y el uso eficiente del suelo.

- 
- Minimizar los efectos negativos de usos del suelo inadecuados sobre el entorno urbano.
 - Promover la participación ciudadana en la toma de decisiones referentes al ordenamiento territorial.
 - Fomentar la sostenibilidad financiera del sistema de planificación y de ordenamiento del territorio del municipio.
 - Favorecer dentro de la jurisdicción del municipio de Guatemala, la operación de establecimientos de educación existentes, así como la instalación y operación de nuevos centros de enseñanza, cuando estos cuenten con accesos e instalaciones adecuadas y sean compatibles con los usos del suelo adyacentes.
 - Incentivar la construcción de edificaciones privadas que adopten especificaciones técnicas que permitan el fácil acceso y la locomoción de las personas con discapacidad, más allá de la obligatoriedad de que se adopten tales especificaciones en edificios públicos.
 - Establecer requerimientos de estacionamiento acordes con las condiciones particulares de uso, ubicación y demanda.

4.6. La segregación socioespacial de la población guatemalteca



La segregación socioespacial de la población y de distribución de los distintos usos del suelo y el crecimiento desordenado y de baja densidad en el área metropolitana produce varios efectos, siendo los más importantes el aumento del costo de los servicios públicos, particularmente agua, alcantarillado y transporte colectivo por la ampliación del área de cobertura de éstos servicios.

Dependencia, en creciente medida, en la provisión de servicios por parte del sector privado pozos, plantas de tratamiento, necesidad de vehículo propio, entre otros aspectos, que no siempre son económicamente más eficientes de proveer. La utilización ineficiente de infraestructuras y servicios públicos existentes, particularmente en el municipio central.

La ocupación de áreas de alto riesgo de sismos, deslizamiento e inundación para la vivienda, tanto en el sector formal como informal. Fuerte presión sobre el medio ambiente por contaminación de cuencas, disposición de desechos sólidos, erosión del suelo y tala de árboles, producto de la expansión y ocupación desordenada del territorio.

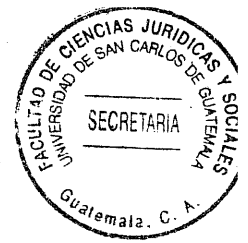
Aumento del tiempo perdido, de la contaminación auditiva y del aire, del estrés y del consumo de energía por las necesidades de movilidad diarias requeridas.

Deterioro de la calidad de vida, aumento del costo de vida y segregación social y familiar de los habitantes del área metropolitana. Incremento de la inseguridad ciudadana en aquellos lugares de la ciudad que no tienen vigilancia privada y cerramientos físicos

La enorme centralidad que tiene la Ciudad de Guatemala con respecto al resto de poblaciones del país -la segunda más alta de Latinoamérica- esto no se traduce en densidades habitacionales altas y ni siquiera medias habitacionales mínimas.

El Municipio de Guatemala tiene una densidad bruta de 57 habitantes por hectárea, que comparada con otras ciudades latinoamericanas es relativamente baja, llegando casi al nivel de ciudades como las norteamericanas.

Las cifras de densidades brutas incluyen las áreas no urbanizadas y no urbanizables del municipio, lo que quiere decir que (a) existe todavía una porción del territorio del municipio por urbanizar (11%), y (b) existe un buen porcentaje del municipio (37%) que, por razones ambientales o de riesgo, no debería urbanizarse. Datos análogos para el resto del área metropolitana no existen.



4.7. Análisis

El ordenamiento territorial en la gran mayoría de municipalidades no atiende al beneficio de los habitantes, o lo hace con muchas deficiencias, la importante función del ordenamiento territorial de su jurisdicción que les asigna la Constitución Política de la República.

Las normas existentes en el Código Municipal y en otras leyes ordinarias son insuficientes, generalmente programáticas y en buena parte obsoletas: Ley Preliminar de Urbanismo, emitida en 1956; y Ley Preliminar de Urbanismo, de 1961, entre otras.

