

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"BASES DEL DERECHO PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN"
TESIS DE GRADO

PAULA ALEJANDRA SAMAYOA ALVARADO
CARNET 10130-11

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JULIO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"BASES DEL DERECHO PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR

PAULA ALEJANDRA SAMAYOA ALVARADO

PREVIO A CONFERÍRSELE

LOS TÍTULOS DE ABOGADA Y NOTARIA Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADA EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, JULIO DE 2017
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.

VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO

VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO

VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS

SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO

VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS

DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. JUAN FRANCISCO GOLOM NOVA

DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. ANDREA MARÍA JOSÉ OSORIO DE LEÓN

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante PAULA ALEJANDRA SAMAYOA ALVARADO, Carnet 10130-11 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07279-2017 de fecha 26 de abril de 2017, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"BASES DEL DERECHO PARA LA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADA Y NOTARIA y el grado académico de LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 18 días del mes de julio del año 2017.



**LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar**

Guatemala, 24 de ~~octubre~~ ^{/noviembre/} de 2016

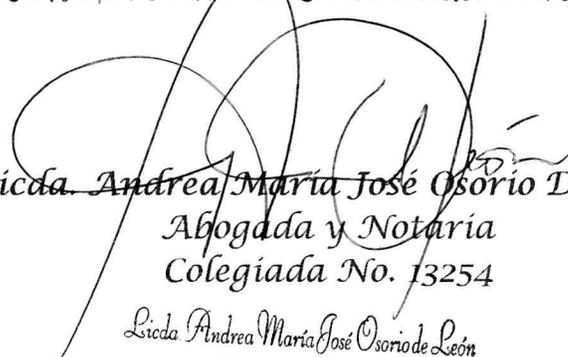
Señores
Consejo de la Facultad
Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Presente.

Honorable Consejo:

Para dar cumplimiento al nombramiento como Asesora de la tesis titulada **“Bases del Derecho para la Ordenación de la Edificación”**, de la estudiante **PAULA ALEJANDRA SAMAYOA ALVARADO**, quien se identifica con el carné número **1013011**, me permito informar a ustedes que dicho trabajo se encuentra ajustado a la disciplina contenida en la normativa que para el efecto establece esa Facultad, y desarrollado con diligencia, dedicación y aptitud académica.

En virtud del nombramiento conferido y en cumplimiento de lo establecido en el instructivo de Tesis de Licenciatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, me permito informar a ustedes que se ha concluido favorablemente con la Asesoría asignada, razón por la cual, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, a efecto que la estudiante pueda continuar con el trámite correspondiente, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Con mis muestras de consideración y estima, se suscribo atentamente de ustedes, ~~Testado: octubre. Omitase. Entrelíneas: noviembre. Léase~~


Licda. Andrea María José Osorio De León
Abogada y Notaria
Colegiada No. 13254

Licda. Andrea María José Osorio de León
Abogada y Notaria

Licda. Helena C. Machado
Abogada y Notaria

Guatemala, 26 abril 2017.

Señores
Miembros del Consejo
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Ciudad

Honorables Miembros del Consejo:

Me dirijo a ustedes con el objeto de hacer de su conocimiento que, en cumplimiento al nombramiento recaído en mi persona, procedí a realizar la **Revisión de Fondo y de Forma** a que se refiere el Instructivo de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, del trabajo de tesis titulado "**BASES DEL DERECHO PARA ORDENACIÓN DE LA EDIFICACIÓN**", elaborado por la estudiante **PAULA ALEJANDRA SAMAYOA ALVARADO**.

Luego de efectuada la revisión se considera que el contenido de la tesis en referencia se encuentra estructurada conforme los requerimientos y regulaciones existentes de la Universidad Rafael Landívar para el efecto.

Por lo expuesto, emito a favor del trabajo de tesis investigado y elaborado por María Alejandra Ovando Jeréz de conformidad con los requisitos reglamentarios, **DICTAMEN FAVORABLE SOBRE LA PERTINENCIA DE EMITIR LA ORDEN DE IMPRESIÓN**, a efecto de que se continúen con los procedimientos establecidos por esa Universidad, toda vez que el presente trabajo es apto como tesis para que a la autora del mismo se le confiera el Grado Académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Habiendo cumplido con el encargo encomendado por esa Facultad, me suscribo con muestras de mi consideración y respeto.

Atentamente,


Mgtr. Helena Carolina Machado Carballo



11 calle 22-49 zona 11 Residenciales San Jorge Guatemala, Guatemala
Teléfono: (502) 24737890
E-mail: hmachado@intelnet.net.gt

RESPONSABILIDAD: “La autora es la única responsable del contenido y conclusiones de la tesis”.

DEDICATORIA.

A **DIOS** por ser mi fiel compañero en el trayecto de mi vida y darme la sabiduría, conocimiento y fortaleza necesarios para cumplir con mis metas y sueños, sobre todo, por la bendición de poder vivir cada día al lado de las personas que más amo y más me importan.

A **MIS PADRES**, Carolina Alvarado y Yorbany Samayoa, por su guía, dedicación, esfuerzo, consejos y amor incondicional, así como mi inspiración principal para forjarme en la carrera de la vida y ser mejor persona cada día a base de trabajo y entrega.

A **MIS HERMANOS**, Jennifer y Diego, por ayudarme a creer en mí y, sobre todo, ser mis fieles amigos y ayudantes en cada una de mis distintas decisiones.

A **MI ABUELO**, Salvador, por ser esa guía e inspiración que me acompaña como un ángel desde el cielo.

A **MIS ABUELAS**, Josefina y Paula, por sus constantes oraciones, la paciencia y apoyo que me han brindado desde siempre.

A **MIS TÍOS Y PRIMOS**, en especial a mi tía Rosmary y Matías, y mis primos Mariana, Josué y Cathy, por permitirme ser parte integrante de su familia y su apoyo durante mi vida.

A **MI MEJOR AMIGA**, Laura, por ser esa amiga incondicional, confidente y acompañarme en las miles de aventura que hemos vivido juntas y las que están por venir.

A **MIS AMIGAS DE LA UNIVERSIDAD**, Karla, Andrea, Jenny y Rocío, por ser esas amigas sinceras que se necesitan en la vida y por caminar juntas en esta maravillosa carrera.

LISTADO DE ABREVIATURAS.

1. CIP: Comisión Interamericana de Puertos.
2. CPN: Comisión Portuaria Nacional.
3. DIRYA: Dirección de Riego y Avenamiento.
4. FAUSAC: Facultad de Agronomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
5. IUSI: Impuesto Único sobre Inmuebles.
6. ISR: Impuesto Sobre la Renta.]
7. MAGA: Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación.
8. MARN: Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales.
9. OACI: Organización de Aviación Civil Internacional.
10. OMI: Organización Marítima Internacional.
11. PET: Planificación Estratégica Territorial.
12. POT: Plan de Ordenamiento Territorial.
13. RAE: Real Academia de la Lengua Española.
14. SEGEPLAN: Secretaría de la Planificación y Programación de la Presidencia.
15. SINIT: Sistema Nacional de Información para la Planificación Territorial.
16. SINPET: Sistema Nacional de Información Territorial para la Planificación.

RESUMEN EJECUTIVO.

La presente investigación desarrolla, analiza y abarca las bases para la ordenación de la edificación en Guatemala, así como en El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España. Dicho contenido investigado, ahonda lo relacionado al Derecho de la Construcción y de la Edificación, sus antecedentes, objetos, sujetos, caracteres y sus limitaciones.

En la investigación, se hace especial referencia a la actividad edificatoria en el Derecho de la Construcción y de la Edificación, abordándose lo necesario sobre la propiedad del suelo, los condicionantes urbanísticos, el proyecto técnico, las autorizaciones municipales, el tratamiento tributario de la construcción y la declaración de obra nueva. Además, se abarca sobre distintos mecanismos de transferencia de la propiedad y edificabilidad, destacándose el derecho de superficie, el derecho de vuelo y de subsuelo, el derecho de construcción en los puertos y en los aeropuertos, la permuta del solar a cambio de construcción futura, el sistema de compensación y la reversión del derecho expropiado.

Finalmente, se realiza una comparación de distintas legislaciones con relación a los temas enunciados con anterioridad, para determinar los avances y falencias de la legislación guatemalteca con relación a las demás legislaciones, tanto de las Constituciones como de las normas ordinarias de los mismos.

La realización del trabajo de investigación permite obtener mayor conocimiento acerca de las bases del derecho para la ordenación de la edificación, cumpliendo el objetivo de brindar una herramienta de estudio que satisfaga las necesidades de distintos profesionales.

ÍNDICE.

Introducción.....	viii
Capítulo 1: El derecho de la construcción y de la edificación.....	1
1.1. Antecedentes del derecho de la construcción y de la edificación.	1
1.2. El objeto del derecho de construcción y de la edificación.	10
1.3. Los sujetos del derecho de la construcción y de la edificación.....	11
1.4. Caracteres del derecho de la construcción y de la edificación.....	14
1.5. Limitaciones en el derecho de la construcción y de la edificación.	18
1.5.1. Relaciones de vecindad.....	18
1.5.2. Otras limitaciones en el derecho de la edificación.....	22
1.6. Legislación aplicable al derecho de la construcción y de la edificación. .	24
1.6.1. Nacional.....	24
a. Asamblea Nacional Constituyente.....	25
b. Jefe de Gobierno: Enrique Peralta Azurdía.	25
c. Congreso de la República de Guatemala.....	27
d. Organismo Ejecutivo.	30
e. Municipalidades.....	30
1.6.2. Internacional.....	31
a. El Salvador.....	31
b. Honduras.....	32
c. Nicaragua.....	33
d. Costa Rica.....	33
e. Panamá.....	33
f. México.....	34
g. Chile.....	34
h. Argentina.....	34
i. España.....	35
Capítulo 2: La actividad edificatoria en el derecho de la construcción y de la edificación.	
.....	36
2.1. La propiedad del suelo.....	36
2.2. La actividad edificatoria y los condicionantes urbanísticos.	42
2.3. El proyecto técnico.....	51

2.4.	Autorizaciones municipales.....	57
2.4.1.	Licencias.....	58
a.	Licencia de fraccionamiento.....	59
i.	Fraccionamiento menor a cuatro predios.....	60
ii.	Fraccionamiento mayor a cuatro predios.....	60
a.	Procedimiento para fraccionar una lotificación.....	60
b.	Procedimiento para fraccionar un condominio.....	60
b.	Licencia para ciclo de obra.....	60
c.	Licencia para ciclo de uso de suelo.....	62
d.	Licencia de obra y uso residencial unifamiliar.....	62
2.5.	Tratamiento tributario de la construcción.....	63
2.5.1.	Ley de Actualización Tributaria.....	63
2.5.2.	Ley del Impuesto único Sobre Inmuebles.....	65
2.5.3.	Administraciones Municipales.....	66
a.	Municipalidad de la Ciudad de Guatemala.....	67
b.	Municipalidad de Santa Catarina Pinula.....	70
c.	Municipalidad de Villa Nueva.....	75
d.	Municipalidad de la Antigua Guatemala.....	79
2.6.	La declaración de obra nueva.....	82
2.6.1.	Definición de declaración obra nueva.....	82
2.6.2.	La conformidad de la declaración de obra nueva.....	84
Capítulo 3: Mecanismos de transferencia de la propiedad y edificabilidad.....		89
3.1.	El derecho de superficie.....	89
3.1.1.	Antecedentes del derecho de superficie.....	89
3.1.2.	Definición del derecho de superficie.....	91
3.1.3.	Objeto del derecho de superficie.....	93
3.1.4.	Los sujetos del derecho de superficie.....	95
3.1.5.	Caracteres del derecho de superficie.....	96
3.1.6.	Legislación aplicable al derecho de superficie.....	98
a.	Nacional.....	98
i.	Asamblea Nacional Constituyente.....	98
ii.	Jefe de Gobierno: Enrique Peralta Azurdia.....	99
b.	Internacional.....	101

i.	Argentina.....	102
ii.	España.....	102
3.2.	El derecho de vuelo y de subsuelo.....	103
3.2.1.	Naturaleza jurídica del derecho de vuelo y subsuelo.....	104
3.2.2.	Elementos del derecho de vuelo y subsuelo.....	104
a.	Elemento personal.....	105
b.	Elemento objetivo.....	106
c.	Elemento formal.....	107
3.2.3.	Limitaciones al derecho de vuelo y subsuelo.....	107
3.2.4.	Extinción del derecho de vuelo y subsuelo.....	108
3.3.	El derecho de construcción en los puertos y en los aeropuertos.....	108
3.3.1.	Puertos.....	109
a.	Antecedentes.....	109
b.	Construcción de puertos.....	111
c.	Legislación aplicable.....	114
3.3.2.	Aeropuertos.....	116
a.	Antecedentes.....	117
b.	Construcción de aeropuertos.....	119
c.	Legislación aplicable.....	122
3.4.	La permuta solar a cambio de construcción futura.....	123
3.4.1.	Definición de permuta solar.....	124
3.4.2.	La permuta de solar a cambio de construcción futura.....	126
a.	Modalidades.....	127
b.	Elementos.....	128
i.	Elemento personal.....	129
ii.	Elemento real.....	129
iii.	Elemento formal.....	130
iv.	Elementos accidentales.....	130
c.	Extinción de dominio.....	131
3.5.	El sistema de compensación.....	132
3.5.1.	Definición del sistema de compensación.....	132
3.5.2.	Características del sistema de compensación.....	133
3.5.3.	La junta de compensación.....	134
a.	Naturaleza jurídica de la junta de compensación.....	135

b.	Efectos de la junta de compensación.....	136
3.6.	La reversión del derecho expropiado.....	136
3.6.1.	La expropiación forzosa.....	136
a.	Definición de la expropiación forzosa.....	137
b.	Antecedentes de la expropiación forzosa.....	138
c.	Elementos de la expropiación forzosa.....	140
i.	Elemento subjetivo.....	140
ii.	Elemento objetivo.....	141
iii.	Elemento teológico.....	142
iv.	Elemento legal.	142
d.	Clases de expropiación.	142
i.	Expropiación común.....	142
ii.	Expropiación excepcional.	143
iii.	Confiscación.....	143
e.	Consumación de la expropiación en guatemala.....	144
3.6.2.	Reversión del derecho expropiado.	145
a.	Definición de reversión del derecho expropiado.....	145
b.	Antecedentes de la reversión del derecho expropiado.....	146
c.	Naturaleza jurídica de la reversión del derecho expropiado.....	147
d.	Clases del derecho de reversión.	147
e.	Supuestos en los que procede la reversión del derecho expropiado.	148
Capítulo 4: Presentación, análisis y discusión de resultados de las bases del derecho para la regulación de la edificación.		
150		
4.1.	Presentación, análisis y discusión de resultados con base a las cartas magnas.....	150
4.1.1.	Temas no abordados por las constituciones.	151
4.1.2.	Temas abordados por las constituciones.	152
a.	Propiedad del suelo.....	152
b.	Derecho de construcción en los puertos.	156
c.	Derecho de construcción en los aeropuertos.	159
4.2.	Presentación, análisis y discusión de resultados con base a las legislaciones internas.	161
4.2.1.	Derecho de la construcción.	161

4.2.2. Limitaciones en el derecho de la edificación y relaciones de vecindad.....	171
4.2.3. Propiedad del suelo.....	178
4.2.4. Actividad edificatoria.....	178
a. Países que no lo regulan.....	179
b. Países que sí lo regulan.....	179
4.2.5. Condiciones urbanísticas.....	180
a. Países que no lo regulan.....	180
b. Países que sí lo regulan.....	181
4.2.6. Proyecto técnico, licencias y permisos.....	183
4.2.7. Tratamiento tributario de la construcción.....	187
a. Impuesto sobre la renta.....	188
b. Impuesto sobre bienes inmuebles.....	189
4.2.8. Declaración de obra nueva.....	189
4.2.9. Derecho de superficie.....	190
4.2.10. Derecho de construcción en los puertos.....	192
4.2.11. Derecho de construcción en los aeropuertos.....	197
4.2.12. Derecho de vuelo y de subsuelo.....	201
4.2.13. Permuta solar a cambio de construcción futura.....	203
4.2.14. El sistema de compensación.....	204
4.2.15. La reversión del derecho expropiado.....	206
Conclusiones.....	209
Recomendaciones.....	211
Referencias.....	212
1. Bibliográficas.....	212
2. Normativas.....	214
3. Electrónicas.....	223
4. Otras referencias.....	225
Anexos.....	229
1. Cuadro de cotejo referente a las Constituciones.....	229
2. Cuadro de cotejo referente a las legislaciones internas.....	233

INTRODUCCIÓN.

En los últimos años, a nivel global la población se ha incrementado considerablemente, cuestión que no se aleja de la situación demográfica vivida en Guatemala, lo cual ha ocasionado la necesidad de brindar acceso a viviendas dignas para esta población creciente, por consiguiente, es el Estado el encargado de crear el ordenamiento específico para que las nuevas edificaciones, y las que se remodelen, cumplan con los requisitos legales y técnicos necesarios, para que se efectúen tratando de mantener el ornato, el orden y sobre todo la seguridad de los habitantes. Por lo cual, para cumplir con estos preceptos, es necesario emitir políticas suficientes para proteger el ambiente, la seguridad e igualdad de los habitantes, con el fin primordial de obtener un desarrollo económico regional, naciendo así el Derecho Urbanístico.

Partiendo de esta premisa, al hablar del Derecho Urbanístico, es preciso abordar el Derecho de la Construcción el cual se entiende como el conjunto de normas, principios, doctrinas e instituciones que regulan lo relacionado a la construcción de edificios, independientemente del número de plantas que éste posea, así como de las relaciones jurídicas que emanen por este hecho jurídico.

Por consiguiente, habiendo comprendido lo necesario sobre el Derecho de la Construcción y la necesidad de vivienda en Guatemala por el alto crecimiento poblacional, es imperativo realizarse la interrogante sobre ¿cuáles son las bases y limitaciones del Derecho para la regulación de la edificación en Guatemala?.

Para el país, es trascendental realizar este tipo de investigaciones, toda vez que se observa que en la actualidad no existen similares a esta, que conjuguen aspectos legales con técnicos para poder establecer claramente los requisitos indispensables solicitados por la regulación legal, así como velar por el cumplimiento de los distintos manuales técnicos sobre la construcción; es por ello que nace la necesidad imperativa de realizar este tipo de indagación, para concretar, en un mismo documento, lo relacionado a las bases para la ordenación de la edificación, ya que la aparición de

nuevos materiales y técnicas constructivas han permitido la construcción de edificios con complejas instalaciones, así como el aprovechamiento de energías renovables, permitiendo mayor comodidad y seguridad a sus usuarios, técnicas que deben estar acordes con la legislación vigente.

De tal manera, es de vital importancia, como objetivo general para el desarrollo del presente trabajo de investigación, determinar las bases y limitaciones del Derecho para la regulación de la edificación en Guatemala, para posteriormente, desarrollar los objetivos específicos, entre los que se encuentra el conocer los procesos de construcción desde el aspecto legal, ya que se deben contemplar todas aquellas normas, principios, doctrinas e instituciones que se encargan de regular la urbanización por medio de la construcción y de la edificación, así como las relaciones jurídicas que emanan de éstas, tanto en el ámbito nacional, como en el internacional, abarcando los países de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, toda vez que éstos poseen legislaciones similares a la de Guatemala y, en el caso de España, sirve, en muchas ocasiones, como fuente de la regulación para el país.

Como otro objetivo específico, es primordial mencionar que se incluirá, dentro del contenido del presente trabajo de investigación, lo relacionado al aprovechamiento del suelo, vuelo y subsuelo, así como las distintas normas jurídicas aplicables a los mismos, así como las diferentes limitaciones que se deben considerar para la aprobación del respectivo proyecto técnico, y consiguientemente la autorización de las licencias y permisos respectivos para la construcción, analizándose los diferentes Planes de Ordenamiento Territorial de las Municipalidades que cuentan con uno, así como sus respectivos reglamentos.

Además, es importante tomar en consideración los distintos aspectos accesorios para realizar una edificación, tales como la propiedad de la finca, que el proyecto cumpla con los aspectos tributarios, y las diferentes declaraciones que sean necesarias para su inicio, entre ellas, doctrinariamente se destaca la Declaración de Obra Nueva.

Asimismo, se ahondarán en distintas figuras jurídicas que están cobrando auge, tales como el Derecho de Superficie, el Sistema de Compensación y la Reversión del Derecho Expropiado, analizándose si son reguladas en Guatemala y en los demás países, así como lo establecido por la doctrina.

Igualmente, se considera trascendental, tras abarcar varios aspectos de la construcción, ahondar sobre la materia de puertos y aeropuertos, toda vez que todos los países deben tener uno de estos para facilitar la transportación de personas y mercancías de un lugar a otro, por consiguiente, al regularse los contenidos mínimos que deben dominar éstos, la presente investigación los abordará para realizar el respectivo análisis de la doctrina, conjuntamente con lo regulado por los múltiples países, así como diferentes manuales internacionales que fijan estándares mínimos.

Finalmente, debido a que el derecho para la regulación de la edificación es bastante amplio porque abarca suficientes temas interesantes que deben ser abordados detalladamente para conseguir la explicación completa, ya que, desde la propiedad del suelo se pueden realizar distintas edificaciones y construcciones, las cuales deben cumplir con determinadas características para que la Administración Pública, por medio de sus instituciones, concedan las licencias y permisos respectivos, es importante realizar este tipo de investigación que unifique los contenidos doctrinarios, legales y técnicos para facilitar a los distintos profesionales del Derecho, así como de la Arquitectura y de la Ingeniería, un medio al cual acudir que contenga los aspectos mínimos necesarios, toda vez que existe una carencia importante de información que es significativo para el avance del derecho guatemalteco y el desarrollo de la ciudades de manera ordenada, despertando así el interés de las personas, al investigarse sobre distintas figuras jurídicas que están desarrolladas en la doctrina, más no en las legislaciones de varios países.