Los ocho artículos dedicados al tema en el Código Municipal son prácticamente idénticos a los del Código anterior. El único cambio significativo es la facultad de ejercer control sobre el uso del suelo en todo el territorio, que en el anterior se limitaba a las áreas urbanas.

Muchas municipalidades emiten licencias de construcción, pero el interés fundamental es el ingreso que obtienen por extenderlas, sin prestar servicio alguno en materia de revisión de planos y supervisión del proceso constructivo.



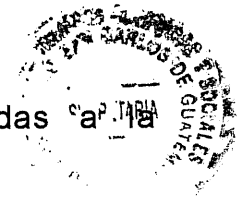
Prueba de ello es que, de 197 encuestadas por ASIÉS en 2005, el 81% emitía licencias pero solamente el 52% contaba con un reglamento de construcción.

Una Comisión Técnica de Apoyo a la Comisión Extraordinaria de Catastro y Ordenamiento Territorial del Congreso, ha elaborado un anteproyecto de Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, cuyo contenido puede consultarse en www.leyotguatemala.org. En opinión de la autora, por tratarse de una competencia municipal, las normas relativas al tema deben incorporarse al Código Municipal, en lugar de emitir una ley específica, que contribuirá a la proliferación y dispersión de los cuerpos normativos.

En el Acuerdo municipal citado en el presente apartado, establece en el Artículo 102, establece: "**Integración de las áreas de servicio público municipales.** Las áreas de servicio público municipales se integrarán como bienes inmuebles municipales de la siguiente manera, según corresponda:

- I. **Integración por cesión urbanística.** En aquellos casos para los cuales corresponda la ejecución de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, el interesado cederá sin costo alguno para la Municipalidad las áreas de servicio público en los porcentajes mínimos estipulados en la normativa específica que el Concejo Municipal apruebe para el efecto. Las licencias de fraccionamiento o de obra no podrán emitirse

sino hasta que las respectivas áreas hayan sido cedidas a la Municipalidad.



- II. **Integración por adquisición posterior.** En todos los otros casos que no se incluyan en el inciso anterior, las superficies afectas de predios designadas como áreas de servicio público podrán adquirirse del propietario a través de uno de los siguientes mecanismos o una combinación de ellos.
- a) **Por donación:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario cede voluntaria y gratuitamente la superficie afecta a la Municipalidad. Dentro de este mecanismo se incluirán aquellas porciones de áreas de servicio público que, como parte de un fraccionamiento u obra al que le corresponde la elaboración de un Plan Parcial de Ordenamiento Territorial, superen los porcentajes mínimos establecidos.
 - b) **Por cesión a cambio de edificabilidad:** Constituyen aquellos casos en los que el propietario de la superficie afecta la cede voluntariamente a la Municipalidad, a cambio de que la edificabilidad de la superficie afecta sea trasladada a la parte restante del predio o a otros predios. La edificabilidad a trasladar corresponderá, en el caso de superficies destinadas a espacio vial, a la zona general más baja que tiene asignada la superficie efectiva del predio, previo a la cesión. Este procedimiento está limitado por el máximo de edificabilidad que el

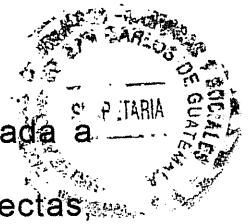


inmueble receptor pueda recibir, según lo contemplado en el presente

Acuerdo.

- c) **Por acuerdo voluntario entre las partes:** Constituyen aquellos casos en los que la Municipalidad acuerda con el propietario una retribución por el valor de la superficie afecta, pudiendo para el efecto existir tres opciones: i. Compra directa de la superficie afecta. ii. Permuta de la superficie afecta por otra área propiedad de la Municipalidad. iii. Cualquier otra opción que el Concejo Municipal considere procedente para cada caso en particular.
- d) **Por expropiación:** De acuerdo a lo que al respecto estipulan las leyes de la materia.