Realizándose lo anteriormente detallado, se brinda un aporte significativo al país porque se está innovando en materia del Derecho de Construcción, al ser, esta investigación, ajustada a las necesidades de la sociedad guatemalteca por

construcciones verticales que satisfagan los requerimientos técnicos y legales necesarios, ya que el beneficio principal de la misma, será la compilación de la información con relación al tema, realizando un análisis actualizado de la doctrina, así como la comparación de las distintas legislaciones de los países enunciados con anterioridad.

Con el objeto de un mejor entendimiento de la presente investigación, se procedió a la utilización de dos cuadros de cotejo, el primero que compara la Constituciones de cada uno de los países; el segundo, compara la legislación ordinaria interna de los mismos, con el objeto de esclarecer los avances y falencias de la legislación guatemalteca en comparación con las regulaciones de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, utilizándose, en el caso de Guatemala, los Planes de Ordenamiento Territorial de las Municipalidades de la Ciudad de Guatemala, Mixco, Santa Catarina Pinula y de la Antigua Guatemala, así como la ley de ordenación de la edificación, el reglamento de edificaciones y el Código Civil de España; la Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus Reformas, la Ley que Crea y Regula el Registro Nacional de Revisores Independientes de Obras de Edificación y el Código Civil de Chile; el Código Civil Federal y sus Reformas de México; el Código Civil y sus Reformas de Panamá, Costa Rica, Nicaragua, Honduras y Guatemala, entre otras.

CAPÍTULO 1: EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

1.1. ANTECEDENTES DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Alrededor de los años 8,000 a. de C., existió un grupo de recolectores y cazadores, conocidos como los “Nómadas”, quienes se desplazaban por extensos territorios en búsqueda de animales y frutos; incluso, unían fuerzas entre ellos para cazar animales de gran tamaño que constituían un grupo alimenticio importante para ellos. A pesar de tener esta pequeña organización social, la cual no contaba con establecimiento territorial alguno, la megafauna se extinguió (mastodontes, milodón, mamut, entre otros), debiendo reorganizarse estos grupos sociales, además de coincidir con el fin de la última época glacial, debiendo cambiar sus prácticas y costumbres al establecerse en las primeras aldeas agrícolas y debiendo domesticar algunas especies para su explotación, grupos que pasaron a ser nombrados como los “Sedentarios”¹.

Es a partir de esta etapa que se observa en los seres humanos el deseo de establecerse en determinados lugares con el objeto de alcanzar el mejor provecho posible, surgiendo a partir de aquí el concepto de vivienda y propiedad, que tuvieron como consecuencia, el nacimiento del derecho de la construcción y de la edificación.

El derecho de la construcción y de la edificación, tiene dos principales antecedentes, el primero es el derecho a la vivienda digna y el segundo, el derecho de la propiedad, toda vez que estos derechos nacen como necesidad imperativa del ser humano de tener un lugar fijo en el cual habitar, para que, eventualmente, pueda ser transformado a través del derecho de la construcción.

Tanto el derecho a la vivienda, como el derecho a la propiedad, se razonan como Derechos Fundamentales del ser humano, entendiéndose como Derecho Fundamental

¹ La Gran Enciclopedia Ilustrada del Proyecto Salón Hogar, S/A, *El poblamiento de América*, Argentina, 2010, disponibilidad y acceso: https://www.salonhogar.net/Salones/Historia/4-6/Poblamiento_America/Poblamiento_America.htm, Fecha de consulta: 24/10/2016.

“aquellos de los que es titular el hombre no por graciosa concesión de las normas positivas, sino con anterioridad e independientemente de ellas, y por el mero hecho de ser hombre, de participar de la naturaleza humana. Consecuencia inmediata de lo anterior es que tales derechos son poseídos por toda persona, cualquiera que sea su edad, raza, sexo o religión, estando, por tanto, más allá y por encima de todo tipo de circunstancia discriminatoria”². Es decir, los derechos fundamentales son todos aquellos que le son inherentes al ser humano por la sola condición de ser, los cuales son denominados de varias formas, entre los cuales están³: derechos del hombre, derechos humanos, derechos de la persona humana, entre otros.

Por consiguiente, *“los derechos fundamentales son, en sí mismos, derechos subjetivos y, por tanto, les son de aplicación las notas que la doctrina científica suele asignar a éstos. Pero es obvio que, por su condición de fundamentales, gozan de una especial relevancia que les destaca por encima de los demás y que se manifiesta en una porción de caracteres, ya no compartidos por los otros derechos, sino exclusivos de ellos”⁴, de tal manera, se detalla que estos derechos son predominantes sobre los demás, puesto que los derechos fundamentales sirven como base para la regulación del resto.*

Así que, *“se puede decir que el crecimiento de las ciudades tiene su desarrollo en el tránsito hacia la era moderna. Fue después de la revolución industrial que la vivienda cobró un temprano sentido social colectivo y una fuerte vinculación en los procesos urbanos y demográficos”⁵, se puede aseverar que el derecho de la construcción surgió de la necesidad imperativa del ser humano de construir un lugar donde vivir.*

Encontrándose el derecho a la vivienda dentro de los derechos fundamentales, el cual fue reconocido como derecho humano desde el año 1948 con la Declaración Universal

² Revista de filosofía, Sánchez Marín, Ángel Luis, *Concepto, Fundamentos y Evolución de los Derechos Fundamentales*, España, disponibilidad y acceso: <http://www.revistadefilosofia.org/55-13.pdf>, fecha de consulta: 09/03/2016.

³ *Loc. Cit.*

⁴ *Loc. Cit.*

⁵ Del Rivero, José Alberto y Miguel Alberto Romero Pérez, *La Vivienda como Derecho Constitucional*, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010, pág. 17.

de los Derechos Humanos, *“pasando a ser un derecho universal, aceptado y aplicable en todas las partes del mundo como uno de los derechos fundamentales para la vida de las personas”*⁶, por lo que se reconoce internacionalmente a todos los seres humanos el derecho fundamental de poseer una vivienda en la cual puedan habitar. Además, *“la vivienda representa una condición social...es una necesidad familiar básica, de cuya satisfacción dependen la alimentación, la salud y la educación. Es por ello, un parámetro del desarrollo cultural de una comunidad”*⁷.

Como ya se relacionó, el Derecho de Propiedad es uno de los antecedentes necesarios o bases para el Derecho de la Construcción o Edificación, el cual, según el Código Civil de Guatemala, se determina como *“el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”*⁸, por lo que se dilucida que el derecho a la propiedad es aquel que poseen personas, individuales y jurídicas, de poder usar, gozar, disfrutar y disponer de sus bienes obtenidos de manera lícita y sin vicios del consentimiento. Es pues necesario ser garante del derecho de propiedad o garante de alguna de sus facultades para poner en práctica el derecho a la vivienda, a excepción de determinados negocios jurídicos en los cuales se puede constituir una vivienda sin tener la propiedad del bien inmueble.

Sin embargo, en Guatemala, a través de la historia se ha demostrado que existe un déficit habitacional, el cual *“es consecuencia de un proceso histórico de dominación, discriminación y de la estructura del Estado que es excluyente y fomenta la inequidad. Es así como se encuentra que en la instauración del Estado Republicano en Guatemala se hizo con todos los resabios de la colonia, creando un Estado oligárquico por su carácter excluyente”*⁹. Si a esto se suma el crecimiento poblacional que se da y dio a través de la historia guatemalteca, en la cual se facilitaron relaciones de exclusión

⁶ Derecho a la Vivienda, Organización de las Naciones Unidas, *¿Qué es derecho a la vivienda?*, Brasil, disponibilidad y acceso: http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=es, fecha de consulta: 12/03/2016.

⁷ Del Rivero, José Alberto y Miguel Alberto Romero Pérez, *Óp. Cit.*, pág. 17.

⁸ Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Decreto 106, Fecha de emisión: 14/09/1963. Artículo 464.

⁹ Gálvez Sandoval, Lesbia Elizabeth. *Políticas de fomento de la Vivienda Popular en el marco de los Acuerdos de Paz*, Guatemala, 2009, Tesina de la Escuela de Trabajo Social, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 1.

para determinadas clases sociales, la clase media y la clase baja, que además eran quienes más población representaban, los terratenientes debían mantener un mayor control sobre los bienes inmuebles de su propiedad, siendo la vivienda y la propiedad un derecho exclusivo para cierto sector de la población que sostenía el poder económico de la época.

No obstante al reconocer el derecho a la vivienda como un derecho fundamental en 1948, a través de las distintas Constituciones Políticas de Guatemala, se reconocía éste para la población, a pesar que el derecho de la propiedad de bienes inmuebles era prácticamente exclusivo para un sector de la población; el ordenamiento territorial estaba a cargo de una clase de la sociedad, lo cual se ve plasmado en la Constitución de 1887, en la que se lee *“quedó delineado el nuevo orden político del Estado Liberal, que consolidó su poder, declarando al ejército permanente y profesional, y alrededor de él se organiza la administración territorial, en la figura de jefes políticos, quienes a su vez eran comandantes en armas”*¹⁰, por lo cual, la administración territorial, es decir el urbanismo y el ordenamiento territorial, era responsabilidad de los jefes del Ejército. Posteriormente, con la nueva Constitución de 1985, actualmente vigente, *“se creó el Registro de la Propiedad y un catastro elemental pero útil para la formación de un pequeño grupo de propietarios, sobre todo de la tierra, ejerciendo dominio sobre la población que la trabajaba mayormente indígena”*¹¹.

A partir de los traslados que sufrió la ciudad capital desde su fundación, fueron surgiendo los primeros asentamientos precarios urbanos, ya que *“la población en situación de pobreza y extrema pobreza decidió solucionar su carencia de vivienda, ocupando terrenos baldíos”*¹², circunstancia que se mantiene a la fecha y se ve reflejado en los barrios de El Gallito, La Recolección, San Diego, entre otros.

Sin embargo, la situación en la Ciudad Capital actual se empeoró desde el intento de modernización del Estado en 1944, lo que provocó inmigraciones del interior hacia la

¹⁰ *Loc. Cit.*

¹¹ *Loc. Cit.*

¹² *Ibíd.*, pág. 2.

capital, constituyendo una mayor cantidad de asentamientos en precarias condiciones, con carencia de servicios públicos, malos accesos y sin seguridad de la tenencia de la tierra¹³, tal caso se ve reflejado en el asentamiento del periférico, colindante con el puente del incienso, así como los asentamientos en la zona tres, zona cinco, zona siete, zona dieciocho, entre otros, donde se refleja la carencia importante de condiciones elementales para la habitabilidad de las personas, especialmente en el suministros de los servicios básicos.

A pesar de la alta demografía concentrada en ciertos lugares del país, por ejemplo en el casco urbano y la ciudad de Quetzaltenango, son pocos los municipios que cuentan con la regulación para el Ordenamiento Territorial, si se estudia a los países vecinos de Guatemala se encuentra que la mayoría de los países de Centro América cuentan con la misma. No obstante, por el crecimiento poblacional que se vio reflejado en el país desde 1944, el Estado vio en la necesidad de crear un documento nacional, llamado “Lineamientos generales para una estrategia de ordenamiento territorial” en 1999, generado por la Secretaría de la Planificación y Programación de la Presidencia (SEGEPLAN) con el apoyo de la cooperación alemana Deutsche Gesellschaft für Technische Zusammenarbeit¹⁴ (Agencia Alemana para la Cooperación Técnica).

Tras la guía realizada por la SEGEPLAN, otras instituciones se interesaron en el tema y *“cooperaron de igual forma con este primer proyecto de acercamiento al tema de ordenamiento territorial como lo fueron la Dirección de Riego y Avenamiento (DIRYA), Facultad de Agronomía de la Universidad de San Carlos de Guatemala (FAUSAC), Instituto Geográfico Nacional (IGN), Instituto de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología (INSIVUMEH) y otras”*¹⁵.

Fue así como en el año 2004 durante el gobierno de Óscar Berger, a través de la SEGEPLAN conjuntamente con el Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales

¹³ *Loc. Cit.*

¹⁴ Portillo Maldonado, María Belén, *Propuesta de ordenamiento territorial para el Municipio de Ixcán, Departamento de Quiché, Guatemala*, Tesis de Agronomía, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 6.

¹⁵ *Loc. Cit.*

(MARN) y el Ministerio de Agricultura, Ganadería y Alimentación (MAGA), se realizó otro documento de lineamientos para el ordenamiento territorial usando como base los borradores realizados por las instituciones mencionadas con anterioridad. Sin embargo, fue hasta el año 2006 que se creó el Sistema Nacional de Información Territorial para la Planificación (SINPET), generado por la SEGEPLAN, el cual *“es un elemento para la gestión desconcentrada y descentralizada de la planificación del desarrollo, desde los distintos niveles de la administración, la Planificación Estratégica Territorial (PET) es el modelo de planificación cuya metodología permite una amplia participación y...acciones, que impliquen el mejoramiento de las condiciones materiales de vida y de participación social”*¹⁶.

Y el SINPET *“se apoya en una herramienta básica, el Sistema Nacional de Información para la Planificación Territorial (SINIT), para poner a disposición de los agentes de planificación información estratégica territorial – datos estadísticos y geo referenciados (mapas) - para su tratamiento y análisis, diagnósticos y modelos de desarrollo territorial y documentación referente al tema territorial”*¹⁷. El principal objetivo del SINPET es apoyar a las autoridades locales para orientar el desarrollo territorial, facilitando información e instrumento tecnológico para la elaboración, registro y seguimiento de planes estratégicos territoriales¹⁸.

En conclusión, a pesar del déficit habitacional existente en Guatemala por las distintas relaciones desiguales que se han dado a través de la historia, el país no ha regulado eficientemente el ordenamiento territorial del país, viéndose el primer antecedente del mismo hasta el año 1999, después de varios años en los cuales la situación poblacional del casco urbano se complicó por distintos motivos, lo que exigió, por parte de la administración estatal, formulación de estrategias para el ordenamiento territorial a nivel nacional, creando guías y lineamientos del tema, más no leyes específicas que

¹⁶ *Loc. Cit.*

¹⁷ Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia, SEGEPLAN, *Sistema Nacional de Planificación Estratégica (SINPET)*, Guatemala, 2010, disponibilidad y acceso: http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&catid=10%3Amigracion&id=37%3Asistema-nacional-de-planificacion-estrategica-sinpet-&Itemid=41, fecha de consulta: 12/03/2016.

¹⁸ *Loc. Cit.*

lo regulen, dejando esta potestad a las administraciones locales, ya que la Constitución Política de la República de Guatemala, asigna a las Municipales la función de atender el ordenamiento territorial de su jurisdicción¹⁹.

Quedando esclarecido que el ordenamiento territorial es una facultad de la cual están encargadas las Municipalidades en sus respectivas jurisdicciones y no los desarrolladores de proyectos ni los vecinos de un área, siendo esto asegurado también por el Código Municipal, Decreto 12-2002, estableciendo que es obligación de las Municipalidades *“formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral”*²⁰.

Ha quedado demostrado que el derecho a la vivienda y el derecho a la propiedad son los principales antecedentes del derecho de construcción, el cual puede estipularse que es una rama del derecho que está cobrando auge en los últimos años y que a pesar de la importancia que representa, las Municipalidades que son el ente encargado de emitir las normas correspondientes no se han dado a la tarea de establecerlo ni el gobierno central las ha presionado para que realicen esta función en consecuencia se utiliza por hermenéutica, lo regulado en el Derecho Civil, puesto que éste abarca a grandes rasgos la rama del Derecho de la Construcción. No obstante existen municipalidades que sí han creado sus ordenanzas o reglamentos municipales sobre construcción, siendo estos la primera fuente del Derecho de Construcción, a los cuales les han denominado Plan de Ordenamiento Territorial (POT), Normas Municipales de Construcción entre otros.

Habiéndose establecido los antecedentes del Derecho de la Construcción y de la Edificación, y para poder realizar un trabajo integral, es necesario definir esta rama, dividiéndola en: Derecho de la Construcción y Derecho de la Edificación, con el

¹⁹ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Fecha de emisión: 31/05/1985, Fecha de publicación: 03/06/1985. Artículo 253.

²⁰ Congreso de la República de Guatemala, *Código Municipal*, Decreto 12-2002, Fecha de emisión: 02/04/2002. Artículo 142.

principal objetivo de esclarecer sus similitudes y diferencias, así como llegar a la conclusión del por qué se entrelazan en una sola.

En principio se tiene que la Real Academia de la Lengua Española (RAE) define construcción como *“la acción y efecto de construir”*²¹, por construir indica que es *“hacer de nueva planta una obra de arquitectura o ingeniería, un monumento o en general cualquier obra pública”*²²; y Edificación como *“acción y efecto de edificar”*²³, por edificar se refiere a *“hacer o construir un edificio o mandarlo a construir”*²⁴.

Por Derecho de la Construcción, se entiende al conjunto de normas, principios, doctrinas e instituciones que tienen por objeto el proceso constructivo²⁵. En tal sentido es necesario definir al proceso constructivo, el cual es *“el método de organización y disposición de elementos y sistemas constructivos, que consiste en el empleo y combinación de materiales en función de sus cualidades, naturaleza y destino, con la finalidad de obtener la mayor solidez, belleza y aptitud”*²⁶.

Y por Derecho a la Edificación se entiende como aquel conjunto de normas, principios, doctrinas e instituciones que tienen como objeto la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente²⁷. El derecho a la edificación *“se adquiere por la conclusión de las obras realizadas al amparo de una licencia no caducada y conforme a la ordenación urbanística”*²⁸.

²¹ Real Academia Española, RAE, *“Construcción”*, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=AS1j177>, fecha de consulta: 24/10/2016.

²² Real Academia Española, RAE, *“Construir”*, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=AS838VZ>, fecha de consulta: 24/10/2016.

²³ Real Academia Española, RAE, *“Edificación”*, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=ENUhvPS>, fecha de consulta: 24/10/2016.

²⁴ Real Academia Española, RAE, *“Edificar”*, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=ENXt0Vd>, fecha de consulta: 24/10/2016.

²⁵ Aquino, José Ángel, *Derecho de la construcción*, República Dominicana, INTEC, 2001, pág. 5.

²⁶ Castellano i Costa, Josep, *Análisis del régimen jurídico del proceso constructivo de la edificación*, Tesis doctoral de Derecho, Universidad de Girona, 2000, pág. 24.

²⁷ Grupo editorial El Derecho y Quantor, *Derecho de la edificación y contrato de obra*, España, El Derecho, 2011, pág.14.

²⁸ Ayuntamiento de Eibar, *Normas Urbanísticas*, Fecha de emisión: 2007, artículo 2.2.01.01.04.

Teniendo en común ambas ramas del Derecho que *“el proceso constructivo y edificatorio exige la observancia, por parte de los diferentes agentes de la edificación, de una serie de fases administrativas sustentadas en documentos específicos que deben concurrir para garantizar el cumplimiento de la normativa vigente en materia de funcionalidad, seguridad y habitabilidad”*²⁹. Entre las principales limitaciones que tienen las construcciones y edificaciones, se encuentran las del derecho civil, urbanístico, del medio ambiente, de salud, el estudio de los recursos hídricos y desfogues de aguas residuales y pluviales, dictámenes para la reducción de desastres debiendo realizarse las mismas en integración de normas nacionales e internacionales.

De lo anterior, puede dilucidarse que los términos de construcción y edificación suelen ser utilizados como sinónimos, puesto que ambos implican, obligatoriamente, el proceso constructivo. Sin embargo, es importante mencionar en este punto que, a pesar que en materia jurídica no exista diferencia trascendental, en materia técnica sí las hay, en virtud que el término “construcción” es empleado de manera general, es un concepto técnico amplio que abarca todo de la materia, mientras que el vocablo “edificación”, es más específico y limitativo.

De lo anterior deviene que, por ser más las similitudes, en materia de la presente investigación, al referirse sobre aspectos legales del mismo, el derecho de la edificación y de la construcción, serán utilizados como sinónimos, puesto que ambos abarcan los requerimientos legales necesarios para el desarrollo del tema en cuestión, para efectos del presente trabajo de investigación se utilizarán los dos vocablos.

En consecuencia, se puede concluir que el Derecho de la Construcción y de la Edificación es la rama del derecho que posee un conjunto de normas, principios, instituciones y doctrinas encargadas de regular lo referente al proceso constructivo y edificatorio, velando por el cumplimiento de diferentes normas a nivel nacional y municipal para llevar a cabo dichos procesos.

²⁹ Castelló Grañana, Carlos, *Derecho de la edificación en la normativa estatal y autonómica valenciana*, España, Publicaciones de la Universidad Jaume, 2013, pág. 148.

1.2. EL OBJETO DEL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Después de determinar los antecedentes y la definición del Derecho de la Edificación y de la Construcción, es procedente delimitar el objeto de esta rama del Derecho en crecimiento y evolución constante; por lo que es necesario establecer que su objeto principal radica en la construcción de edificaciones de carácter permanente que cumplan con los requisitos técnicos y legales del lugar de su ejecución, protegiendo *“los intereses de las sociedad estableciendo una serie de normas que garanticen la seguridad de la edificación, su armonía con el entorno y el que ésta no afecte injustamente otros derechos preexistentes”*³⁰, en virtud que la importancia de éstos *“está directamente vinculada al interés que reviste para los ciudadanos de cualquier país, el garantizar que las edificaciones de su comunidad llenen adecuadamente las garantías de seguridad, salud, higiene, comodidad y rentabilidad; imprescindibles para una sana vida social”*³¹.

Esto se da porque, cuando se inicia una edificación, afecta directamente al propietario, en virtud que éste fue quien tomó la decisión de aceptar la construcción bajo las condiciones que fueron pactadas respectivamente, sin embargo, tiene también incidencia para los vecinos de los terrenos colindantes donde se está iniciando la edificación, así como a los transeúntes, pero, primordialmente, a la ciudad en donde se está levantando la estructura³². Y se cuestionará el por qué la ciudad, será la que soporte la obra que sufrirá de pérdida de área permeable, modificación en su ornato, según el gusto de los propietarios entre otras modificaciones significativas.

De tal manera que el objeto del derecho de Construcción y de la Edificación es establecer y desarrollar el conjunto de normas relativas al proceso constructivo con el objeto de realizar edificaciones con carácter permanente que estén en concordancia con las demás normas del Derecho.

³⁰ Aquino, José Ángel, *Óp. Cit.*, pág. 6.

³¹ *Loc. Cit.*

³² *Loc. Cit.*

1.3. LOS SUJETOS DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Como todo Derecho para que sea útil a la sociedad necesita que se determinen a los garantes de éste, siendo ellos los sujetos del Derecho de la Construcción y de la Edificación, observándose que existen diferentes, dependiendo del tipo de contrato que se celebre para realizar la construcción y la edificación; sin embargo, los principales son las Municipalidades como ente regulador de este derecho, el Propietario o Dueño de la obra y el Contratista.

De la relación jurídica principal, emana el sujeto conocido como el “Propietario” o también “dueño de la obra”, pudiendo ser *“tanto una persona física como jurídica; nacional o extranjera”*³³. Por propietario, según el Código Civil guatemalteco, se entiende como tal al dueño de bienes de propiedad privada³⁴, diferenciando el ordenamiento jurídico los bienes del dominio público, los cuales *“pertenecen al Estado o a los Municipios”*³⁵. Sin embargo estos bienes del dominio público, son susceptibles de construcción, requiriendo distintos permisos especiales para su realización.

Dueño de la obra o gestor del proyecto, se determina que *“es la persona que encarga la construcción de un edificio o de una estructura”*³⁶, observándose que, dentro del derecho de la edificación, se pueden dar distintas relaciones jurídicas entre dos o más personas, dependiendo siempre de la relación jurídica principal.

Habiéndose aclarado sobre uno de los sujetos de la relación jurídica principal, es pertinente abordar lo relacionado al sujeto de la principal relación jurídica que es el contratista, quien *“es la persona física o jurídica que contrata con el promotor la realización de toda o una parte de la obra. Puede existir una pluralidad de contratistas*

³³ *Ibíd.*, pág. 39.

³⁴ Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 460.

³⁵ *Ibíd.*, artículo 457.

³⁶ Vallejo, Felipe, “Responsabilidad profesional en la construcción de obras”, *Revista Derecho del Estado*, No. 20, Colombia, diciembre 2007, Universidad Externado de Colombia, pág. 98.

cuando el promotor decide la ejecución de la obra a través de varios contratistas³⁷. Es decir, el contratista es la persona con quien el promotor pacta realizar la obra de construcción bajo determinadas condiciones estipuladas. El contratista no debe ser obligatoriamente un Ingeniero o Arquitecto, en virtud que no existe legislación prohibitiva al respecto, de tal manera, puede ser cualquier sujeto que esté en el ejercicio de sus derechos civiles, brinde su consentimiento expreso para que le sea encargada la realización de la obra.

Habiéndose constituido la relación jurídica principal, entre el promotor, propietario o contratante y el contratista, surgen el resto de sujetos que existen dentro del Derecho de la Construcción y de la Edificación, dentro del cual se encuentran:

- a) Subcontratistas: Es la persona individual o jurídica que contrata, conjuntamente con el contratista, la realización de una parte de los trabajos de la obra. Es decir, se encarga de la ejecución de una parte del proyecto, mientras que el contratista realiza la otra parte. Sus obligaciones son las mismas que las del contratista, siendo éstas las de efectuar y velar por el cumplimiento del plan de seguridad y salud, así como las instrucciones de coordinación establecidas, para la entrega de la construcción tal como fue solicitado por el promotor³⁸.
- b) Trabajadores autónomos: Son todas aquellas personas individuales que realizan actividades en una obra de forma individual y por cuenta propia, mediante distintos contratos mercantiles y/o laborales suscritos con el promotor, el contratista o subcontratistas. Es decir, son las personas individuales que ejecutan propiamente todas las acciones de construcción y edificación, en Guatemala son conocidos como los albañiles³⁹.
- c) El diseñador: Es el ingeniero que recibe de un cliente, que puede ser el promotor o el contratista, el encargo de elaborar el proyecto de una obra. Su principal obligación es entregar los diseños y planos acompañados de las

³⁷ Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Sánchez de la Arena, Miguel Ángel, *Figuras jurídicas que intervienen en una obra de construcción*, España, 2012, disponibilidad y acceso: http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Instituto/Noticias/Noticias_INSHT/2012/ficheros/MAngel%20S%C3%A1nchez%2017%20abril%202012.pdf, fecha de consulta: 12/03/2016.

³⁸ *Loc. Cit.*

³⁹ *Loc. Cit.*

especificaciones y la memoria técnica respecto al terreno en el que se construirá la edificación respectiva. Puede ser contratado por el promotor o el contratista⁴⁰.

- d) El constructor: Es el profesional (Ingeniero Civil o Arquitecto) encargado por el promotor o el contratista de adelantar la construcción del edificio. Debe ejecutar la obra con estricta sujeción a los planos recibidos del cliente y a las especificaciones de construcción, y según los requerimientos legales y de protección ambiental, contenidos en el derecho de la edificación. Es necesario que sea un profesional puesto que debe ejecutar los planos realizados y se espera que los entienda para que aplique las técnicas de construcción apropiadas y que deba conocer por razón de su oficio⁴¹.
- e) Interventor de la obra: Es el agente o representante del promotor del proyecto durante la fase de construcción y en el lugar de la obra, y vela por la calidad de la obra, por lo que le corresponde verificar que la construcción se adelante de conformidad con lo pactado entre las partes de la relación jurídica principal, así como los reglamentos y leyes aplicables, y los diseños y especificaciones del proyecto. Es decir, su objetivo es supervisar la obra que está realizando el contratista; en Guatemala se les denomina Ingeniero Residente⁴².
- f) Supervisor Municipal: Es el designado por la Municipalidad correspondiente para verificar que la obra de construcción se esté realizando de conformidad con el proyecto técnico aprobado en la licencia respectiva, es decir, con base en lo autorizado⁴³.

En conclusión, tal como puede observarse, dentro del Derecho de la Construcción y de la Edificación, se configuran distintas relaciones jurídicas, existiendo, por tanto, diferentes sujetos; sin embargo, los principales sujetos son: el propietario o dueño de la obra (promotor) y el contratista, puesto que de éstos dos son quienes pactan la ejecución de la edificación o construcción siempre en observancia de las normas legalmente emanadas. Es importante hacer mención que los demás sujetos que fueron

⁴⁰ Vallejo, Felipe, *Óp. Cit.*, pág. 102.

⁴¹ *Ibíd.*, pág. 104.

⁴² *Ibíd.*, pág. 110.

⁴³ Castañeda Cerezo, Carlos. *“Puntos básicos de supervisión de obras de construcción”*, Guatemala, 1985, Tesis de Arquitectura, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 7.

enunciados, quienes son contratados por el promotor o por el contratista son importantes para la edificación y construcción sin embargo dependen de los contratos de tipo civil que con ellos se celebren, es decir los responsables directos de la relación jurídica de construcción o edificación son el Propietario o dueño y el Contratista.

1.4. CARACTERES DEL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Tras analizarse los antecedentes así como la definición del Derecho de la Construcción y de la Edificación, surge la necesidad de precisar los caracteres de esta rama del Derecho, ya que, partiendo de ésta, surgen diferentes derechos y obligaciones para las relaciones jurídicas que se constituyen dentro del mismo.

Por lo cual, atendiendo al ámbito material de validez de las normas que regulan el Derecho de la Construcción, puede determinarse que pertenece al Derecho Público, el cual contiene todas aquellas normas *“en las que aparece el Estado como institución pública”*⁴⁴, según Ulpiniano, *“son las normas que se ocupan de los temas referentes al funcionamiento de un grupo social”*⁴⁵.

Según el Derecho Romano, base del derecho guatemalteco, *“el derecho público se refería, entonces, al gobierno, a la organización y funciones del Estado, así como a sus relaciones con los particulares y las que pudiera mantener con otros Estados. Las normas que formaban parte de este derecho no podían ser modificadas por acuerdo entre particulares”*⁴⁶, lo cual continúa siendo aplicable en la actualidad, en virtud que, tal como se mencionó, el Derecho Público es el que contiene normas en las que el Estado es considerado como institución pública.

⁴⁴ Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado, *Introducción al Derecho*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar. PROFASR: Instituto de Investigaciones Jurídicas (IJJ), 2004, Tercera edición, pág. 20.

⁴⁵ Derecho Constitucional, Derecho, *Derecho público y derecho privado*, 2012, disponibilidad y acceso: <http://www.derechoconstitucional.es/2012/01/derecho-publico-y-derecho-privado.html>, Fecha de consulta: 13/03/2016.

⁴⁶ González Martín, Nuria (Coord.), *Estudios Jurídicos en homenaje a Marta Morineau, T.I: Derecho Romano. Historia del Derecho*, México, UNAM, 2006, pág. 409.

En consecuencia de lo anterior se determina que el Derecho de la Construcción y de la Edificación pertenece al Derecho Público en virtud que, el primero, contiene normas específicas en las que el Estado, a través de las Municipalidades, regula las formas de construcción y edificación, así como el ordenamiento territorial, tal como se ve reflejado en la Constitución Política de la República de Guatemala, que estipula que a los Municipios les corresponde “...el ordenamiento territorial de su jurisdicción”⁴⁷, lo cual está secundado por el Código Municipal, que regula que “la municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen”⁴⁸.

Por los dos anteriores artículos, básicos para el Derecho de la Construcción, es considerado como un derecho perteneciente al ámbito público, puesto que es el Estado, a través de la Municipalidades, el encargado de regular las construcciones y edificaciones en sus respectivas jurisdicciones, en virtud que el Congreso de la República de Guatemala ha sancionado únicamente la Ley Preliminar de Urbanismo, decretada en el año 1956, la cual no ha sido reformada, la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número 120-96, que procura el bienestar de las familias de bajos recursos a través de la vivienda adecuada, y la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto número 1427, la cual regula lo relacionado al fraccionamiento de fincas y la disposición de las mismas, observándose claramente que la normativa es insuficiente para abarcar todo el contenido del Derecho de la Construcción y de la Edificación.

⁴⁷ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 253.

⁴⁸ Congreso de la República de Guatemala, *Código Municipal*. Óp. Cit., artículo 142.

Además, es preciso mencionar que el Organismo Ejecutivo, a través de la SEGEPLAN, ha creado guías para el ordenamiento territorial aplicable para todo el ámbito nacional, pero éstas no son vinculantes para las Municipalidades, dejando a éstas la obligación de regular internamente sobre esta materia, encajando así en el ámbito del Derecho Público.

Prosiguiendo con delimitar los caracteres del Derecho de la Construcción y de la Edificación, dentro del Derecho Público, puede observarse que no es una rama autónoma, sino que forma parte del Derecho Administrativo, ya que *“regula la organización y funcionamiento del Organismo Ejecutivo en forma detallada...el Derecho Administrativo, por su parte, no sólo va a detallar el funcionamiento y la organización de esos altos órganos sino que regulará todo lo referente a los demás que integran el Organismo Ejecutivo, tales como las direcciones generales, direcciones departamentales, entes descentralizados; y, en general, todo lo que se refiere a los servicios públicos prestados por el Ejecutivo”*⁴⁹.

Para abarcar más sobre el Derecho Administrativo, otro concepto lo define como *“el conjunto de normas y principios del Derecho Público que rigen la estructura, organización y funcionamientos de las diversas áreas de la administración pública de las relaciones de éstas entre sí, así como de sus relaciones con las demás instituciones del Estado con los particulares”*⁵⁰.

De las anteriores definiciones, se destaca que tiene en común la descentralización, de la cual *“debe entenderse como la transferencia del poder desde los altos niveles directivos de una organización a los niveles inferiores o desde las capitales de los Estados hacia la periferia territorial modificando el equilibrio de las relaciones intergubernamentales...supone la transferencia de competencias y recursos desde el*

⁴⁹ Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. *Óp. Cit.*, pág. 21.

⁵⁰ De Los Santos Morales, Adriana, *Derecho administrativo I*, México, Red Tercer Milenio, 2012, pág. 16.

*nivel nacional del Estado hacia los niveles subnacionales*⁵¹, es decir, busca segregar el poder estatal a las diferentes direcciones jurisdiccionales del país, con el principal objetivo que la población tenga un mayor y mejor acceso a los distintos servicios a los que el Estado está obligado a prestar, lo cual se demuestra claramente con las Municipalidades, centros hospitalarios, direcciones gubernamentales, entre otras.

Conjuntamente con la descentralización que realiza el Estado al dotar de poder a las Municipalidades, les otorga, por mandato constitucional, la autonomía, lo cual se ve reflejado en el artículo 253 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que *“los Municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas*⁵², así como en el artículo 3 del Código Municipal: *“en ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos*⁵³.

Por lo detallado, tal como las definiciones del Derecho Administrativo, al Derecho de la Construcción y de la Edificación pertenece a éste ámbito del derecho, puesto que el Estado descentraliza su poder por medio de las Municipalidades, quienes están dotadas de autonomía de administración, legislación y disposición sobre sus recursos, por lo que, a través de sus actos, colaboran con la Administración Pública, formando una sola, a la estructura, organización y funcionamiento de las instituciones del Estado y con los particulares.

En conclusión, el Derecho de la Construcción pertenece al área del Derecho Público, que se desarrolla dentro del ámbito del Derecho Administrativo en virtud que colabora

⁵¹ La Rebelión, Jaramillo Pérez, Iván, *La nueva descentralización y su impacto en las relaciones intergubernamentales*, Colombia, 2004, disponibilidad y acceso: www.rebelion.org/docs/97088.pdf, Fecha de consulta: 13/03/2016.

⁵² Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 253.

⁵³ Congreso de la República de Guatemala, *Código Municipal*. Óp. Cit., artículo 3.

con la estructura, organización y funcionamiento del Estado a través de las diferentes regulaciones que norman los requisitos elementales de construcción.

1.5. LIMITACIONES EN EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

A priori se creería que la limitación del Derecho de Construcción y de la Edificación es el Derecho de Propiedad, en donde el propietario no solo dispone, goza, disfruta y utiliza el bien según sus propios intereses sino que debe respetar todas aquellas barreras que se debe enfrentar el derecho de la construcción, meramente en la elaboración de la obra, puesto que, dentro del ámbito de este derecho, se deben razonar las mismas. De tal manera, se considera de mayor relevancia las relaciones de vecindad, puesto que las mismas, como se verá en su momento, están reguladas en la legislación guatemalteca, así como en la doctrina, siendo ésta un obstáculo al cual se enfrentan cotidianamente las edificaciones. Asimismo, se mencionará sobre las limitaciones técnicas, a groso modo, y las limitaciones ambientales, puesto que, con el auge del Derecho Ambiental, el mismo estipula, dentro de su ámbito, los requerimientos necesarios que deben cumplir las edificaciones con el objetivo de no dañar el medio ambiente para frenar el calentamiento global.

1.5.1. RELACIONES DE VECINDAD.

Un restrictivo en el Derecho de la Construcción y de la Edificación, se encuentra en las relaciones de vecindad, las cuales son límites *“a los derechos reales por motivos de interés privado”*⁵⁴, éstas recaen sobre bienes inmuebles, debido a la proximidad, colindancia o contigüidad entre dos o más terrenos así como el detrimento que puede causar una construcción a un bien contiguo.

Según el Derecho Romano, estas relaciones de vecindad se basaban en *“el principio que nadie puede hacer uso de su propiedad con ánimo de perjudicar a terceros”*⁵⁵, por

⁵⁴ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo, *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios*, España, B-EUMED, 2011, pág. 21.

⁵⁵ Brodsky, Jonathan Matías y otros, *Lecciones y Ensayos No. 92,2014*, Argentina, Universidad de Buenos Aires, 2014, pág. 59.

lo cual se configura como principal limitación al Derecho de la Construcción y de la Edificación, las relaciones de vecindad con el terreno en el que se realizará la edificación. “En los textos romanos, se refleja la teoría de la *inmissio*: prohibición de actividades que supongan una ‘invasión’ en el fundo vecino”.⁵⁶

Los autores Rodríguez Montero y Concepción Toledo, determinan que “la vecindad es un concepto amplio... las limitaciones y obligaciones afectan también (y benefician en su caso), a quienes utilizan los bienes, incluso, a veces, a simples transeúntes”⁵⁷, en virtud que éstas “generan un beneficio recíproco o particular para los predios, están ligadas al predio y no a los titulares... Generan expectativas de derecho y obligaciones recíprocas para los vecinos”⁵⁸, toda vez que, cuando se inicia una construcción, implica una serie de incomodidades para los colindantes y transeúntes; a pesar que no se cometa dolo al hacer uso del Derecho de la Construcción, sí se puede reprochar un mal uso del mismo.

Las relaciones de vecindad, lo que buscan, es limitar el derecho a la construcción para evitar la damnificación a los terrenos colindantes y a los dueños de los mismos, según la doctrina del Derecho Romano, dentro de las limitaciones de las relaciones de vecindad relacionadas con el derecho de la construcción, se encuentran⁵⁹:

- a) En la época postclásica, se prohibía que las propias construcciones oscurecieran excesivamente la casa del vecino, disponiéndose que nadie levantara edificios a menos de cien pies de distancia de los ya existentes que tenían vistas sobre el mar o estaban en la ladera de un monte.
- b) En principio, el agua producida por las lluvias debían correr naturalmente del fundo superior al inferior. Pero si, como consecuencia de obras del hombre, como diques o zanjas, el agua era repelida al fundo superior o derivada al fundo inferior, se concedía la *actio aquae pluviae arcendae* (acción de contención del agua lluvia).

⁵⁶ Castro Vítóres, Germán, *Derecho Civil III: Usufructo*, España, Uva, 2009, pág. 5.

⁵⁷ *Ibíd.*, pág. 3.

⁵⁸ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo. *Óp. Cit.*, pág. 21.

⁵⁹ Brodsky, Jonathan Matías y otros. *Óp. Cit.*, pág. 60.

- c) Si un edificio amenazaba ruina y producir daños por derrumbes sobre el vecino, antes que el daño se produjera, éste podía exigir al dueño de aquel edificio que prestara la *cautio damno infecti* (garantía de resarcimiento del daño, de la que ya existía un precedente en la *legis actiones*), ante cuya negativa se concedía la *missio in possessionem ex primo decreto* (la misión está en posesión del primer decreto).

Con el avance del derecho, se generó una teoría moderna sobre las relaciones de vecindad, desarrollándose la doctrina del Uso normal y la tolerancia normal, *“procediendo a una actualización de la teoría de la inmissio, que no será ya tanto invasión sino influencia, aunque no toda es antijurídica: quedan prohibidas las inmisiones, directas o indirectas, que procedan de un ‘uso anormal’ de una finca y sobrepasen los límites de la tolerancia normal, por parte de los propietarios o poseedores vecinos”*⁶⁰.

En la actualidad, el Código Civil⁶¹ regula que los propietarios tienen la obligación legal de prevenir daños, tal es el caso de construcciones no permitidas, prohibición de actos que dañen pared medianera, siembra de árboles cerca de heredad ajena, el derecho de exigir que se arranquen los árboles, ramas que caen sobre propiedad vecina y la obligación de demolición o a ejecutar las obras necesarias para arreglar una obra peligrosa (artículos que se desarrollarán en el apartado de legislación aplicable), por lo que se observa claramente, en la legislación guatemalteca, que existen limitaciones a las relaciones de vecindad derivadas del derecho de construcción basadas en el Derecho Romano.

Sin embargo, existen otras limitaciones a las relaciones de vecindad registradas en la doctrina y que han sido trasladadas a la legislación Civil guatemalteca, las cuales son⁶²:

- a) Reglas de distancias legales y obras intermedias: Varios países poseen normas prohibitivas respecto a abrir ventanas con vistas a la finca vecina o hacer

⁶⁰ Castro Vítores, Germán. *Óp. Cit.*, pág. 6.

⁶¹ Congreso de la República de Guatemala, *Código Civil. Óp. Cit.*, artículos 479 al 484.

⁶² De Castro Vítores, Germán. *Óp. Cit.*, pág. 5.

instalaciones potencialmente peligrosas, o plantaciones, a menos de ciertas distancias. Generalmente, la sanción es la demolición de la obra.

- b) En materia de paso: Estipula la permisión del paso por la finca para introducir materiales en el fundo vecino, o colocar en éste andamios u otros objetos para construir o reparar alguna obra de edificación.
- c) En materia de luces: Esto se refiere a la permisión de abrir pequeñas ventanas de ciertas dimensiones en la pared propia contigua a finca ajena, para recibir luz, si bien, el propietario contiguo puede cubrirlos si edifica en su terreno.
- d) En materia de vertiente de tejados: Estipula construir de manera que las aguas pluviales caigan sobre suelo propio o público y la recolección de las mismas.
- e) En materia de ramas y raíces: Permite recortar las ramas de árboles ajenos que entren en finca ajena, igualmente, cortar las raíces. Esta disposición doctrinaria, está contemplada también en la legislación guatemalteca, tal como se mencionó en el párrafo anterior.
- f) En materia de aguas: Conviene el deber de los predios inferiores de soportar las aguas que naturalmente desciendan de los superiores.

En conclusión, a pesar que en Guatemala las limitaciones a las relaciones de vecindad están reguladas de manera amplia, y dado que el derecho de construcción no posee un marco normativo específico, éstas limitaciones se ven traducidas en los reglamentos de los Planes de Ordenamiento Territorial (POT) que existen en el país, tales corresponden únicamente a los Municipios de Guatemala, Mixco y Santa Catarina Pinula del Departamento de Guatemala, y al Municipio de La Antigua Guatemala, del Departamento de Sacatepéquez, estableciéndose estas limitaciones en las licencias y permisos de construcción autorizados por las distintas Municipalidades.