Por parte de la Municipalidad, el responsable administrativo de resolver en cuanto a los procedimientos de cesión del inciso I y de la adquisición a que se refieren de los incisos a), y c), e instar al procedimiento a que se refiere el inciso d) del acápite II, será el Concejo Municipal. Para el efecto, el Concejo Municipal podrá contar con la opinión técnica de la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial. Los procedimientos de adquisición contemplados en el inciso b) del inciso II, corresponderán directamente a la Junta Directiva de Ordenamiento Territorial.



En el caso de adquisiciones, la Municipalidad únicamente está obligada a adquirir las porciones del predio designadas como superficies afectas, excepto en aquellos casos donde la o las porciones restantes de la superficie efectiva del predio resulten, individualmente, con una superficie menor al área mínima de predio consignada en los parámetros normativos correspondientes a la zona general en la que se ubique el mismo.

Las áreas de servicio público cedidas o adquiridas que constituyen, por tanto, parte del patrimonio municipal, deberán registrarse de oficio en el Registro General de la Propiedad como tales a nombre de la Municipalidad de Guatemala, consignando además la limitación de la finalidad para la cual fueron concebidas.”

Del Artículo anterior, cabe preguntarse cuáles son los principios fundamentales del propio hombre, porque si él reconoce que estos principios en relación al derecho humano de propiedad, dictan la legitimidad de la ley, el orden legal tiene que evaluarse en su relación con el sistema de derechos que debería normar el ámbito social. Ahora bien, legalidad y legitimidad no son los mismos.

Una norma puede ser legal sin ser legítima y viceversa, por ejemplo los derechos humanos, se dice, son reconocidos, no creados por la legislación que los recoge.



En este sentido, es importante destacar cómo el Estado de derecho en la versión que relacionamos, suele concentrarse en el derecho de propiedad.

Pero el derecho de propiedad no puede ser absolutizado a menos, desde luego, que se tenga de antemano una visión ya superada del sujeto de los derechos humanos.

No puede haber derechos presóciales o prepolíticos por el simple hecho de que todo derecho exige un reconocimiento, y en esa medida, requiere de un contexto social en que éste es observado. Por estas razones, ya no se puede pensar que los derechos se completan en la preservación de una esfera de libertad individual negativa. La libertad, por el contrario, tiene que ser concebida en términos de las posibilidades de realización de una vida humana concreta en un contexto específico.

Pero, por mucho que se diga, el derecho indiscriminado de la propiedad no es inherente a la persona humana. Basta retrotraerse en la historia para ver que este derecho dista mucho de ser lo que sus defensores pretenden que sea. Así, cuando se reconoce que el derecho de propiedad puede expropiarse en términos de una indemnización, se asume que este derecho no tiene el mismo nivel fundamental que el derecho a la vida, ¿Por qué habría de considerarse la posibilidad de expropiación si el tal mencionado derecho es absoluto? ¿Se puede quitar la vida a una persona porque esto

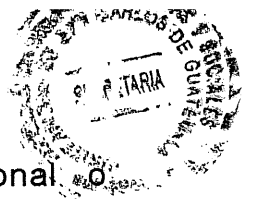


garantiza el bien común?, finalmente, el derecho de propiedad, no puede tener realmente una calidad de derecho humano universal.

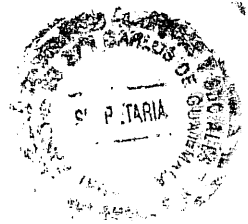
En efecto, este derecho, asociado al insaciable materialismo que es la ideología cotidiana del capitalismo, exige la exclusión ético-social del otro. Este supuesto derecho, muestra su irracionalidad en la medida en que éste se convierte en el escudo normativo que impide a los excluidos los recursos básicos que garantizan una vida íntegra y digna.