Es importante hacer mención que las personas afectadas por las construcciones, pueden solicitar ante juez competente que se tomen las medidas necesarias para evitar

daños y resarcir los causados mediante los procesos conocidos como “Juicio Sumario Intederdicto de Obra Nueva o Peligrosa”⁶³ regulado en la legislación guatemalteca.

1.5.2. OTRAS LIMITACIONES EN EL DERECHO DE LA EDIFICACIÓN.

Otras limitaciones existentes en el derecho de la construcción y de la edificación, se encuentran relacionadas a aspectos técnicos y ambientales, cuestiones plasmadas en documentos técnicos con el objeto de velar por el resguardo de las personas que habitan la edificación, sus colindantes, así como la protección al medio ambiente.

Se abordará superficialmente lo relacionado a los aspectos técnicos, puesto que es conocimiento de los profesionales de la Arquitectura y de la Ingeniería, mencionándose que estas limitaciones se refieren al proyecto técnico, el cual se abordará más adelante, el cual, básicamente, *“debe contemplar el desarrollo de diferentes etapas, las que aseguran que se llegue a buen término y que se obtengan los resultados que se previeron”*⁶⁴, el cual debe contener cálculos técnicos, toma de datos, el estudio inicial, entre otras condiciones propias del mismo y que conocen los expertos en la materia.

Finalmente, otra limitación al derecho de la construcción y de la edificación, está relacionadas al aspecto ambiental, lo cual ha cobrado mayor relevancia en la actualidad por las catástrofes naturales que se han dado en el mundo últimamente, las cuales están relacionadas intrínsecamente con el calentamiento global. El primer control ambiental que se ejerce, es desde la Administración Pública, intervención relacionada en *“regular el mismo proceso de fabricación de la actividad de que se trate, por ejemplo, estableciendo un catálogo de productos contaminantes que no pueden ser empleados, o bien, al final de dicho proceso, controlando que no se hayan sobrepasado los estándares de contaminación establecidos reglamentariamente”*⁶⁵.

⁶³ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Procesal Civil y Mercantil y sus reformas*, Decreto 107, Fecha de emisión: 14/09/1963, artículos 263 al 268.

⁶⁴ Codelco Educa, Codelco Educa, *El Proyecto Técnico*, Colombia, disponibilidad y acceso: https://www.codelcoeduca.cl/biblioteca/tecnologia/4_tecnologia_NB6-8B.pdf, Fecha de consulta: 13/03/2016.

⁶⁵ Esteve Pardo (Coord.), *Derecho del Medio Ambiente y Administración Local*, Madrid, España, Cívitas, 1996, pág. 390.

De tal manera, “*el impacto de un proyecto constructivo depende de sus características propias, del entorno donde se desarrolla, de las condiciones climáticas durante la obra, del tipo de tecnología empleada para la construcción, etc.*”⁶⁶, por lo anterior, se considera como limitación al derecho de construcción, los impactos típicos causados por la ejecución de las obras, entre los cuales están⁶⁷:

- a) Pérdida o alteración de las características físicas y químicas del suelo, generación de erosivos y de inestabilidad.
- b) Contaminación de las fuentes de agua por vertimiento de sustancias inertes, tóxicas o biodegradables.
- c) Alteraciones sobre la dinámica fluvial por aporte de sedimentos, alteraciones del equilibrio hidráulico y estabilidad geomorfológica de laderas.
- d) Aumento en los niveles de ruido y emisiones atmosféricas (material particulado, gases y olores) que repercuten sobre la salud de la población, la fauna y la flora.
- e) Generación de escombros y otros residuos sólidos.
- f) Modificaciones en el paisaje y alteración de la cobertura vegetal.
- g) Cese o interrupción parcial, total, temporal o definitiva de los procesos de producción, distribución y consumo del sector industrial o comercial aledaño.
- h) Desplazamiento de la población.
- i) Alteración del flujo vehicular o peatonal.
- j) Alteración o deterioro del espacio público.
- k) Afectación a la infraestructura de servicios públicos e interrupción en la prestación de los mismos.
- l) Aumento de riesgos de ocurrencia de eventos contingentes tales como accidentes potenciales de peatones, vehículos, obreros, daños a estructuras cercanas, incendios, deslizamientos y movimientos en masa.
- m) Afectación de la oferta de recursos forestales, minerales, agua y energía.

Por lo anterior, se desarrollan distintos controles de impactos antes de la ejecución de la obra, con el principal objetivo de reducir, corregir o mitigar los efectos negativos

⁶⁶ Área Metropolitana del Valle de Aburrá y otros, *Manual de Gestión Socio-Ambiental para Obras de Construcción*, Colombia, Universidad Nacional de Colombia, 2009, pág. 15.

⁶⁷ *Ibíd.*, pág. 16.

mencionados, en virtud que se deben realizar programas⁶⁸ para el manejo de residuos, control de emisiones atmosféricas, uso y almacenamiento adecuado de materiales de construcción, protección del suelo, prevención de procesos erosivos y control sobre el escurrimiento de la corriente de agua, prevención de la contaminación de cuerpos de agua y redes de servicios públicos, manejo de la vegetación, la fauna y el paisaje, manejo del tránsito, salud ocupacional, adecuación de campamentos, manejo de contingencias y de gestión social, constituyéndose así, limitaciones al derecho de la construcción y de la edificación.

1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE AL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

Para el estudio del presente tema de investigación se debe utilizar la hermenéutica jurídica por ser que, la legislación aplicable al Derecho de Construcción, no se encuentra en un solo cuerpo normativo, sino que se debe realizar una integración del derecho, lo cual se efectuará a continuación.

1.6.1. NACIONAL.

Respecto a la normativa nacional, se mencionó anteriormente que es muy escasa, porque dicha facultad ha sido conferida a las municipalidades, aspecto que los legisladores seguramente han previsto por las diferencia geológica y demográficas en el territorio guatemalteco, es decir, no es lo mismo construir en Zacapa que en Huehuetenango y los tipos de construcciones y materiales a utilizar varían entre las regiones por diversos factores tales como clima, cultura, entre otros, derivados de la localización geográfica en la que se realizará la construcción

Por lo anterior, es importante mencionar las siguientes normativas:

⁶⁸ *Ibíd.*, pág. 23.

A. ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Artículo 39. Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho, inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos⁶⁹.

Artículo 253. Autonomía Municipal. Los municipios de la República de Guatemala son instituciones autónomas.

Entre otras funciones les corresponde:...c)...el ordenamiento territorial de su jurisdicción⁷⁰.

Dentro de la Constitución, como puede observarse, únicamente se encuentran éstos dos artículos relacionados al derecho de la construcción y de la edificación, por lo que se mencionan debido a la importancia de los mismos. Por ser normas de carácter constitucional, el derecho a la propiedad es inviolable, debiendo tomarse en cuenta que el uso, goce y disfrute del mismo le corresponde al propietario. Sin embargo, la limitación del mismo, se encuentra contenida en un artículo posterior, respecto al ordenamiento territorial que deben reglar las Municipalidad, porque, a pesar que se permite el disfrute de los bienes a los propietarios, éstos deben sujetarse al ordenamiento territorial respectivo.

B. JEFE DE GOBIERNO: ENRIQUE PERALTA AZURDIA.

Código Civil, Decreto 106.

Artículo 464. Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes⁷¹.

⁶⁹ Asamblea Nacional Constituyente. *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 39.

⁷⁰ *Ibíd.*, artículo 253.

Artículo 474. Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino. 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 ulterior⁷².

Artículo 479. Construcciones no permitidas. Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad.

Dentro de poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo que lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos⁷³.

Artículo 480. Prohibición de actos que dañen pared medianera. No se puede poner contra una pared medianera que divida dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otras materias que puedan dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

Tanto en estos casos como en los enunciados en el artículo anterior, a falta de reglamentos generales o locales, se ocurrirá a un juicio pericial⁷⁴.

Artículo 481. Siembra de árboles cerca de heredad ajena. No se debe plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños⁷⁵.

⁷¹ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 464.

⁷² *Ibíd.*, artículo 474.

⁷³ *Ibíd.*, artículo 475.

⁷⁴ *Ibíd.*, artículo 480.

⁷⁵ *Ibíd.*, artículo 481.

Artículo 482. Derecho de exigir que se arranquen los árboles. 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 construcciones⁷⁶.

Artículo 483. Ramas que se caen sobre propiedad vecina. 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 éste⁷⁷.

Artículo 484. Obra peligrosa. Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste. Lo mismo se observará cuando algún árbol amenazare caerse⁷⁸.

Los artículos relacionados son importantes para el Derecho de la Construcción y de la Edificación, en virtud que reglan las limitaciones a esta rama del derecho, más que todo, contenidas en las relaciones de vecindad. Como puede observarse, la regulación no se ha adaptado a las necesidades de las construcciones actuales, por lo que deben regirse por los reglamentos de las Municipalidad así como por la doctrina existente relacionada a la materia.

C. CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.

Código Municipal, Decreto número 12-2002.

Artículo 3. Autonomía. En ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial

⁷⁶ *Ibíd.*, artículo 482.

⁷⁷ *Ibíd.*, artículo 483.

⁷⁸ *Ibíd.*, artículo 484.

de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Para el cumplimiento de los fines que le son inherentes coordinará sus políticas con las políticas generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que corresponda.

Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República.

Artículo 5. Servicio a los intereses públicos. Los municipios y otras entidades locales sirven a los intereses públicos que les están encomendados y actúan de acuerdo con los principios de eficacia, eficiencia, descentralización, desconcentración y participación comunitaria, con observancia del ordenamiento jurídico aplicable.

Artículo 142. Formulación y ejecución de planes. La municipalidad está obligada a formular y ejecutar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualquier otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como las personas individuales o jurídicas que sean calificadas para ello, deberán contar con la aprobación y autorización de la municipalidad en cuya circunscripción se localicen.

Tales formas de desarrollo, además de cumplir con las leyes que las regulan, deberán comprender y garantizar como mínimo, y sin excepción alguna, el establecimiento, funcionamiento y administración de los servicios públicos siguientes, sin afectar los servicios que ya se prestan a otros habitantes del municipio:

- a) Vías, calles, avenidas, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliar.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.

- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud.

La municipalidad será responsable del cumplimiento de todos estos requisitos.

Artículo 147. Licencia o autorización municipal de urbanización. La municipalidad está obligada a formular y efectuar planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral de su municipio, en los términos establecidos por las leyes. Las lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones y cualesquiera otra forma de desarrollo urbano o rural que pretendan realizar o realicen el Estado o sus entidades o instituciones autónomas y descentralizadas, así como personas individuales o jurídicas, deberán contar con licencia municipal.

Tales formas de desarrollo deben cumplir con los requisitos que señalen otras leyes y, en todo caso, cumplir como mínimo con los servicios públicos siguientes:

- a) Vías, avenidas, calles, camellones y aceras de las dimensiones, seguridades y calidades adecuadas, según su naturaleza.
- b) Agua potable y sus correspondientes instalaciones, equipos y red de distribución.
- c) Energía eléctrica, alumbrado público y domiciliario.
- d) Alcantarillado y drenajes generales y conexiones domiciliarias.
- e) Áreas recreativas y deportivas, escuelas, mercados, terminales de transporte y de pasajeros, y centros de salud, cuando aplique.

Como puede observarse, el Código Municipal es el que contempla a grandes rasgos el ordenamiento territorial, otorgándole la obligación de esto a cada Municipalidad en sus respectivas jurisdicciones, debiendo éstas realizar los planes en concordancia con el Código Civil, en lo relativo a la propiedad y las limitaciones de la misma, así como el Código Municipal, cuerpo normativo que regula mayormente el ordenamiento territorial, más que todo en lo relacionado a la obtención de licencia de construcción y aprobación de planes.

Ley de Protección y Mejoramiento del Medio Ambiente, Decreto 68-86.

Artículo 1. El Estado, las municipalidades y los habitantes del territorio nacional, propiciarán el desarrollo social, económico, científico y tecnológico que prevenga la contaminación del medio ambiente y mantenga el equilibrio ecológico. Por lo tanto, la utilización y aprovechamiento de la fauna, la flora, el suelo, subsuelo y el agua, deberán realizarse racionalmente.

Este artículo estipula una limitación al derecho de la edificación, en virtud que se deben tomar en cuenta los aspectos ambientales al momento de iniciar una construcción.

D. ORGANISMO EJECUTIVO.

Secretaría de la Planificación y Programación de la Presidencia –SEGEPLAN-

A pesar de no ser normativa, los planes realizados por la SEGEPLAN, sirven como base para la ordenación territorial, dichos planes son:

- a) Plan de desarrollo de la Franja Transversal del Norte.
- b) Plan de desarrollo de Litoral del Pacífico.
- c) Plan de desarrollo integral de Petén.

En resumen, estos tres planes plantean estrategias para la integración de diferentes enfoques de las zonas sobre las cuales fueron hechos los planes, aspectos meramente técnicos.

E. MUNICIPALIDADES.

En el país, las únicas Municipalidades que cuentan con un plan de ordenamiento territorial son las siguientes.

- a) Municipalidad de Guatemala, Departamento de Guatemala.
- b) Municipalidad de Santa Catarina Pinula, Departamento de Guatemala.
- c) Municipalidad de La Antigua Guatemala, Departamento de Guatemala.

1.6.2. INTERNACIONAL.

Los países a comparar en la presente investigación que regulan sobre el ordenamiento territorial son: El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, que se desarrollarán a continuación.

A. EL SALVADOR.

Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Decreto No. 644.

Artículo 1. Objeto de la Ley. La presente ley tiene por objeto desarrollar los principios Constitucionales relacionados con el ordenamiento y desarrollo territorial; establecer las disposiciones que regirán los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial; enumerar los principios rectores de la administración pública y municipal; organizarla institucionalidad que implementará la ley y sus funciones; regular los instrumentos de planificación, programación, evaluación y de gestión territorial; así como, el régimen sancionatorio aplicable a la violación de sus disposiciones⁷⁹.

Artículo 2. Finalidad y Ámbito de aplicación de la ley. La presente ley tiene por finalidad, fortalecer la capacidad institucional del Estado para ordenar el uso del territorio y orientar las inversiones públicas y privadas necesarias para alcanzar el desarrollo sostenible; así como normar, un espacio intermedio de coordinación entre los niveles de gobierno nacional y local.

El ámbito de aplicación del ordenamiento y desarrollo territorial comprende:

- 1) La utilización del suelo según su vocación.
- 2) La conectividad territorial y la conexión de los servicios básicos en los asentamientos humanos.
- 3) La protección y conservación de los recursos naturales.
- 4) La protección y conservación del patrimonio cultural y arqueológico⁸⁰.

Artículo 12. Características de la Organización. Las instituciones que ejecutarán la presente ley, deberán garantizar la presencia y el involucramiento coordinado de las

⁷⁹ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial*, Decreto No. 644, Fecha de emisión: 28/07/2011, artículo 1.

⁸⁰ *Ibíd.*, artículo 2.

instancias del Órgano Ejecutivo en el territorio, articulando la toma de decisiones y las acciones, de manera permanente y equitativa con los Concejos Municipales⁸¹.

Tal como puede observarse en la transcripción de estos tres artículos, El Salvador sí tiene una ley específica de ordenamiento territorial que regula todo lo relacionado al tema, por lo que el Derecho de la Construcción y de la Edificación sí está contemplado en la legislación salvadoreña.

B. HONDURAS.

Ley de Ordenamiento Territorial, Decreto 180-2003.

Artículo 1. Esta ley establece que el ordenamiento territorial se constituye en una política de Estado que incorporado a la planificación nacional, promueve la gestión integral, estratégica y eficiente de todos los recursos de la Nación, humanos, naturales y técnicos, mediante la aplicación de políticas, estrategias y planes efectivos que aseguren el desarrollo humano en forma dinámica, homogénea, equitativa en igualdad de oportunidades y sostenible, en un proceso que reafirme a la persona humana como el fin supremo de la sociedad y a la vez como su recurso más valioso⁸².

Artículo 8. La organización para el Ordenamiento Territorial la constituyen el conjunto de instituciones de Gobierno e instancias de participación ciudadana que por designación, delegación o integración, asumirán conforme a las disposiciones de esta Ley. Las funciones de rectoría, coordinación, operatividad y seguimiento del proceso de Ordenamiento Territorial en general, promoviendo las normas, concertando las políticas, diseñando las estrategias y aplicando los instrumentos que lo hagan visible y permanente⁸³.

⁸¹ *Ibíd.*, artículo 12.

⁸² Poder Legislativo de Honduras, *Ley de Ordenamiento Territorial*, Decreto 180-2003, Fecha de publicación: 30/12/2003, artículo 1.

⁸³ *Ibíd.*, artículo 8.

Igualmente que El Salvador, Honduras posee una ley específica de la materia en la que se regula lo relativo al ordenamiento territorial, creando, incluso, instituciones públicas encargadas del mismo.

C. NICARAGUA.

Nicaragua no posee una ley específica sobre el ordenamiento territorial, únicamente lo establecido referente a la propiedad en su Código Civil.

D. COSTA RICA.

Al igual que Nicaragua, Costa Rica no posee una ley específica de la materia, solamente el Código Civil que establece lo concerniente a la propiedad.

No obstante, cuenta con una Política Nacional de Ordenamiento Territorial del año 2012 al 2040, el cual *“busca integrar un marco de objetivos comunes entre una serie de actores institucionales y al mismo tiempo, constituir una guía para la planificación estratégica del territorio costarricense, con una perspectiva de largo plazo y coordinación interinstitucional”*⁸⁴.

E. PANAMÁ.

Ley No. 6 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones.

Artículo 1. La presente ley tiene por objeto establecer el marco regulador del ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, con el fin de procurar el crecimiento armónico de los centros poblados, y de brindar a sus habitantes accesibilidad universal y mejor calidad de vida dentro de su ambiente geográfico y en todo el territorio nacional⁸⁵.

⁸⁴ Consejo del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, *Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012 a 2040*, Costa Rica, PNOT, 2012, pág. 8.

⁸⁵ Asamblea Nacional de la República de Panamá, *Ley No. 6 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones*, fecha de emisión: 01/02/2006, artículo 1.

Artículo 2. El ordenamiento territorial para el desarrollo urbano es la organización del uso y la ocupación del territorio nacional y de los centros urbanos, mediante el conjunto armónico de acciones y regulaciones, en función de sus características físicas, ambientales, socioeconómicas, culturales, administrativas y político-institucionales, con la finalidad de promover el desarrollo sostenible del país y de mejorar la calidad de vida de la población⁸⁶.

Tal como se observa, Panamá cuenta con legislación propia de la materia sobre el ordenamiento territorial, estableciendo las autoridades competentes para tratar del tema.

F. MÉXICO.

En el caso de México, al ser un país federado, los Estados pueden crear sus propias leyes y los que poseen regulación al respecto, son los Estados de Sonora, de México Distrito Federal, de Tabasco y de Nuevo León.

G. CHILE.

Ley General de Urbanismo y Construcciones, Decreto 458.

Artículo 1⁸⁷. Las disposiciones de la presente ley, relativas a planificación urbana, urbanización y construcción, y las de la Ordenanza que sobre la materia dicte el Presidente de la República, regirán en todo el territorio nacional.

Al igual que otros países, Chile estipula en su normativa interna la forma de ordenamiento territorial, así como los organismos encargados del control del mismo, detallando claramente la función de cada uno de ellos.

H. ARGENTINA.

Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo, Decreto 8912-77.

⁸⁶ *Ibíd.*, artículo 2.

⁸⁷ Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Chile, *Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus reformas*, Decreto 458, Fecha de emisión: 18/12/1975, Fecha de publicación: 13/04/1976, artículo 1.

Artículo 1⁸⁸. La presente Ley rige el ordenamiento del territorio de la Provincia, y regula el uso, ocupación, subdivisión y equipamiento del suelo.

Artículo 25⁸⁹. En el ordenamiento de cada Municipio se discriminará el uso de la tierra en usos urbanos, rurales y específicos. Se considerarán usos urbanos a los relacionados principalmente con la residencia, el esparcimiento, las actividades terciarias y las secundarias compatibles. Se considerarán usos rurales a los relacionados básicamente con la producción agropecuaria, forestal y minera. Se considerarán usos específicos a los vinculados con las actividades secundarias, el transporte, las comunicaciones, la energía, la defensa y seguridad, etc., que se desarrollan en zonas o sectores destinados a los mismos en forma exclusiva o en los que resultan absolutamente preponderantes.

Respecto a esta ley que regula el territorio de Argentina, se hace importante mencionar que la misma, clasifica los distintos tipos de suelo, así como los procesos de ocupación del territorio y de la densidad de la población, es decir, prácticamente sienta las bases para los planes de ordenación territorial de Argentina para que se adecúen a los distritos de la misma.

I. ESPAÑA.

En cuanto a este país, que gran parte de su normativa es utilizada como base para Guatemala, no cuenta con una ley nacional de ordenamiento territorial, aunque la misma se encuentra en el Parlamento. No obstante, sí cuenta con Ley de Suelo, así como una Ley de Ordenación de la Edificación, sin embargo, éstas no regulan sobre el ordenamiento territorial.

⁸⁸ Congreso de la Nación de Argentina, *Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y sus reformas*, Decreto 8912-77, artículo 1.

⁸⁹ *Ibíd.*, artículo 25.

CAPÍTULO 2: LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA EN EL DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA EDIFICACIÓN.

2.1. LA PROPIEDAD DEL SUELO.

La propiedad del suelo es básica para el desarrollo del Derecho de la Construcción y de la Edificación, por lo cual, es necesario comprender el derecho de propiedad. Tal como fue mencionado en el capítulo anterior, la propiedad está definida por el Código Civil de Guatemala, como *“es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observación de las obligaciones que establecen las leyes”*⁹⁰.

Doctrinariamente, en concepciones modernas, es explicado como *“aquel Derecho Real que confiere un poderío unitario, independiente y universal”*⁹¹, por el concepto anterior, se hace imperativo delimitar tanto los derechos reales como el poderío unitario.

El Derecho Real *“es el que crea entre persona y la cosa una relación directa o inmediata, la persona es el sujeto activo del derecho y la cosa es el objeto, existe un señorío entre hombre y cosa, el cual tiene carácter erga omnes”*⁹², de lo anterior, deben destacarse las siguientes características: *“la inmediatez del poder sobre la cosa, esa relación directa que surge sin intermediarios y el carácter erga omnes que faculta a su titular a perseguir y defender la cosa ante los demás hombres”*⁹³.

Asimismo, el poderío unitario *“confiere un grupo de facultades atribuidas al titular del Derecho, además se encuentran agrupadas en el Derecho de Propiedad y le van a servir de contenido”*⁹⁴, por lo que se entiende que éste le da al propietario las atribuciones necesarias para poder poseer, usar, gozar y disponer de los bienes objeto de su propiedad.

⁹⁰ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 464.

⁹¹ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo, Óp. Cit., pág. 8.

⁹² García Reyes, Astrid Emilia, *Una nueva oportunidad para la anticresis en el ordenamiento jurídico guatemalteco*, Guatemala, 2010, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, pág. 11.

⁹³ *Loc. Cit.*

⁹⁴ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo, Óp. Cit., pág. 9.

Es por ello que el objeto de estudio del Derecho de Propiedad se extiende a las *“relaciones patrimoniales (la relación jurídica real) que surgen entre personas naturales o jurídicas con motivo de la apropiación y transformación de los bienes de naturaleza en el seno del proceso de producción y reproducción social”*⁹⁵.

Por consiguiente, el Derecho de la Propiedad se extiende tanto a bienes muebles como inmuebles, dando como resultado, el objeto del presente capítulo, en virtud que el suelo es considerado como un bien inmueble, según el ordenamiento jurídico guatemalteco, que establece *“son bienes inmuebles: 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo...”*⁹⁶. Asimismo, la Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles, define éste último como todos aquellos *“bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes”*⁹⁷, por lo cual, el derecho de propiedad del suelo, posee las mismas características del derecho de propiedad en general.

A partir de este punto, se hace necesario establecer la clasificación del suelo, en virtud que de ésta emanan diferentes derechos y obligaciones de sus propietarios, independientemente si son personas individuales o jurídicas, o del poder público, porque *“la clasificación del suelo implica la división del mismo en categorías fijadas por la ley en función de los distintos destinos urbanísticos posibles”*⁹⁸, las cuales se dividen en:

1. Suelo urbano: Su característica esencial, es su carácter de reglado, cada Administración, por medio de su planeamiento urbanístico, deberá clasificar como urbano aquel suelo que goce de los requisitos o supuestos que pormenoriza la ley para el suelo de estas características, es decir, aquel que disponga de los servicios urbanísticos idóneos y adecuados⁹⁹.

⁹⁵ Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo, *Óp. Cit.*, pág. 12.

⁹⁶ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 445.

⁹⁷ Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles*, Decreto número 15-98, Fecha de emisión: 26/02/1998, artículo 3.

⁹⁸ Castelló Grañana, Carlos, *Óp. Cit.*, pág. 17.

⁹⁹ *Ibíd.*, pág. 18.

2. Suelo urbanizable: Se calificará como suelo urbanizable aquellos terrenos que, ostentando las características del suelo urbanizable común, se pretenden incorporar al proceso de urbanización. El objetivo no es otro que la edificación futura de los mismos, previa su programación. Lo cual implica que, cada Municipalidad en su respectiva jurisdicción, tenga plena discrecionalidad para decidir, a través de su planeamiento, si opta por su clasificación como urbanizable o por su mantenimiento como suelo no urbanizable, siendo en estos suelos donde se canaliza el crecimiento futuro de la ciudad y del término municipal¹⁰⁰.

3. Suelo no urbanizable: Es el tipo de suelo que debe ser destinado a los usos propios de la naturaleza rústica de los terrenos, ya sea por los valores y riquezas que en él residen o por la presencia de riesgos naturales o su inadecuación para el desarrollo urbano¹⁰¹.

Se distinguen dos categorías de suelo no urbanizable: común y protegido.

- a. Común: Encuadrar el suelo no urbanizable en esta categoría es una facultad potestativa por el planificador, quien puede optar por clasificar estos suelos como urbanizables, dependiendo del plan de ordenamiento territorial¹⁰².
- b. Protegido: Encuadrar el suelo no urbanizable en esta categoría a veces es una facultad potestativa del planificador y otras veces se encuentra reglada¹⁰³.

En la legislación guatemalteca se ubica este tipo de clasificación, primero en la Constitución Política, seguidamente del Código Civil. En la primera, en lo relacionado al suelo, establece como “bienes del Estado” los siguientes:

- a) Los de dominio público.

¹⁰⁰ *Ibíd.*, pág. 23.

¹⁰¹ *Ibíd.*, pág. 26.

¹⁰² *Loc. Cit.*

¹⁰³ *Loc. Cit.*

- b) Las aguas de la zona marítima que ciñe las costas de su territorio, los lagos, ríos navegables y sus riberas, los ríos, vertientes y arroyos que sirven de límite internacional de la República, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento hidroeléctrico, las aguas subterráneas y otras que sean susceptibles de regulación por la ley y las aguas no aprovechadas por particulares en la extensión y término que fije la ley.
- c) Los que constituyen el patrimonio del Estado, incluyendo los del Municipio y de las entidades descentralizadas o autónomas.
- d) La zona marítimo terrestre, la plataforma continental y el espacio aéreo, en la extensión y forma que determinen las leyes o los tratados internacionales ratificados por Guatemala.
- e) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales, así como cualesquiera otras sustancias orgánicas o inorgánicas del subsuelo.
- f) Los monumentos...arqueológicos¹⁰⁴.

En Código Civil guatemalteco, se encuentra esta clasificación, la cual es denominada como “bienes nacionales de uso no común”, los cuales son:

- a) Los que están destinados al servicio del Estado, de las Municipalidad y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio.
- b) Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.
- c) El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo.
- d) Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada.

¹⁰⁴ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 121.

- e) Los que habiendo sido de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las Municipalidades por cualquier título legal.
- f) Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley.
- g) Los monumentos...arqueológicos¹⁰⁵.

De tal manera puede distinguirse que, a pesar que se carezca de una distinción clara sobre el tipo de suelo en la legislación guatemalteca, sí existen suelos protegidos, tanto en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Código Civil, Decretos y Acuerdos Gubernativos que los han declarado como patrimonio o áreas protegidas, que gozan de garantías especiales por sus características y por su ubicación, sobre todo por la Ley de Áreas Protegidas, la cual crea el Consejo Nacional de Áreas Protegidas, el cual es el encargado de velar por el cumplimiento de estas garantías especiales.

Por lo anteriormente mencionado, surgen determinadas limitaciones del Derecho de Propiedad del Suelo, las cuales son:

- a) Las facultades de uso, disfrute y explotación: Esto se refiere a que el Derecho de la Propiedad del Suelo confiere a su propietario las facultades de posesión, uso, goce y disfrute del suelo objeto del derecho, sin embargo, éste está condicionado conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento el suelo, de conformidad con la legislación aplicable por razón de características y situación del mismo¹⁰⁶.

¹⁰⁵ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 459.

¹⁰⁶ Escola Galega de Administración Pública, EGAP, *El Estatuto Jurídico de la Propiedad del Suelo*, España, disponibilidad y acceso: [http://egap.xunta.es/recursos/pdf/\[1_1299662152\]O_estatuto_xuridico_da_propiedade_do_solo____.pdf](http://egap.xunta.es/recursos/pdf/[1_1299662152]O_estatuto_xuridico_da_propiedade_do_solo____.pdf), Fecha de consulta: 20/03/2016.

- b) La facultad de disposición: Su única limitación se encuentra en que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas, y de relación entre ellas¹⁰⁷.

Y, con más relación al objeto de estudio del presente capítulo, el Derecho de Propiedad del Suelo tiene las siguientes facultades:

- a) Realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación¹⁰⁸.
- b) La de edificar sobre unidad apta para ello en los términos dispuestos por la legislación interna, cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para uso o usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar¹⁰⁹.
- c) La de participar en la ejecución de las actuación de urbanización, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación¹¹⁰.

Las facultades mencionadas anteriormente, también corresponden al suelo y subsuelo, *“hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con la leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público”*¹¹¹, sin embargo, este tema será abordado más adelante en la presente investigación.

En conclusión, la propiedad del suelo se encuentra regulada en el ordenamiento jurídico guatemalteco, toda vez que el Derecho a la Propiedad se extiende a esta área, sin embargo, la propiedad del suelo posee las limitaciones respectivas a la clasificación del suelo a la que pertenezca, por lo que, para su construcción y edificación, debe pertenecer a la clasificación de urbano o urbanizable, para proceder a la respectiva

¹⁰⁷ *Loc. Cit.*

¹⁰⁸ *Loc. Cit.*

¹⁰⁹ *Loc. Cit.*

¹¹⁰ *Loc. Cit.*

¹¹¹ *Loc. Cit.*

autorización de permisos y licencias de construcción, de tal manera, a pesar ser un derecho absoluto por ser parte del derecho de la propiedad, éste posee la principal limitación de la clasificación del suelo al que pertenezca.

2.2. LA ACTIVIDAD EDIFICATORIA Y LOS CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente investigación, *“la actividad edificatoria, por definición, tiene como objetivo la realización de un producto complejo, por la diversidad de componentes que lo constituyen, aunque con personalidad propia, entre los que se producen vínculos y relaciones dentro de un conjunto de reglas o marco normativo concreto de aplicación”*¹¹², por lo cual, se basa en un proceso el cual se compone de tres fases primordiales que son: planeación, construcción y vida útil, que serán detalladas a continuación.

- A. Planeación de la edificación: Una obra arquitectónica empieza en el momento mismo en que se hace manifiesta una idea vaga o necesidad precisa de un espacio habitable y funcional, y trasciende la etapa de planeación y ejecución, pues es preciso extenderla, dentro del criterio expuesto, a toda su vida útil¹¹³.

La documentación técnica del proyecto (planos e informes) es, de acuerdo a los requisitos de las autoridades locales donde se construirá el proyecto, fundamental para facilitar y agilizar las diligencias que conduzcan a lograr los permisos correspondientes para la construcción¹¹⁴.

Esta fase del proceso, se divide en tres etapas fundamentales:

¹¹² Garcia Marquina, Esteban, *Estudio-Diagnóstico sobre las posibilidades de desarrollo de una edificación residencial industrializada dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda pública y muy7 especialmente en alquiler en la comunidad autónoma del país Vasco*, España, ERAIKAL, 2010, pág. 32.

¹¹³ Escorcía Oyola, Olavo, *Anatomía y fisiología de la edificación: Una manera de entender los edificios para su diseño y construcción*, Colombia, Universidad Nacional de Colombia, 2008, pág. 134.

¹¹⁴ *Loc. Cit.*

- I. Viabilidad del proyecto: Previo a realizar los documentos técnicos, es preciso establecer si el proyecto viable, es decir si puede vivir o tiene probabilidades de llevarse a cabo¹¹⁵.
 - II. Prefactibilidad del proyecto: Al haberse comprobado la viabilidad, se debe proceder a realizar un estudio de factibilidad financiera y comercial del proyecto, según modelos de simulación que ya existen y contemplan todos los costos directos de construcción¹¹⁶.
 - III. Determinación (factibilidad del proyecto): Superada la fase anterior, se está en condiciones para desarrollar el esquema básico en sus fases de anteproyecto y proyecto arquitectónico junto a los estudios técnicos y de ingeniería complementarios pero que son parte integral y *sine qua non* para la construcción y otros estudios especial que el proyecto necesite¹¹⁷.
- B. Construcción del edificio: Toda construcción requiere de la organización de actividades en una secuencia lógica, resultado de una coordinación integral, lo cual requiere de una serie de personas especialistas que garantizan el desarrollo, culminación y estabilidad, en el tiempo y durante la vida útil de la obra construida¹¹⁸.

Previo a iniciar la construcción, es conveniente analizar detenidamente el presupuesto y programación de obra que refleja la forma cómo se abordará el desarrollo de la obra, asimismo determina la ejecución de cada uno de los sistemas constitutivos descritos para el edificio; es momento, también, de planificar en el terreno las distintas etapas de la obra, ubicación del campamento (oficina, almacén, patio de contratistas), definición de servicios provisionales y adoptar las medidas de seguridad para mitigar eliminar y/o disminuirlos riesgos de operación internos y externos a la obra¹¹⁹.

¹¹⁵ *Ibíd.*, pág. 135.

¹¹⁶ *Loc. Cit.*

¹¹⁷ *Ibíd.*, pág. 136.

¹¹⁸ *Ibíd.*, pág. 137.

¹¹⁹ *Loc. Cit.*

C. Vida útil del edificio: Al finalizar la etapa de construcción, se realiza la entrega de la edificación, la cual debe realizarse acompañada de un manual de uso, conservación, mantenimiento y reposición de cada una de las partes que constituyen los distintos sistemas que componen el edificio a fin de garantizar la durabilidad media del edificio frente a los costos futuros de mantenimiento¹²⁰.

Habiéndose detallado el proceso edificatorio, es menester hacer mención que en Guatemala no se han reglado las distintas condiciones urbanísticas que se deben cumplir, por lo cual, tal como el proceso de edificación, se basan en aspectos técnicos, más que en legales.

Debido a que la edificación, conjuntamente con el urbanismo, abarca todo el ambiente que rodea el edificio, se deben considerar las siguientes características naturales elementales:

A. La tierra, el hábitat natural: Se refiere a la acepción ecológica, relación de los seres vivos con la edificación. El hábitat es sencillamente un lugar de condiciones apropiadas para vivir, lo cual implica que el lugar proporciona lo necesario para las necesidades físicas del ser humano, tales como¹²¹:

1º. Temperatura: Hay gamas de temperatura que el ser humano tolera para la existencia cotidiana. Estas temperaturas son determinadas por el deseo humano de confort y por el hecho que son las más tolerables para cosechas agrícolas y animales domésticos, de los cuales se depende para la alimentación¹²².

2º. Luz e iluminación: Esto se refiere al espectro visible del ojo humano y a los límites entre los rayos ultravioletas e infrarrojos¹²³.

¹²⁰ *Ibíd.*, pág. 139.

¹²¹ *Ibíd.*, pág. 15.

¹²² *Loc. Cit.*

¹²³ *Loc. Cit.*

- 3º. Intensidad de la luz: Las intensidades de la luz para las plantas verdes es la única fuente de energía vital en el planeta y debe estar entre los límites aceptables¹²⁴.
- 4º. Periodicidad de la luz: Lo cual afecta a los ciclos de crecimiento de las plantas o las granjas avícolas¹²⁵.
- 5º. Agua: El agua es indudablemente una de las sustancias más notables vinculadas con la vida de todos los tipos¹²⁶.
- 6º. Otras necesidades: Tales como:
- i. La velocidad del viento debe ser tolerable.
 - ii. La calidad del aire debe ser adecuada para la sobrevivencia¹²⁷.

Aunado a las condiciones naturales elementales que deben ser consideradas para la iniciación del urbanismo, deben tenerse presentes la infraestructura vial y de servicios básicos y complementarios, pudiendo clasificarse en exigencias externas e internas a la edificación, condicionantes para la urbanización.

- A. Exigencias externas a la edificación: El edificio está expuesto de diferentes agentes externos naturales o creado que deben tomarse en cuenta para la protección de sus ocupantes y vecinos, las cuales son¹²⁸:
- i. El ambiente natural: Se deben considerar los aspectos naturales elementales para la habitabilidad del ser humano, animales y vegetales; así como los elementos del medio natural que tienen incidencia en el edificio y reportan datos que la edificación debe responder con prestaciones:
 - a. Datos del clima.

¹²⁴ *Loc. Cit.*

¹²⁵ *Loc. Cit.*

¹²⁶ *Loc. Cit.*

¹²⁷ *Loc. Cit.*

¹²⁸ *Ibíd.*, pág. 22.

- b. Los microclimas.
 - c. Datos sísmicos.
 - d. Datos del suelo.
 - e. Datos de riesgo natural¹²⁹.
- ii. El ambiente construido: Se refiere a los factores ambientales producidos por la población de cada lugar, y se consideran, entre otros, los siguientes:
- a. Ruido exterior.
 - b. La contaminación ambiental.
 1. La pureza del aire.
 2. Las aguas vertidas y residuales sin tratamiento algún o sin los mínimos permitidos sobre fuentes naturales de agua.
 3. La contaminación visual caracterizada por fachadas reflectantes de rayos solares, avisos luminosos, bombillos reflectores de residencias o automóviles, entre otros. Debiendo considerarse también el riesgo a explosiones, incendios, emisiones electromagnéticas, producto de la cercanía a edificios cuya operación implique estos riesgos¹³⁰.

Para una mejor comprensión de las exigencias externas, se realiza el siguiente cuadro comparativo:

EXIGENCIAS EXTERNAS DEL EDIFICIO	
Producto del ambiente natural	Provocadas por el contexto del edificio
Salvaguardar a sus ocupantes de los agentes climáticos.	No emitir ruidos molestos y excesivos.
Proteger de todos los riesgos	No contaminar el aire, el agua y la

¹²⁹ *Loc. Cit.*

¹³⁰ *Loc. Cit.*

naturales previsibles (sismo, hundimiento, erupciones volcánicas, deslizamientos, entre otros).	tierra.
Evitar la localización de las edificaciones en zonas declaradas de alto riesgo natural.	No generar acciones luminosas molestas.
Temperatura adecuada en el lugar donde se realizará la edificación.	Considerar el riesgo de operación derivadas de las relaciones de vecindad.
Acceso al servicio básico del agua e iluminación.	Respetar las regulaciones sobre suministro y evacuación de los servicios básicos.

Fuente: Escorcía Oyola, Olavo, Elaboración propia.

En conclusión con las exigencias externas del edificio, para su construcción, se deben tomar en cuenta el entorno ambiental de su ubicación, así como su impacto en el mismo para la protección de los ocupantes de la futura obra de edificación, y para evitar que la misma genere otras molestias a los vecinos y transeúntes.

- B. Exigencias internas de la edificación: Son todos aquellos requerimientos que se pretenden cubrir con el producto, la construcción, que representa en su verdadera dimensión las exigencias humanas de ocupación o de habitabilidad de un inmueble. Así que todo edificio debe estar en capacidad de responder a una serie de exigencias como respuesta a un programa de actividades redactado en función al tipo de operación que alberga durante un período útil y con una calidad consecuente con unas condiciones de habitabilidad adecuadas en dicho período¹³¹.

¹³¹ *Ibíd.*, pág. 27.

Estas exigencias internas son clasificadas de diferentes formas: según algunos autores, las distinguen según sean manifestadas por el hombre como ser vivo, ser inteligente y ser social, otros las ubican en la finalidad del edificio, en tanto permita en su interior el desarrollo de las actividades para la cual está construida, y las identifican y sintetizan bajo el concepto de exigencias de habitabilidad (funcionales, urbanísticas, seguridad y confort, económicas). También otros sugieren el análisis de las cuatro funciones humanas fundamentales: habitar, trabajar, estar y estudiar, con el fin de definir las exigencias fundamentales a cada función y los estándares correspondientes con los que relacionar la búsqueda de constantes¹³².

Para el presente estudio, se sintetizarán en dos categorías: Exigencias de habitabilidad y exigencias económicas.

- i. Las exigencias de habitabilidad: Definen el edificio, organismo arquitectónico, como un todo que presta unos servicios y en ese objetivo compromete todas las partes que lo constituyen, en respuesta siempre a las exigencias de habitabilidad, las cuales se comprometen con los requisitos que debe cumplir un edificio para que sea habitable y funcional¹³³.
- ii. Las exigencias económicas: Garantizan en un tiempo determinado el cumplimiento de las prestaciones ofrecidas y se refieren a la necesidad de responder por el adecuado cumplimiento de las exigencias de habitabilidad durante un tiempo definido y explícito, es decir, con una durabilidad media y probable de cumplirse, calculada a partir de una calidad determinada por los costos definidos en la inversión inicial para su construcción y que deben prever unos costos de mantenimiento que definen el costo global de la edificación¹³⁴.

¹³² *Loc. Cit.*

¹³³ *Ibíd.*, pág. 29.

¹³⁴ *Loc. Cit.*

En conclusión, las exigencias internas de la edificación se refieren a todas aquellas características que debe cumplir la construcción para que, dentro de la misma, la habitabilidad del ser humano sea viable y cómoda.

C. Exigencias de habitabilidad: Toda edificación ha de cumplir para satisfacer el desarrollo individual, familiar y social con una serie de necesidades básicas de índole variada en el orden fisiológico (como ser vivo); psicológico (como ser individual inteligente); y sociológico (como ser social). Los aspectos funcionales de una edificación y específicamente a viviendas mínimas se han clasificado en tres categorías: 1) Condiciones espaciales; 2) Condiciones de seguridad e higiene; y 3) Condiciones ambientales¹³⁵.

- i. Condiciones espaciales: Se trata de la disposición de la planta física y en cada espacio que debe tener cada ocupante, y tienen que ver con lo siguiente¹³⁶:
 - a. Programa fundacional: Toda vivienda debe ser higiénica y funcionalmente irreprochable, que cuente con espacio común, privado y complementario.
 - b. Superficie habitable: Corresponde a la superficie, necesaria e indispensable para que en la vivienda se puedan desarrollar las actividades que le son propias.
 - c. Funcionalidad del espacio: Deben cumplir con algunas condiciones mínimas de manera que garanticen las actividades en condiciones adecuadas.
 - d. Requisitos estéticos: Control de acabados y en su concepción.
 - e. Requisitos de intimidad: Debe garantizar la privacidad de las actividades de sus ocupantes.
 - f. Condiciones de flexibilidad: Son soluciones de diseño arquitectónico que plantean alternativas susceptibles de

¹³⁵ *Ibíd.*, pág. 31.