En consecuencia, los derechos de propiedad estipulados más que reconocidos por la Constitución Política de la República de Guatemala, no pueden ser defendidos a costa de ignorar otros derechos, entre ellos el más importante, el derecho a la vida.

De lo anterior se concluye que efectivamente las disposiciones reglamentarias establecidas a través de Acuerdos municipales, tal y como se demuestra con el citado como ejemplo de la ciudad de Guatemala, afectan el derecho de propiedad, cuando arbitrariamente se desee afectar la propiedad privada en beneficio aparente de una población que territorialmente no viven en condiciones óptimas de habitabilidad, por lo que pretender afectar los bienes inmuebles, expropiando áreas privadas, con el fin de un plan de ordenamiento territorial municipal o local, debe ser objeto de análisis, porque vulnera el derecho de propiedad privada. Basta con observar los anexos que se presentan en la presente investigación para



determinar que es utópico buscar un reordenamiento habitacional o urbanístico, por la forma de distribución de las áreas privadas, por lo que previamente a afectar a los vecinos del municipio.



CONCLUSIONES



1. El derecho de propiedad, es un derecho real de goce y disposición, constituyendo un elemento externo de los derechos reales, lo constituye la oponibilidad *erga omnes*, que es el derecho preferente y demás personas que no ostentan ese derecho por no ser propietarias del bien.
2. La expropiación, como proceso reservado para el Estado y que consiste en despojar de una propiedad al sujeto que la ejerce; estableciéndose comúnmente un pago en concepto de indemnización, considerado un procedimiento arbitrario.
3. El Estado de Guatemala realiza expropiaciones ilegales, al llevar a cabo procedimientos de alineación; toda vez que no hay una normativa que faculte a la Municipalidad de Guatemala, a realizar dichas expropiaciones.
4. No se justifica, hasta la presente fecha (julio de dos mil once), el procedimiento de alineación municipal, por atentar contra el derecho real de propiedad, toda vez que cuando se efectúa u ordena alguna, la misma no proviene de un plan de consenso y de proyección futura, con suficiente información sobre la necesidad que la produce.



RECOMENDACIONES



1. Al Estado de Guatemala le corresponde estructurar un plan regulador de alineación municipal, que contemplando el ancho de derecho de vías proyectado hacia futuras ampliaciones por concepto urbanístico, cumpla con respetar el derecho real de los propietarios, en su oponibilidad *erga omnes*.
2. Las municipalidades tienen como deber implementar un Plan Regulador de Alineación Municipal, que establezca una dimensión acorde con la realidad de su territorio; así como la dimensión del ancho de derecho de vías, puesto que actualmente el Código Municipal establece dimensiones irreales.
3. Además regularse que la alineación municipal, basada en un Plan de Ordenamiento Municipal, no puede conllevar la expropiación de áreas privadas; por lo que debe existir una justificación no urbanística, sino de beneficio social, para afectar un bien de propiedad privada.
4. A las municipalidades se les debe compromete a adquirir las porciones del predio designadas como superficies afectas y objeto de expropiación, siempre y cuando demuestren que son de carácter extraordinario para el desarrollo del área afectada, por urbanización en beneficio del resto de la población municipal.