¹³⁶ *Ibíd.*, pág. 32.

- modificación espacial adaptándose a las variaciones que en el tiempo presentan los habitantes de la edificación.
- g. Condiciones de acceso: Se refiere a que la edificación sea accesible desde vía pública y libre de obstáculos.
- ii. Condiciones de salubridad y seguridad: Reúne exigencias que se hacen a la edificación relativas a las condiciones mínimas para garantizar su funcionamiento, amparadas en la dotación de instalaciones públicas y seguridad domiciliaria y la estabilidad del edificio¹³⁷.
- a. Dotación de instalaciones públicas y domiciliarias: Dotación de agua potable, presión hidrostática o caudal, suministro de energía eléctrica, aguas negras evacuadas por tubería, evacuación de basura directa, posibilidad de teléfono y antena para televisión.
 - b. Estabilidad y seguridad: Garantizar la estabilidad en contra del hundimiento, explosiones, forzamientos de acceso, penetración de animales, rayos solares, entre otros.
- iii. Condiciones ambientales: Señala exigencias que se hacen a toda edificación en sus espacios relativos a las condiciones ambientales mínimas para su habitabilidad y confort, y contempla requisitos higrotérmicos, de pureza del aire, acústicas y de iluminación de los recintos¹³⁸.
- a. Requisitos higrotérmicos: Tienen su indicativo en las alteraciones producidas en la piel y la mucosa.
 - b. Pureza del aire.
 - c. Requisitos acústicos.
 - d. Requisitos de iluminación

¹³⁷ *Ibíd.*, pág. 36.

¹³⁸ *Ibíd.*, pág. 37.

- D. Exigencias económicas: Esto se refiere a la durabilidad en virtud que, al adquirir una edificación, se espera que se satisfagan las exigencias durante un tiempo, generando una sensación de satisfacción, justificando finalmente su precio, por lo que se les considera exigencias económicas a las descritas anteriormente para que sean cumplidas durante una vida normal, sin perjuicio del uso y del mantenimiento adecuado. Esta se divide en dos: Exigencia de durabilidad y exigencia de rentabilidad¹³⁹.
- i. Exigencia de durabilidad: Toda edificación debe durar, como mínimo en condiciones normales de uso y bajo un mantenimiento adecuado, veinte años¹⁴⁰.
 - ii. Exigencia de rentabilidad: El costo es directamente proporcional a la calidad y por ende a la durabilidad, e implica el equilibrio entre el tiempo de servicio previsto y los gastos de mantenimiento¹⁴¹.

En conclusión, la actividad edificatoria corresponde a un proceso estipulado para el inicio de la construcción, en el cual se contemplan aspectos previos, durante y posterior a la edificación, con el principal objetivo que la edificación cumpla con determinados estándares, los cuales se ven reflejados en las condiciones urbanísticas. Éstas, a pesar que no están regladas en Guatemala, deben cumplir con caracteres técnicos para que las edificaciones, previo a su inicio, verifiquen condiciones ambientales del lugar de la edificación, así como los requerimientos técnicos de la misma.

2.3. EL PROYECTO TÉCNICO.

El proyecto técnico es aquel *“conjunto de documentos que definen las actuaciones a realizar, con el contenido y detalle que permita a la Administración municipal conocer el objeto de tales actuaciones y determinar si se ajustan a la normativa aplicable”*¹⁴², es decir, éste debe ser desarrollado por un profesional de la Arquitectura o de la Ingeniería Civil en virtud que debe especificar planos, informes y mediciones del lugar en el que

¹³⁹ *Ibíd.*, pág. 40.

¹⁴⁰ *Ibíd.*, pág. 41.

¹⁴¹ *Ibíd.*, pág. 45.

¹⁴² García Erviti, Federico, *Compendio de Arquitectura Legal*, Editorial Reverté, S.A., Madrid, España, 2004, 2ª edición, pág. 272.

se ejecutará el proyecto, así como las dimensiones físicas de la edificación futura; además, se debe acompañar los documentos respectivos que respalden tal información.

Previo a la realización del proyecto técnico, se realizan dos fases primordiales: el estudio previo y el anteproyecto¹⁴³, con el principal objetivo de obtener las ideas principales de lo deseado por el dueño de la obra, así como proporcionar las características fundamentales del lugar donde se ejecutará la obra. Lo cual es primordial para la realización del proyecto técnico (o básico) porque, con estas dos fases previas, se consigue una pre visualización de la edificación que se realizará, la cual se verá reflejada en el proyecto técnico, ya que brindan la información necesaria que el profesional necesita para poder planificar la ejecución de la obra a través del proyecto técnico.

En la legislación guatemalteca, se encuentra regulado, en aspectos generales, el proyecto técnico, en la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos y en la Ley Preliminar de Urbanismo, estableciendo que *“todos los planes, programas y proyectos de vivienda y asentamientos humanos, que elabore, apruebe o ejecute cualquier persona, institución pública o privada deben adecuarse a lo dispuesto en la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables”*¹⁴⁴, lo cual fija el precedente que cada proyecto técnico que requiera aprobación de las municipalidades en Guatemala, requiere que se ajusten a la ley, *“tanto en el diseño como en la construcción”*¹⁴⁵, sin embargo, a pesar que se solicita que los proyectos estén ajustados a la ley, ésta regula que se deberán basar en los planes de ordenamiento territorial, tal como se visualiza en el artículo 17 de la Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, que literalmente expresa: *“Las personas interesadas en desarrollar proyectos de urbanización o de vivienda, deben cumplir con las disposiciones en materia de ordenamiento territorial de*

¹⁴³ Morán Díaz, Adolfo, *La responsabilidad civil del arquitecto en el derecho de la edificación*, Madrid, España, 2015, Tesis doctoral de la Facultad de Derecho, Universidad Complutense de Madrid, pág. 222.

¹⁴⁴ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos*, Decreto número 120-96, Fecha de emisión: 21/11/1996, Fecha de publicación: 17/12/1996, artículo 9.

¹⁴⁵ *Ibíd.*, artículo 11.

*la jurisdicción municipal respectiva, la presente ley, demás leyes y reglamentos aplicables*¹⁴⁶.

Asimismo, la Ley Preliminar de Urbanismo, únicamente estipula que “*Las Municipalidades procederán: a) A estudiar el plan regulador, para lo cual recopilarán la información básica y llevarán a cabo las investigaciones y estudios que sean necesarios; b) A estudiar la instrumentación del proyecto urbanístico, para determinar: 1) La forma de financiación; 2) Las etapas de realización; y 3) La reglamentación y zonificación necesarias; c) Preparar el programa de rehabilitación urbano y delimitación de barrios insalubres; y d) Resolver, en lo posible, sobre los problemas especiales que puedan derivarse de la aplicación del plan regulador*”¹⁴⁷.

Por lo anteriormente detallado, a pesar que existe doctrina sobre el proyecto técnico, en Guatemala, la legislación sobre el tema es carente, toda vez que se estipula que los mismos deberán cumplir con las leyes internas del país, sin que se detalle en alguna lo que el proyecto técnico deba contener, dejando, a las Municipalidades, a través de sus Planes de Ordenamiento Territorial (POT) la discrecionalidad de establecer requisitos, estipulaciones y demás requerimientos que deberán contemplar los proyectos técnicos para que se proceda a su autorización, toda vez que el fin primordial de éstos, es obtener la autorización municipal para que se pueda proceder a la ejecución del proyecto.

Observando los Planes de Ordenamiento Territorial de la Ciudad de Guatemala, Santa Catarina Pinula y de la Antigua Guatemala, excluyendo el de Mixco, puesto que no se encuentra en éste momento a disposición del público en virtud que está siendo sujeto de análisis y evaluación por la nueva administración municipal que asumió en este año, se observa que en el Reglamento del POT de la Antigua Guatemala, al ser un bien cultural de la nación, contiene ciertos requisitos especiales, no obstante, no estipula requerimientos técnicos esenciales que deben cumplir las edificaciones nueva, creando

¹⁴⁶ *Ibíd.*, artículo 17.

¹⁴⁷ Castillo Armas, Carlos, *Ley Preliminar de Urbanismo*, Decreto número 583, Fecha de emisión: 29/02/1956, artículo 5.

una prohibición especial, la cual establece que los *“los proyectos nuevos de urbanización que se localicen en inmuebles en donde el presente Reglamento ha establecido vías que sirven de conexión al sistema vial, no serán autorizados bajo la forma de propiedades individuales con áreas comunes en copropiedad (conocidos como condominios), en tanto no se definan y se incorpore dichas vías al Sistema Vial”*¹⁴⁸, es decir, además de requerimientos técnicos, en la Antigua Guatemala los planes deberán adherirse al sistema vial para que sean aprobados, el cual también se encuentra estipulado en ese reglamento.

Además, en Suelos No Urbanizables, el reglamento estipula que *“corresponde a los propietarios...en donde se pretenda desarrollar cualquier tipo de proyecto, la responsabilidad de presentar los respectivos planes de manejo, avalados por profesionales de la materia”*¹⁴⁹, y, finalmente, establece que será la Unidad Técnica del Plan de Ordenamiento Territorial la que proceda a la aprobación o desaprobación de la solicitud de desarrollo de proyectos urbanísticos¹⁵⁰, siendo ésta una unidad dependiente de la Municipalidad de la Antigua Guatemala.

Tal como es observado en este POT, a pesar que no existen características técnicas que deba cumplir el proyecto básico, sí existen determinadas prohibiciones y requerimientos elementales que deben cumplir, los cuales fueron enunciados, toda vez que, para esta Municipalidad, la visualización de la misma es importante, en especial, el ordenamiento del tráfico, por tal motivo, es que todo proyecto debe ajustarse al Sistema Vial, incluso, cuando no sea posible, ceder parte del terreno para el Sistema Vial¹⁵¹.

En cuanto al POT de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, estipula a grandes rasgos requerimientos esenciales, enfocados principalmente en la preservación del medio ambiente.

¹⁴⁸ Concejo Municipal de la Antigua Guatemala, *Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de la Antigua Guatemala*, Fecha de emisión: 04/03/2008, artículo 23.

¹⁴⁹ *Ibíd.*, artículo 32.

¹⁵⁰ *Ibíd.*, artículo 45.

¹⁵¹ *Ibíd.*, artículo 24.

Sin embargo, el POT de la Ciudad de Guatemala, por el carácter económico, social y político que representa este territorio, abarca mayores aspectos. Como primer aspecto a resaltar, es el único que define el proyecto, el parámetro de proyecto y la propuesta de proyecto, definiciones que se apegan a las dadas con anterioridad. Asimismo, establece que será la Dirección de Control Territorial la encargada de aprobar, improbar o dar opinión técnica respecto a los proyectos técnicos presentados para la emisión de las licencias de construcción respectivas¹⁵².

Asimismo, es importante resaltar que se establecen parámetros normativos que deben cumplir los proyectos técnicos, aplicables a cada zona general y a cada ciclo del ordenamiento territorial, divididos de la siguiente manera¹⁵³:

A. Parámetros normativos de fraccionamiento:

- i. Frente de predios: Establece la longitud mínima que debe tener la colindancia de un predio con el espacio vial, delimitado por la alineación municipal o con la vía que le dé acceso, según la zona general de que se trate.
- ii. Superficie efectiva de predios: Es el área mínima efectiva con que debe contar un predio.

B. Parámetros normativos de obras:

- i. Índice de edificabilidad base: Es el índice de edificabilidad máximo aplicable que no adopten alguna de las prácticas incentivables.
- ii. Índice de edificabilidad ampliado: Es el índice de edificabilidad máximo al que tienen acceso de forma proporcional los proyectos en la medida en la que adopten alguna de las prácticas incentivables.
- iii. Altura base: Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar una edificación o estructura.
- iv. Altura ampliada.

¹⁵² Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, *Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala*, Acuerdo COM-030-08, Fecha de emisión: 13/10/2008, Artículo 19.

¹⁵³ *Ibíd.*, Artículos 36, 37, 41, 42, 43, 44, 45, 46 y 47.

- v. Porcentaje de permeabilidad: Indicador de la superficie permeable del suelo con que cuenta o debe contar un predio de acuerdo con la zona general que le corresponda.
- vi. Altura de bloque inferior: Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar el bloque inferior de un edificio o una estructura.
- vii. Altura de bloque superior: Altura medida en metros que, como máximo, puede alcanzar el bloque superior de un edificio o una estructura, a partir del bloque inferior.
- viii. Separaciones a colindancias: Distancia mínima de separación que debe mantenerse entre el bloque inferior y el bloque superior de una edificación o estructura, según sea el caso, a los linderos con predios vecinos y alineaciones municipales.
- ix. Lados mínimos de patios o pozos de luz: Dimensión mínima que debe existir entre los lados opuestos o adyacentes más cercanos de un patio o pozo de luz.

C. Parámetros normativos de uso del suelo:

- i. Uso del suelo residencial: Superficie edificada destinada al uso del suelo primario residencial que se permite disponer en un inmueble.
- ii. Uso del suelo mixto: Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales que se permite disponer en un inmueble.
- iii. Uso del suelo no residencial: Superficie edificada dedicada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales que se permite disponer en un inmueble.
- iv. Uso del suelo no residencial con actividades condicionadas I, II o III: Superficie edificada destinada a uno o más usos del suelo primarios no residenciales en donde se realizan actividades condicionadas I, II o III, según sea el caso, que se permite disponer en un inmueble.

D. Parámetros normativos para la zona general rural G0.

E. Parámetros normativos para la zona general rural G1.

F. Parámetros normativos para la zona general semiurbana G2.

G. Parámetros normativos para la zona general urbana G3.

- H. Parámetros normativos para la zona general central G4.
- I. Parámetros normativos para la zona general núcleo G5.

De los incisos D a la I, establecen las medidas máximas que tienen cada uno de los parámetros de fraccionamiento, de obras y de uso del suelo, lo cual va variando según la ubicación de las zonas que están delimitadas y nombradas en el POT, por lo que, para determinar las medidas que deben ser aplicadas al proyecto, se debe acudir al POT de la Ciudad de Guatemala, ubicar el terreno en el que se edificará y allí observar la clasificación a la que pertenece, y así aplicar la normativa correspondiente.

En conclusión, únicamente en las Municipalidades de la Antigua Guatemala, Santa Catarina Pinula y de la Ciudad de Guatemala, se establecen requerimientos que debe contener y cumplir los proyectos técnicos para proceder a la autorización de las licencias y permisos de construcción. El resto del territorio nacional, al momento de hacer proyecto técnicos en éstos, deberán cumplir con las normas generales, las cuales fueron detalladas las estipulaciones que contienen al respecto.

2.4. AUTORIZACIONES MUNICIPALES.

En determinadas Municipalidades del Estado de Guatemala, generalmente las que su población tiende a ser mayor, por consiguiente su necesidad de vivienda, es grande, existe una unidad especial para conceder las distintas autorizaciones municipales, e incluso, denegarlas, siempre que estén apegadas a los criterios técnicos y legales de sus respectivas jurisdicciones. Para el presente punto se estudiará lo relacionado a las Autorizaciones Municipales que regula la Municipalidad de Guatemala por ser la que tiene vigentes los reglamentos correspondientes y por ser que luego del estudio comparativo de los mismos es esta municipalidad la que además de haber sido pionera contiene la reglamentación más completa sobre el tema.

Así que, por licencias se entienden como *“las autorizaciones municipales que permiten la realización de acciones en cualquiera de los ciclos de transformación del territorio*

*(fraccionamiento, obras y uso del suelo) en un predio*¹⁵⁴, éstas pueden “analizarse como una autorización previa necesaria para edificar una obra, sea privada o pública”¹⁵⁵, es decir, son las autorizaciones municipales otorgadas a razón de la presentación de un proyecto técnico que cumple con las especificaciones técnicas y legales necesarias, que, al concederlas, se permite al solicitante el inicio de la ejecución del proyecto.

2.4.1. LICENCIAS.

A pesar de la existencia del derecho de la propiedad, se deben solicitar las autorizaciones municipales respectivas, en este caso, licencias de construcción, en virtud que, “*aunque sea un atributo de la propiedad, tiene consecuencias sobre el entorno; los efectos de la construcción rebasan los límites de la propiedad sobre la cual se edifica; puede ser nociva para la vecindad, producir molestias*”¹⁵⁶, por lo cual, se ha restringido el derecho de la propiedad con las licencias de construcción en el momento en el que, el dueño de la obra, desee iniciar la misma.

La naturaleza jurídica de las licencias de construcción, radica en que “*es una ‘autorización de urbanismo’, esto es, permite edificar en un espacio con apego a las disposiciones en materia de urbanización*”¹⁵⁷.

Por lo cual, dependiendo del tipo de proyecto solicitado, se concede la licencia respectiva, entre las cuales se dividen en: Licencia de fraccionamiento, licencia para ciclo de obra entre las que se encuentran la obra de demolición, de movimientos de tierra y excavaciones, de urbanización, de construcción menor, de construcción mayor y de estructura; y licencia para ciclo de uso de suelo, las cuales se detallarán a continuación.

¹⁵⁴ Aguilar Castellanos, Luis Fernando, *Guía para solicitud de licencia de construcción, según el plan de ordenamiento territorial, POT*, Guatemala, 2013, Tesis de Arquitectura, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 20.

¹⁵⁵ López González, Silvia Patricia y Jorge Fernández Ruiz (Comp.), *Derecho urbanístico*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2011, pág. 481.

¹⁵⁶ *Ibíd.*, pág. 482.

¹⁵⁷ *Ibíd.*, pág. 486.

A. LICENCIA DE FRACCIONAMIENTO.

Este tipo de licencia *“consiste en la autorización municipal para que el propietario de un bien inmueble pueda partir su terreno en una o más partes los cuales pueden ser para sí o bien para heredar a quienes el considere conveniente o para fines comerciales y el desee vender sus bienes”*¹⁵⁸, definición que se encuentra también regulada en el reglamento del POT de la Ciudad de Guatemala, estipulando que *“es la autorización municipal para la realización de fraccionamientos, entendiendo como tales el procedimiento que se realiza ante el Registro General de la Propiedad para desmembrar un predio urbano o rústico en otros de menor tamaño”*¹⁵⁹.

Por lo cual, se entiende que el fraccionamiento es una desmembración de la finca matriz para que, de ésta, surjan nuevas fincas independientes, y se pueda edificar en las mismas. De tal manera, para que se otorgue la licencia de fraccionamiento, se deben acompañar los siguientes planos¹⁶⁰:

1. Plano de localización: En el que se deben dibujar el terreno, calles, avenidas, posición y ubicación con medidas reales a escala.
2. Plano de desmembración de la finca matriz: En este se dibuja la finca matriz conjuntamente con el área a desmembrar y el área del resto de la finca matriz, con estaciones, distancias, azimut y posición.
3. Plano del registro del área a fraccionar: Contiene el polígono del área desmembrada, el área, plano de estaciones, distancias y azimut del área, vecinos colindantes y la posición de la misma.

Asimismo, derivado a la cantidad de fraccionamientos, existen también clasificaciones, las cuales son las siguientes: menores a cuatro predios y mayor a cuatro predios.

¹⁵⁸ Méndez Méndez, Christian David, *Guía para solicitud de licencia de fraccionamiento, obra y uso, según el plan de ordenamiento territorial y otras normativas para proyectos de uso residencial unifamiliar de la Ciudad de Guatemala*, Guatemala, 2011, Tesis de Ingeniería Civil, Universidad Rafael Landívar, pág. 76.

¹⁵⁹ Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, *Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala*, Óp. Cit., Artículo 73.

¹⁶⁰ Méndez Méndez, Christian David, Óp. Cit., pág. 76.

i. FRACCIONAMIENTO MENOR A CUATRO PREDIOS.

Para este tipo de fraccionamiento, se aplican los requerimientos enunciados con anterioridad, tanto en lo relacionado en autorizaciones municipales como en el proyecto técnico.

ii. FRACCIONAMIENTO MAYOR A CUATRO PREDIOS.

Dentro de esto, se da la siguiente clasificación.

a. Procedimiento para fraccionar una lotificación.

Si es menor a una hectárea, podrá aplicar para desarrollar una lotificación, si esa es la figura legal que solicitan, con la autorización del Concejo Municipal y equipamientos requeridos por entidades estatales, como área escolar y área deportiva (Aplica Plan de Ordenamiento Territorial). Caso contrario, si su extensión territorial es mayor a los 10,000 mts², Requiere Plan Parcial autorizado por Concejo Municipal y equipamientos requeridos por entidades estatales, aplicando también el Plan de Ordenamiento Territorial¹⁶¹.

b. Procedimiento para fraccionar un condominio.

Esto se refiere al fraccionamiento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, para lo cual se debe aplicar el Reglamento de Construcción de Vivienda Unifamiliar con Áreas Comunes en Copropiedad Condominios RE-5 del Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, el inmueble debe de cumplir con parámetros tales como: pendiente del terreno no mayor al 16%, tomando como base la composición familiar de 5.5 miembros por familia y los parámetros de densidad¹⁶².

B. LICENCIA PARA CICLO DE OBRA.

Estas licencias son otorgadas para la ejecución de obras específicas, las cuales son¹⁶³:

¹⁶¹ *Ibíd.*, pág. 80.

¹⁶² *Ibíd.*, pág. 83.

¹⁶³ Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, *Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Óp. Cit.*, Artículo 61.