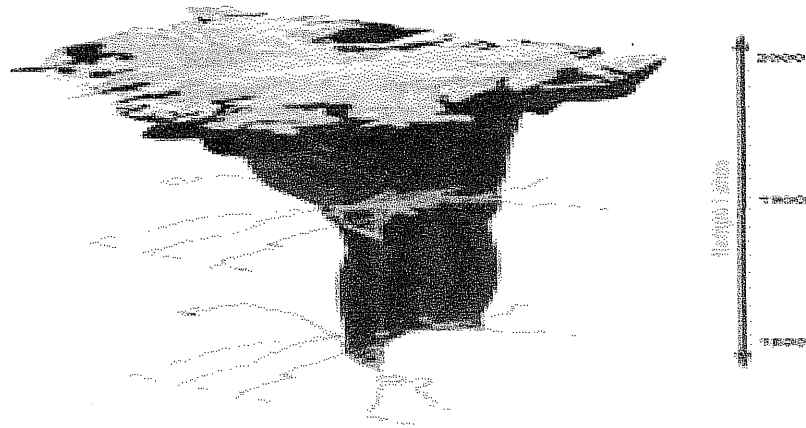




ANEXO



Fotos de la ciudad de Guatemala – Fuente Municipalidad Capitalina

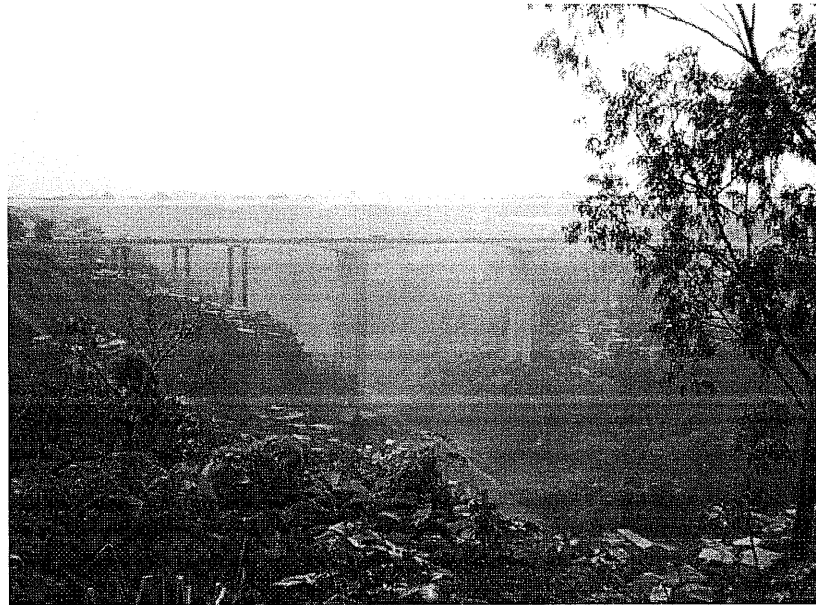


Territorio municipio de Guatemala



Ciudad capital de Guatemala





Asentamientos puente del incienso



Zona 1, ciudad de Guatemala



BIBLIOGRAFÍA



BONNECASE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil.** México Ed. Harla. 1980.

BRANAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala. Ed. Centroamericana. 1993.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil.** Guatemala. Ed. Bosche, Barceló 1957.

PLANIOL, Marcel. **Compendio de derecho civil.** México. Ed. Harla. Tomo III. 1999.

CASTILLO GONZALEZ, Jorge Mario. **Derecho Administrativo.** Guatemala. Ed. Llerena. 1998.

FALCON, Eduardo. **Diccionario de derecho privado,** España. Ed. Espasa Galdos. 1998.

REAL ACADEMIA DE LA LENGUA ESPAÑOLA. **Diccionario de la real academia de la lengua española.** España. Ed. Espasa Galdos. 1998.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina. Ed. Heliasta, S.R.L. 1993.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil,** 2t, España: Ed. Aranzadi Pamplona, 1957.

Legislación:

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



Código Civil Guatemalteco, Decreto Ley 106 del Congreso de la República de Guatemala. 1963.

Código Procesal Civil y Mercantil Guatemalteco. Decreto Ley 107 del Congreso de la República de Guatemala. 1963.

Código de Notariado. Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1947.

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

Ley de Expropiación. Decreto 529 del Congreso de la República de Guatemala. 1948.

Ley de Parcelamientos Urbanos Guatemalteca. Decreto 14-27 del Congreso de la República de Guatemala. 1961.

Reglamento de Construcción de la Municipalidad de Guatemala. Municipalidad de Guatemala. 2002.

Acuerdo COM-030-08 del Concejo Municipal de la ciudad de Guatemala