- a) Licencia de obra de demolición: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la demolición parcial o total de edificaciones o estructuras existentes.
- b) Licencia de obra de movimientos de tierra y excavaciones: Es la licencia por medio de la cual se autorizan movimientos de tierra, cortes, rellenos y excavaciones que transformen el territorio, independientemente de su escala. Si el movimiento de tierra o la excavación conlleva la realización de una construcción, deberá solicitarse la licencia de obra de construcción correspondiente previa o conjuntamente con la solicitud de esta licencia.
- c) Licencia de obra de urbanización: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la realización de obras para acondicionar una porción de terreno, preparándola para su uso pretendido a través de la introducción de instalaciones y servicios públicos que correspondan. También se requerirá licencia de obra de urbanización para los casos en que se modifique o amplíe un área previamente urbanizada. Si la urbanización conlleva un fraccionamiento, división o partición de fincas, deberá solicitarse previamente la licencia de fraccionamiento o conjuntamente con la solicitud de la licencia de obra de urbanización.
- d) Licencia de obra de construcción menor: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones de hasta treinta metros cuadrados.
- e) Licencia de obra de construcción mayor: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras y pavimentaciones mayores de treinta metros cuadrados.
- f) Licencia de obra de estructura: Es la licencia por medio de la cual se autoriza la ejecución de obras para estructuras cimentadas en el subsuelo o sobre edificaciones existentes, independientemente de su uso.

Este tipo de licencias, no conlleva la autorización para que se ocupe y utilice un inmueble, debiendo para el efecto obtenerse la constancia de obra conforme, la respectiva licencia de uso del suelo y, de ser el caso, el dictamen y la autorización municipal de localización de establecimiento abierto al público.

C. LICENCIA PARA CICLO DE USO DE SUELO.

Es la licencia por medio de la cual se autoriza el cambio de uso de suelo o la ampliación de la superficie de un uso del suelo existente, así como la utilización de un inmueble para las actividades relacionadas a los usos del suelo primarios¹⁶⁴.

D. LICENCIA DE OBRA Y USO RESIDENCIAL UNIFAMILIAR.

Este tipo de licencias son otorgadas para construcciones menores e individuales, generalmente para uso unifamiliar, es decir, un individuo decide construir una vivienda.

El proyecto debe cumplir con las siguientes medidas¹⁶⁵:

- a. Lado menor de sala o comedor y sus combinaciones: 3 metros.
- b. Lado menor de dormitorio: 2.50 metros.
- c. Lado menor de dormitorio de servicio: 2.10 metros.
- d. Superficie mínima dormitorio de servicio: 5.50 mts².
- e. Lado menor de baño: 0.90 metros.
- f. Superficie mínima de baño principal: 3.30 mts².
- g. Superficie mínima de baño de servicio: 1.60 mts².
- h. Lado mínimo de cocina: 1.50 metros, libre.
- i. Ancho mínimo de pasillos: 0.90 metros, libre.

Las piezas habitables deberán tener las siguientes áreas mínimas de iluminación y ventilación:

- a. Área de iluminación: 15 % de la superficie del piso.
- b. Área de Ventilación: 33 % del área de iluminación.

Las piezas no habitables tendrán las siguientes áreas mínimas de iluminación y ventilación:

- a. Área de Iluminación: 10 % de la superficie del piso.
- b. Área de Ventilación: 50 % del área de iluminación.

¹⁶⁴ *Loc. Cit.*

¹⁶⁵ Méndez Méndez, Christian David, *Óp. Cit.*, pág. 84.

El ancho de los pasillos o corredores de una edificación nunca será menor de un metro.

La altura mínima de los barandales de una edificación será: 0.90 metros en los primeros tres pisos (a partir del suelo) y 1.00 metro en los pisos restantes.

2.5. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LA CONSTRUCCIÓN.

En cuanto a este tema, debe diferenciarse que hay normas aplicables a nivel nacional y a nivel municipal, en virtud que cada una de las administraciones municipales establecen las tasas y arbitrios que cobrarán por las licencias de construcción que autorizan. Por consiguiente, se realizará el análisis respectivo conforme a la Ley de Actualización Tributaria, Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles y las tasas impuestas por la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala, Santa Catarina Pinula, Villa Nueva y la Antigua Guatemala, en virtud que ésta es la que posee una mejor y mayor regulación en comparación con las 339 administraciones municipalidad restantes del país.

2.5.1. LEY DE ACTUALIZACIÓN TRIBUTARIA.

Con las reformas tributarias realizadas en el año 2012, y la creación de la Ley de Actualización Tributaria, el tratamiento tributario de la construcción fue modificado, estipulándose en esta ley que todo contribuyente (individual o jurídico), que realice actividades de construcción o trabajos sobre inmuebles (modificaciones, ampliaciones, entre otros), en nombre propio o a cargo de terceros, así como las actividades similares a la edificación, cuyas actividades generadoras de rentas comprendan más de un período de liquidación, deberán establecer su renta imponible del período correspondiente utilizando cualesquiera de los siguientes métodos¹⁶⁶:

- A. Asignar como renta bruta del período, la proporción de la obra total que corresponda a lo realmente ejecutado. A dicha renta bruta debe deducirse el monto de los costos y gastos incurridos efectivamente en el período.
- B. Asignar como renta bruta el total de lo percibido en el período. A dicha renta debe deducirse el costo y gastos incurridos efectivamente en el mismo período.

¹⁶⁶ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Actualización Tributaria*, Decreto número 10-2012, Fecha de emisión: 16/02/2012, artículo 34.

Independientemente del método utilizado, al finalizar la construcción, el contribuyente deberá efectuar el ajuste respectivo, con relación al verdadero resultado de las ventas y del costo final de la construcción; asimismo, el método usado por el contribuyente, deberá ser usado en todas las obras que éste realice, y solo podrá ser cambiado con autorización previa de la Administración Tributaria y registrá para el período de liquidación inmediato siguiente a aquel en que se autorice el cambio¹⁶⁷.

Asimismo, para los casos en que el constructor sea el propietario del inmueble, la renta imponible de los períodos de liquidación posteriores al de la finalización de la construcción se debe determinar de la forma siguiente¹⁶⁸:

- A. Se suma el total de costos y gastos incurridos en la construcción.
- B. Dicho total se incorpora al valor del inmueble.
- C. El valor total del inmueble integrado conforme al numeral anterior, se divide por el número de metros cuadrados de la construcción.
- D. El cociente resultante del numeral anterior constituye el costo de venta por metro cuadrado vendido.

En caso que se realicen obras durante dos períodos de liquidación, pero su duración de construcción no exceda de doce meses, el resultado podrá declararse en el período de liquidación en que se finalizó la obra¹⁶⁹.

En cuanto a las lotificaciones, la Ley de Actualización Tributaria estipula que la utilidad obtenida por la venta de terrenos lotificados con o sin urbanización, se debe considerar como renta de actividades lucrativas, con el objeto del cálculo del Impuesto Sobre Rentas (ISR).

Con lo anteriormente detallado, las construcciones y edificaciones, están sujetas al ISR, que deberá hacer efectivo el pago del mismo la persona, individual o jurídica, que

¹⁶⁷ *Loc. Cit.*

¹⁶⁸ *Loc. Cit.*

¹⁶⁹ *Loc. Cit.*

la realice, independientemente si es el dueño o no de la obra, puesto que generan ganancias para las personas que las hacen, impuesto que será afectado durante y al finalizar la edificación.

2.5.2. LEY DEL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES.

Toda construcción y edificación que se realice para construir, ampliar, mejorar o derribar están sujetas al Impuesto Único sobre Inmuebles (IUSI), en virtud que modifican su valor nominal que es la base impositiva del IUSI, es especial porque el objeto de este impuesto *“recae sobre los bienes inmuebles, rústicos o rurales y urbanos, integrando los mismos el terreno, las estructuras, construcciones, instalaciones adheridas al inmueble y sus mejoras; así como los cultivos permanentes”*¹⁷⁰.

Por lo cual, para determinar la base impositiva del impuesto, que estará constituida por los valores de los distintos inmuebles que pertenezcan a un mismo contribuyente en calidad de sujeto pasivo del impuesto, se considerarán¹⁷¹:

- A. El valor del terreno.
- B. El valor de las estructuras, construcciones e instalaciones adheridas permanentemente a los mismos y sus mejoras.
- C. El valor de los cultivos permanentes.
- D. El incremento o decremento determinado por factores hidrológicos, topográficos, geográficos y ambientales.
- E. La naturaleza urbana, suburbana o rural, población, ubicación, servicios y otros similares.

Estableciéndose las escalas y tasas siguientes el IUSI¹⁷²:

VALOR INMUEBLE	IUSI A PAGAR
-----------------------	---------------------

¹⁷⁰ Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles*, Óp. Cit., artículo 3.

¹⁷¹ *Ibíd.*, artículo 4.

¹⁷² *Ibíd.*, artículo 11.

Q. 0 a Q. 2,000.00	Exento.
Q. 2,000.01 a Q. 20,000.00	Q. 2.00 por millar.
Q. 20,000.01 a Q. 70,000.00	Q. 6.00 por millar.
Q. 70,000.01 en adelante.	Q. 9.00 por millar.

Por lo cual, se demuestra que, al momento de realizar la construcción y la edificación, no se debe pagar el IUSI con el aumento de las mejoras, sino hasta que éstas se concluyan, toda vez que incrementan o disminuyen (dependiendo del caso), el valor del inmueble sometido a la construcción. Por tal razón, el IUSI está vinculado fuertemente con el tratamiento tributario de la construcción, el cual sería un impuesto al que se verá afectado al concluir la edificación.

2.5.3. ADMINISTRACIONES MUNICIPALES.

En virtud que las Municipalidades de: Ciudad de Guatemala, Santa Catarina Pinula, Villa Nueva y la Antigua Guatemala, poseen mayor relevancia económica y social para el país, se analizarán a continuación las tasas impuestas por las respectivas administraciones municipales con relación a las autorizaciones de licencias de construcción realizadas en sus respectivas jurisdicciones municipales.

Previo al respectivo análisis de las tasas municipales por las licencias de construcción, es procedente comprender qué son las mismas, definiendo como tales *“la cantidad de dinero que percibe el Estado (Nación, Provincia o Municipalidad), en virtud y con motivo de la prestación de un determinado servicio o un uso público o de una ventaja diferencial proporcionada por sus servicios o uso”*¹⁷³, fijándose las tasas teniendo *“en cuenta el costo del servicio o el valor o importancia de la ventaja acordada, ya que su recaudación ha de efectuarse principalmente a cubrir estos últimos”*¹⁷⁴. Así que, las Municipalidades fijan las tasas de las licencias de construcción con base al precio de la

¹⁷³ Vásquez Arriola, Iván Fernando, *Análisis jurídico del Acuerdo Municipal No. COM-005-2005, emitido por el Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, en relación al principio constitucional de capacidad de pago*, Guatemala, 2006, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 8.

¹⁷⁴ *Ibíd.*, pág. 9.

misma, costos que son establecidos en reglamentos internos que deberán respetar las personas solicitantes de las mismas.

A. MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.

La Municipalidad de Guatemala, a través de varios acuerdos municipales, ha fijado los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para licencias de construcción, debiendo calcularse los costos de construcción respecto a la cantidad de metros cuadrados construidos, con base al resultado, se deberá multiplicar por la tasa municipal impuesta, la cual dará como total el costo de la licencia de construcción¹⁷⁵:

TIPO	DESCRIPCIÓN	COSTO	UNIDAD	TASA
1	Edificio de uno o dos niveles.	Q. 1,500.00	M ²	4.5%
2	Edificios de tres o más niveles.	Q. 1,750.00	M ²	4.5%
3	Edificios para estacionamiento.	Q. 1,000.00	M ²	2%
4	Sótanos	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
5	Edificios de bodegas: Estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de carga, techo de lámina.			
	A. Un nivel, altura máxima 6.00 mts.	Q. 600.00	M ²	4.5%
	B. Un nivel, altura mayor a 6.00 mts.	Q. 750.00	M ²	4.5%
	C. Dos o más niveles.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
6	Edificios para instalaciones industriales: Estructuras metálicas, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga.			
	A. Un nivel, altura máxima 6.00 mts.	Q. 700.00	M ²	4.5%
	B. Un nivel, altura mayor a 6.00	Q. 800.00	M ²	4.5%

¹⁷⁵ Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, *Acuerda Fijar los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para Licencias de Construcción y sus reformas*, Acuerdo No. COM-012-2004, artículo 1.

	mts.			
	C. Dos o más niveles.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
7	Residencial Tipo I.			
	Vivienda de interés social	Sin costo.		0%
8	Residencial Tipo II.			
	Vivienda hasta 60 mts ² .	Q. 500.00	M ²	2%
	Vivienda con área de 61 a 100 mts ² .	Q. 700.00	M ²	3%
	Residencial Tipo III.			
	Vivienda con área de 101 a 200 mts ² .	Q. 1,200.00	M ²	3%
	Vivienda con área de 201 a 300 mts ² .	Q. 1,500.00	M ²	4.5%
	Vivienda con área de 301 a 400 mts ² .	Q. 1,750.00	M ²	4.5%
	Vivienda con área mayor a 400 mts ² .	Q. 2,000.00	M ²	4.5%
9	Urbanizaciones.			
	Lotes hasta 120 mts ² .	Q. 10,000.00	Por cada lote del proyecto.	3%
	Lotes mayores de 120 mts ² .	Q. 20,000.00	Por cada lote del proyecto.	4.5%
10	Excavaciones y/o movimientos de tierra.	Q. 50.00	M ²	4.5%
11	Demolición.	Q. 50.00	M ²	4.5%
12	Trabajo obra exterior jardinería. Fundición pavimentos de concreto, asfalto, estacionamiento privados sin cubierta.	Q. 200.00	M ²	4.5%
13	Remodelaciones.	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de	M ²	4.5%

		edificación que se trate.		
14.	Cambio de uso.	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que trate.	M ²	4.5%
15	Iglesias, casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
16	Centros recreativos y/o deportivos.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
17	Parques y plazas.	Q. 600.00	M ²	4.5%
18	Edificios escolares.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
19	Gasolineras.	Q. 2,000.00	M ²	4.5%
20	Garitas	Q. 1,500.00	M ²	4.5%
21	Pasarelas privadas.	Q. 2,000.00	M ²	4.5%
Torres de telefonía.				
22	A. 0-30 metros.	Q. 200,000.00	Unidad.	4.5%
	B. 31-50 metros.	Q. 250,000.00	Unidad.	4.5%
23	Salón de uso múltiple.	Q. 1,500.00	M ²	4.5%
24	Caseta para equipo de torres de telefonía.	Q. 50,000.00	Unidad.	4.5%
25	Piscinas.	Q. 1,200.00	M ²	4.5%
26	Cisternas.	Q. 1,000.00	M ²	4.5%
27	Portones con garitas.	Q. 600.00	M ²	4.5%
Otras actividades constructivas.				
28	Levantado de ladrillo.	Q. 150.00	M ²	4.5%
	Levantado de block.	Q. 105.00	M ²	4.5%
	Cubierta de lámina.	Q. 170.00	M ²	4.5%
	Cubierta de concreto.	Q. 400.00	M ²	4.5%

	Cambio de cubierta de lámina a lámina.	Q. 200.00	M ²	4.5%
	Estacionamientos: Con cubierta de lámina.	Q. 350.00	M ²	4.5%
	Con cubierta de losa.	Q. 500.00	M ²	
29	Construcción de estructuras cimentadas en el subsuelo y/o sobre estructuras existentes para cualquier uso		Metros lineales.	
	Con diámetro o sección de 38" o más.	Q. 10,000.00	ml.	4.5%
	Con diámetro o sección de 30" a 37".	Q. 8,000.00	ml.	4.5%
	Con diámetro o sección de 17" a 29".	Q. 6,000.00	ml.	4.5%
	Con diámetro o sección de 6" a 16".	Q. 4,000.00	ml.	4.5%

Con la tabla anterior, se debe seleccionar la actividad constructiva, se multiplica por los metros cuadrados la cantidad establecida, el total de la misma, debe aplicarse el porcentaje, dicho porcentaje debe pagarse en la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala para que la misma sea autorizada y otorgada al solicitante.

Como puede observarse, este porcentaje que debe aplicarse, es una tasa municipal que grava la actividad constructiva.

B. MUNICIPALIDAD DE SANTA CATARINA PINULA.

La Dirección de Planificación del Municipio de Santa Catarina Pinula es la encargada de autorizar y emitir las respectivas licencias de construcción, para lo cual se deben tomar en consideración los valores actuales de construcción por metro cuadrado (estimados), de la siguiente manera¹⁷⁶:

- A. Por urbanizaciones en área rural, casco urbano, residenciales y condominios.
Persona individual o jurídica que realice trabajos de urbanización y fraccionamientos

¹⁷⁶ Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula, *Plan de Tasas de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula*, Fecha de emisión: 04/12/2003, artículo 8.

de tierra deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de urbanización, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos, los porcentajes conforme a los metros cuadrados susceptibles de propiedad que a continuación se detallan:

CONCEPTO	ÁREA CONSTRUCCIÓN N M²	VALOR EN QUETZAL ES POR M²	PORCEN TAJE A APLICAR
Residenciales y lotificaciones	Hasta 90.00	Q. 800.00	1.5%
Condominios	90.00	Q. 1,000.00	2.0%

B. Por construcción de vivienda tipo unifamiliar, área rural, casco urbano, residenciales y condominios. Persona individual o jurídica de construcción de vivienda unifamiliar deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción de construcción, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	ÁREA CONSTRUCCIÓN N M²	VALOR EN QUETZAL ES POR M²	PORCEN TAJE A APLICAR
Vivienda mínima	Hasta 90.00	Q. 400.00	1.0%
Residenciales y lotificaciones	De 90.00 a más	Q. 1,200.00	2.0%
Condominios	De 120.00 a más	Q. 1,200.00	2.5%

C. Por construcción de 1 o 2 niveles en general. Persona individual o jurídica que realice trabajos de construcción de uno o dos niveles deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	ÁREA CONSTRUCCIÓN N M²	VALOR EN QUETZAL ES POR M²	PORCEN TAJE A APLICAR
Hoteles	Hasta 600.00	Q. 1,500.00	2.5%
Vivienda en Propiedad Horizontal	Hasta 600.00	Q. 1,600.00	3.0%
Oficinas	Hasta 600.00	Q. 1,500.00	2.0%
Locales comerciales	Hasta 600.00	Q. 1,500.00	2.0%
Estacionamientos	Hasta 600.00	Q. 1,500.00	2.0%
Centros de aprendizaje	Hasta 600.00	Q. 1,500.00	2.0%
Centros sociales para reuniones	De 10.00 a más	Q. 1,500.00	2.0%

D. Persona individual o jurídica que realice construcciones de 3 o más niveles. Persona individual o jurídica que realice trabajos de construcción de edificaciones de tres o más niveles deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	ÁREA CONSTRUCCIÓN N M²	VALOR EN QUETZAL ES POR M²	PORCEN TAJE A APLICAR
Hoteles	De 600.00 a más	Q. 1,750.00	2.0%
Vivienda en Propiedad Horizontal	De 600.00 a más	Q. 1,750.00	2.0%
Oficinas	De 600.00 a más	Q. 1,500.00	1.5%
Locales comerciales	De 600.00 a más	Q. 1,500.00	1.5%
Estacionamiento en sótano	De 600.00 a más	Q. 1,500.00	2.0%
Centros de aprendizaje	De 600.00 a más	Q. 1,500.00	1.5%

E. Persona individual o jurídica que realice construcciones para uso comercial. Persona individual o jurídica que realice trabajos de construcción de edificaciones de uso de almacenamiento tipo bodega e industrial deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	ÁREA CONSTRUCCIÓN N M²	VALOR EN QUETZAL ES POR M²	PORCEN TAJE A APLICAR
Bodegas	M ²	Q. 1,200.00	1.5%
Industrial	M ²	Q. 1,000.00	2.5%

F. Instalaciones especiales. Persona individual o jurídica que realice trabajos de construcción en vía pública o propiedad privada de líneas alámbricas e inalámbricas y trabajos conexos de estas señales; asimismo, las conducciones de aguas servidas o potable, y perforaciones para la disposición de aguas servidas y la explotación de mantos acuíferos y trabajos de construcción conexos a las conducciones referidas deberán hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción, revisión de planos, supervisión e inspección de los trabajos de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	TASA MUNICIPAL
Instalación De poste de aluminio para cable tv, internet.	Unidad.	Q. 60.00
Instalación de poste de concreto para cable tv, internet.	Unidad.	Q. 150.00
Instalación de cableado (aéreo y subterráneo) para cable tv, internet.	Metro lineal.	Q. 2.50

Construcción de caja de registro.	Unidad	Q. 100.00
Construcción de torres o estaciones para telefonía.	Unidad.	Q. 15,000.00
Zanjeo en vía pública.	Metro lineal.	Q. 2.00
Casetas o cuartos de control.	Unidad.	Q. 375.00
Construcción de cisternas de agua potable o drenajes.	Metro cúbico.	Q. 25.00
Perforación de pozos de agua potable.	Pie lineal.	Q. 10.00
Construcción por mausoleo en los cementerios municipales.	Metro cuadrado	Q. 15.00

G. Remodelaciones, ampliaciones, movimiento de tierra, demoliciones, levantado de muros, cubierta de lámina y concreto. Persona individual o jurídica que realice trabajos para modificación de su edificación, tales como remodelaciones y ampliaciones, demoliciones, levantados de muros colindantes y de contención, cubiertas y garitas de control, movimientos de tierra deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula en concepto de tasa municipal por la contraprestación de los servicios de emisión de licencia de construcción, las cantidades conforme a los metros cuadrados de construcción que a continuación se detallan:

CONCEPTO	UNIDAD DE MEDIDA	TASA MUNICIPAL
Remodelaciones y ampliaciones.	M ²	Q. 15.00
Movimientos de tierra.	M ²	Q. 1.00
Demoliciones en general.	M ²	Q. 1.00
Levantado de muros.	Hasta 50.00	Q. 2.00
	50.00 o más.	Q. 3.00
Muros de contención.	1.00 M ² a más.	Q. 3.00
Cubierta de lámina.	M ²	Q. 1.00

Cubierta de concreto.	M ²	Q. 3.00
Garita de control.	M ²	Q. 2.00

H. Tala de árboles. Persona individual o jurídica que realice trabajos por tala de árboles no mayor de diez metros cúbicos, deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula por la contraprestación de los servicios de inspección e informe fitosanitario y emisión de la licencia respectiva, las siguientes cantidades por unidad conforme a la ubicación del inmueble.

CONCEPTO	TASA MUNICIPAL
Área rural	Q. 50.00
Área urbana o residencial.	Q. 150.00

I. Desmembraciones de terrenos. Persona individual o jurídica que efectúe desmembraciones de terrenos, deberá hacer efectivo a favor de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, por la contraprestación de los servicios de inspección y emisión del dictamen técnico respectivo, las siguientes cantidades conforme a la ubicación del inmueble:

CONCEPTO	TASA MUNICIPAL
Área rural	Q. 100.00
Área urbana o residencial.	Q. 200.00

C. MUNICIPALIDAD DE VILLA NUEVA.

La tasa municipal se cobrará de conformidad con el uso a que se destine la edificación o construcción con base a los porcentajes siguientes¹⁷⁷:

USO DE LA EDIFICACIÓN	TASA
Uso residencial.	2%
Uso no residencial.	3%

¹⁷⁷ Concejo Municipal de la Municipalidad de Villa Nueva, *Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Villa Nueva*, Fecha de emisión: 22/06/2005, Artículo 139.

El porcentaje será calculado sobre el costo de la obra y de conformidad con la tabla de costos de construcción que más adelante se define, que será calculado de acuerdo al costo por unidad establecido en dicha tabla de costos.

GRUPO	DEFINICIÓN DEL USO DE LA CONSTRUCCIÓN	COSTO POR UNIDAD	UNIDAD
1	Edificio de uno o dos niveles, hoteles, oficinas, locales comerciales, vivienda multifamiliar, establecimientos de salud.	Q. 1,200.00	M ²
2	Edificios de tres o más niveles, estructura de concreto reforzado o de metal, hoteles, oficinas, locales comerciales, vivienda multifamiliar, establecimientos de salud.	Q. 1,500.00	M ²
3	Edificios para estacionamiento.	Q. 1,000.00	M ²
4	Sótanos.	Q. 1,200.00	M ²
5	Edificios de bodegas, estructuras metálicas tipo marco rígido o armadura metálica sobre muros de cargas, techo de lámina.		
	A. Un nivel, altura máxima de 6.00 mts.	Q. 750.00	M ²
	B. Un nivel, altura mayor de 6.00 mts.	Q. 1,000.00	M ²
	C. Dos o más niveles.	Q. 1,200.00	M ²
6	Edificios para instalaciones industriales. Estructura metálica, armaduras de madera, tendales o largueros, techo de lámina y muros de carga.		
	A. Un nivel, altura máxima de 6.00 mts.	Q. 750.00	M ²
	B. Un nivel, altura mayor de 6.00 mts.	Q. 1,000.00	M ²
	C. Dos o más niveles.	Q. 1,200.00	M ²
7	Residencial Tipo I		
	Urbanización de interés social.	Sin costo.	
	Vivienda en áreas de interés social con un área de hasta 36 mts ² .	Sin costo.	

	Vivienda con techo de lámina con un área de 37 hasta 60 mts ² .	Q. 200.00	M ²
	Vivienda con techo de lámina con un área de 61 a 100 mts ² .	Q. 250.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área hasta 60 mts ² .	Q. 250.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área de 61 a 100 mts ² .	Q. 350.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área de 101 a 200 mts ² .	Q. 500.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área de 201 a 300 mts ² .	Q. 600.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área de 301 a 400 mts ² .	Q. 750.00	M ²
	Vivienda con techo de concreto con un área mayor a 400 mts ² .	Q. 900.00	M ²
8	Residencial Tipo II (con techo de lámina).		
	Vivienda hasta 60 mts ² .	Q. 650.00	M ²
	Vivienda con área de 61 a 100 mts ² .	Q. 700.00	M ²
9	Residencial Tipo III (con techo de concreto).		
	Vivienda hasta 60 mts ² .	Q. 750.00	M ²
	Vivienda con área de 61 a 100 mts ² .	Q. 800.00	M ²
	Residencial Tipo IV (con losa de concreto).		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts ² .	Q. 1,000.00	M ²
	Vivienda con área de 201 a 300 mts ² .	Q. 1,200.00	M ²
	Vivienda con área de 301 a 400 mts ² .	Q. 1,500.00	M ²
	Vivienda con área mayor a 400 mts ² .	Q. 1,750.00	M ²
	Residencial Tipo V (con techo de lámina).		
	Vivienda con área de 101 a 200 mts ² .	Q. 900.00	M ²
Vivienda con área de 201 a 300 mts ² .	Q. 1,000.00	M ²	

	Vivienda con área mayor a 301 mts ² .	Q. 1,200.00	M ²
10	Urbanizaciones.	Q. 1.50	M ²
11	Excavaciones y/o movimiento de tierra.	Q. 2.50	M ²
12	Demolición.	Q. 1.50	M ²
13	Trabajos obra exterior jardinería, fundición de pavimentos de concreto, asfalto, estacionamientos privados sin cubierta.	Q. 1.25	M ²
14	Remodelaciones.	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	M ²
15	Cambio de uso.	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	M ²
16	Iglesias, casas parroquiales, seminarios religiosos, albergues.	Q. 1,200.00	M ²
17	Centros recreativos y/o deportivos.	Q. 1,200.00	M ²
18	Edificios escolares.	Q. 1,200.00	M ²
19	Gasolineras.	Q. 1,500.00	M ² Se aplica en toda área techada.
20	Garitas.	Q. 1,100.00	M ²
21	Pasarelas privadas.	Q. 2,000.00	M ²

22	Salón de usos múltiples.	Q. 1,200.00	M ²
23	Piscinas.	Q. 1,200.00	M ²
24	Cisternas.	Q. 1,000.00	M ²
25	Torres de telefonía.	Q. 600,000.00	Costo de proyecto.
26	Portones para garitas.	Q. 600.00	M ²
27	Otras actividades constructivas.		
	Levantado de ladrillo.	Q. 300.00	M ²
	Levantado de block.	Q. 240.00	M ²
	Muro prefabricado.	Q. 250.00	M ²
	Muro de madera.	Q. 200.00	M ²
	Circulación de malla galvanizada y tubo.	Q. 80.00	M ²
	Cubierta de lámina.	Q. 250.00	M ²
	Muro de lámina.	Q. 200.00	M ²
	Cubierta de concreto.	Q. 350.00	M ²
	Estacionamiento con cubierta de lámina.	Q. 350.00	M ²
	Estacionamiento de losa.	Q. 1,000.00	M ²

D. MUNICIPALIDAD DE LA ANTIGUA GUATEMALA.

Al igual que la Municipalidad de Villa Nueva, se fijan los siguientes porcentajes a aplicarse a las edificaciones, conforme a los metros cuadrados que contendrán las mismas¹⁷⁸:

USO DE EDIFICIÓN	TASA
Uso residencial, conforme el apartado: Residencial tipo II y III del cuadro ulterior.	3%
Uso comercial e industrial.	4.5%

¹⁷⁸ Concejo Municipal de la Ciudad de la Antigua Guatemala, *Acuerdo para fijar los costos por metro cuadrado de construcción y Otros y las tasas para licencias de construcción del municipio de la Antigua Guatemala, que se localicen fuera del perímetro urbano colonial*, Fecha de emisión: 05/08/2008, artículo 3.

Los porcentajes anteriores, deberán ser aplicados a los costos de construcción por metro cuadrado siguiente¹⁷⁹:

	DESCRIPCIÓN	COSTO	UNIDAD
1	Edificios: Hoteles, oficina, locaciones comerciales, hospitales privados.	Q. 3,500.00	M ²
	Áreas para estacionamiento privado.	Q. 500.00	M ²
	Sótanos.	Q. 1,200.00	M ²
2	Edificios de bodegas o para instalaciones industriales.		
	Un nivel, altura máxima de 6.00 metros.	Q. 1,000.00	M ²
	Dos niveles.	Q. 1,500.00	M ²
3	Residencial tipo I: Vivienda de interés social (hasta Q. 50,000.00 de construcción).	Sin costo	
4	Residencial tipo II.		
	Vivienda hasta 60 m ²	Q. 1,500.00	M ²
	Vivienda con área de 61 a 100 m ²	Q. 1,800.00	M ²
5	Residencial tipo III.		
	Vivienda con área de 101 a 200 m ²	Q. 2,000.00	M ²
	Vivienda con área de 201 a 300 m ²	Q. 2,500.00	M ²
	Vivienda con área mayor de 300 m ²	Q. 3,500.00	M ²
6	Otras construcciones, remodelaciones y cambios de uso de suelo.		
	Excavaciones y/o movimientos de tierra.	Q. 2.50	M ²
	Demolición.	Q. 1.50	M ²
	Trabajos de obra exterior. (exentas las áreas cedidas a la municipalidad, para uso público), Jardinería, fundición de pavimentos de concreto y/o empedrado, asfalto; establecimientos privados sin cubierta.-	Q. 200.00	M ²
	Remodelaciones.	Se aplica el	M ²

¹⁷⁹ *Ibíd.*, artículo 1.

		50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	
	Cambio de uso.	Se aplica el 50% del costo correspondiente al tipo de edificación que se trate.	M ²
	Centros recreativos y/o deportivos privados.	Q. 1,200.00	M ²
	Parques y plazas privadas.	Q. 600.00	M ²
	Gasolineras.	Q. 2,00.00	M ² . Se aplica en toda el área techada.
	Garitas.	Q. 1,500.00	M ²
	Salón de usos múltiples privados.	Q. 1,500.00	M ²
	Piscinas privadas.	Q. 1,200.00	M ²
	Cisternas privadas.	Q. 1,000.00	M ²
7	Otras actividades constructivas: Quedan exentas de este pago: aquellas que sean de beneficio público y las aldeas, a excepción de las casas contempladas en el apartado Residencial tipo III del presente cuadro.		
	Levantado de ladrillo.	Q. 300.00	M ²
	Levantado de block.	Q. 300.00	M ²
	Muro prefabricado.	Q. 250.00	M ²
	Circulación de malla galvanizada y tubo.	Q. 80.00	M ²
	Cubierta de lámina.	Q. 250.00	M ²

	Cubierta de concreto.	Q. 350.00	M ²
--	-----------------------	-----------	----------------

2.6. LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

Doctrinariamente, la declaración de obra nueva *“es un acto por el que se declara la edificación (o modificación) que se ha construido o se está construyendo sobre un terreno. Mediante este acto, se refleja en el Registro de la Propiedad la edificación que se ha construido sobre un solar o las reformas o mejoras realizadas”*¹⁸⁰, por lo cual, para las construcciones de edificaciones que se elaboren sobre cualquier bien inmueble, se deberá efectuar la declaración de obra nueva, la cual se abordará a continuación para conocer sus aspectos más relevantes. En cuanto a la legislación guatemalteca, no se contempla esta figura jurídica, no obstante, en otras legislaciones sí, lo cual se analizará a continuación.

2.6.1. DEFINICIÓN DE DECLARACIÓN OBRA NUEVA.

Antes de brindar la definición de declaración de obra nueva, es preciso establecer qué es la obra nueva.

En cuanto a este término, existe un sinnúmero de definiciones, puesto que la misma se puede tomar desde el ámbito literario, artístico, musical, arquitectónico, legal, entre otros. Por lo cual, dada la corriente de la investigación, se tomarán en cuenta las relacionadas a los ámbitos de arquitectura y legal.

Como primer aspecto, *“por obra entiende la doctrina no solamente una edificación o una construcción, sino toda acción que modifique el mundo exterior”*¹⁸¹, por lo que una obra son todas aquellas construcciones que modifican un bien.

¹⁸⁰ Consejo General del Notariado, Consejo General del Notariado, *Obra Nueva*, España, disponibilidad y acceso: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/obra-nueva>, Fecha de consulta: 05/04/2016.

¹⁸¹ Caballero Gea, José Alfredo, *Requisitos: Que la obra sea nueva, que no esté terminada*, España, disponibilidad y acceso: <http://www.caballerozea.net/Int%20ON%203%20Obra%20nueva,%20Obra%20terminada%202013.htm>, Fecha de consulta: 05/04/5016.

Así que, desde el punto de vista técnico, *“por obra nueva ha de entenderse, lo será no solo una edificación de nueva planta, sino las que se levanten sobre edificios ya existentes, modificándolo, suprimiéndolo o dándole otra estructura o forma innovadora”*¹⁸²; además, se considera como tal a *“toda aquella que se construye en un predio o terreno donde no existen elementos o construcciones previas”*¹⁸³, es decir, toda edificación nueva se considera una obra nueva, así como las modificaciones que éstas sufran, abarcando toda construcción o destrucción material que sufra un o más solares.

Habiéndose esclarecido qué es una obra nueva, es procedente definir la declaración de obra nueva, la cual *“es la manifestación en escritura pública del propietario o de todos los copropietarios de una finca en la que se hace constar el hecho de haberse comenzado o concluido nuevas actuaciones, construcción de edificios, mejoras o, bien, otras obras nuevas análogas”*¹⁸⁴, por lo cual, se denota que su finalidad es dejar constancia en el Registro de la Propiedad de las modificaciones a edificaciones existentes o las nuevas edificaciones, con el principal objetivo que exista concordancia entre la realidad física con la registral. En Guatemala, este control está a cargo de las diferentes Municipalidades en sus respectivas jurisdicciones.

Por lo cual, se distingue que la naturaleza jurídica de la declaración de obra nueva es un acto realizado ante la administración, para tener un control adecuado sobre los bienes inmuebles registrados, para que éstos estén en concordancia con su realidad física y registral.

Doctrinariamente, se distinguen diferentes declaraciones de obra nueva, las cuales son las siguientes¹⁸⁵:

¹⁸² *Loc. Cit.*

¹⁸³ Asesorías AYC, Asesorías AYC, *“OBRA NUEVA: QUÉ ES Y CÓMO SE HACE?”*, Chile, 2008, disponibilidad y acceso: <http://www.asesoriasayc.cl/obra-nueva-que-es-y-como-se-hace/>, Fecha de consulta: 05/04/2016.

¹⁸⁴ BBVA Con tu Empresa, BBVA, *“¿Cuándo debemos hacer una declaración de obra nueva?”*, España, disponibilidad y acceso: <http://www.bbvacontuempresa.es/a/cuando-debemos-hacer-una-declaracion-obra-nueva>, Fecha de consulta: 05/04/2016.

¹⁸⁵ Barreiros Fernández, Javier y otros, *Los consejos del Notario*, España, Inversión, 2000, pág. 82.

- A. Una primera clasificación distingue entre declaración de obra nueva en construcción, de la ya finalizada. La primera se refiere al estado inicial y al proyecto de construcción que se va a realizar. La segunda se refiere a la construcción terminada en su estado definitivo.
- B. Una segunda clasificación es la relativa a la distinción entre el suelo donde se realiza la construcción: Sobre suelo urbano o sobre suelo rústico.
- C. Una tercera clasificación radica por el tipo de edificación: una casa, una nave industrial, un centro comercial, instalaciones industriales o agrarias, etc.
- D. Una cuarta clasificación distingue entre obra de nueva planta y mejoras o modificaciones de edificaciones ya existentes (que se denominan ampliación de obra nueva).
- E. Una quinta clasificación está determinada por la complejidad de la edificación que permite distinguir entre viviendas unifamiliares, edificios y bloque de los mismos.

2.6.2. LA CONFORMIDAD DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

A pesar que doctrinariamente se estipula sobre la declaración de obra nueva, en Guatemala no se establece la obligatoriedad de presentar ante el Registro de la Propiedad una declaración de obra nueva.

No obstante a lo anterior, en las “Guías de Calificación Registral”, se estipulan ciertas declaraciones que se deben realizar previo a iniciar la edificación, lo cual es lo más semejante con relación a la declaración de obra nueva, las cuales son las relativas a la inscripción de planos y autorizaciones municipales.

Los planos son *“la representación gráfica de una superficie y, mediante procedimientos técnicos, de un terreno, de un edificio, o de una explotación o de una industria. Tiene importancia en materia jurídica por su obligatoriedad para autorizar cualquier tipo de construcción, pública o privada”*¹⁸⁶.

¹⁸⁶ Registro General de la Propiedad de Guatemala, *Guía de Calificación Registral*, RGP G-18FH11, RGP, Guatemala, 2009, Guía Número 18: Planos, pág. 1.

La Guía Registral número 18, relativa a los planos, establece que será obligatoria la presentación de planos originales, firmados y sellados por ingeniero civil, arquitecto o ingeniero agrónomo, colegiados activos, cuando se deseen hacer actos relativos a la construcción en los casos siguientes¹⁸⁷:

- A. Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles urbanos.
- B. Desmembraciones, lotificaciones, parcelamientos, urbanizaciones, unificaciones y partición de inmuebles rústicos cuando el área exceda de siete mil metros cuadrados.
- C. Constitución de régimen de propiedad horizontal.
- D. Localización y desmembración de derechos pro indivisos sobre inmuebles urbanos o rústicos.
- E. Rectificación de área de inmuebles urbanos o rústicos.

Asimismo, es obligatoria la presentación de planos originales, aunque no estén firmados por los profesionales mencionados, en los casos siguientes¹⁸⁸:

- A. Titulaciones supletorias.
- B. Desmembraciones rústicas cuando el área de la finca nueva sea menor de siete mil metros cuadrados (7,000 mts²). Excepciones:
 - 1º. Se exceptúa el caso de fincas urbanas situadas en poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en la escritura correspondiente.
 - 2º. No obstante la excepción anterior, si se tratare de tres o más desmembraciones de la misma finca matriz o de parcelamientos urbanos, el Registro de la Propiedad exigirá, como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas, que los planos sean firmados por profesional colegiado.

¹⁸⁷ *Loc. Cit.*

¹⁸⁸ *Ibíd.*, pág. 2.

- C. La descripción del inmueble en la escritura y el plano que se adjunte deben coincidir exactamente.

Además, en la Guía Registral número 27, estipula que será necesario obtener autorización municipal para desmembrar en todos los casos, salvo que¹⁸⁹:

- A. Se trate de desmembraciones a favor de sí mismo, siempre que de la finca matriz (sea rústica o urbana) no se hayan formado, con anterioridad, más de cinco fincas con apertura de nuevas calles¹⁹⁰.
- B. Si la Municipalidad correspondiente no resolvió, dentro del término de treinta días de presentada la solicitud de licencia para desmembrar, en cuyo caso el Notario deberá dar fe, en la razón del testimonio, si no lo hubiese hecho en el instrumento público, de que tal autorización fue solicitada y que, transcurrido el término, la autoridad municipal omitió pronunciamiento expreso aprobando o denegando la autorización¹⁹¹.

Conforme el Código Municipal, cuando se trate de la formación de una Lotificación, no aplica la excepción¹⁹².

- C. La autorización Municipal podrá acreditarse en cualquiera de las siguientes formas:
- a. Acompañando el original de la autorización municipal.
 - b. Acompañando copia de la autorización municipal.
 - c. Transcribiendo la autorización municipal dentro de la Escritura Pública correspondiente, dando fe el Notario que es transcripción literal de la misma y dando fe de tenerla a la vista.

Tal como puede observarse, en Guatemala no existe una regulación específica sobre la declaración de obra nueva, puesto que únicamente se estipula sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de planos, así como de autorizaciones municipales para

¹⁸⁹ Registro General de la Propiedad de Guatemala, *Guía de Calificación Registral*, RGP G-18FH11, RGP, Guatemala, 2009, Guía Número 27: Autorización Municipal, pág. 1.

¹⁹⁰ Castillo Armas, Carlos, *Ley Preliminar de Urbanismo*, *Óp. Cit.*, Artículo 1 inciso b.

¹⁹¹ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Parcelamientos Urbanos*, Decreto número 1427, Fecha de emisión: 10/03/1961, Fecha de publicación: 20/03/1961, artículo 23.

¹⁹² Congreso de la República de Guatemala, *Código Municipal*, *Óp. Cit.*, Artículos 142, 147, 148.

realizar lotificaciones, urbanizar o desmembrar, a tal forma que, a pesar de estar estipulado doctrinariamente, esta figura jurídica no se encuentra regulada en la legislación guatemalteca, sin embargo la obra conforme en el caso de la Municipalidad de Guatemala la entrega el Departamento de Control de la Construcción y queda registrado en el sistema alfanumérico de la Municipalidad el registro de la nueva construcción.

Por consiguiente, para determinar la conformidad de la declaración de obra nueva, se debe acudir a la legislación española, en virtud que ésta regula sobre la materia. A pesar que no sea fuente formal del derecho guatemalteco, es útil para comprender ampliamente el tema.

En la Ley de Ordenación de la Edificación, se estipula que se deberán prestar *“garantías por daños materiales ocasionados por vicios y defectos de la construcción”*¹⁹³, contemplándose las siguientes¹⁹⁴:

- A. Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante un año, el resarcimiento de los daños materiales por vicios o defectos de ejecución que afecten a elementos de terminación o acabado de las obras.
- B. Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante tres años, el resarcimiento de los daños causados por vicios o defectos de los elementos constructivos o de las instalaciones que ocasionen el incumplimiento de los requisitos de habitabilidad.
- C. Seguro de daños materiales, seguro de caución o garantía financiera, para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

¹⁹³ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, Ley 38/1999, Fecha de emisión: 05/11/1999, Fecha de publicación: 06/11/1999, artículo 19.

¹⁹⁴ *Loc. Cit.*

Habiéndose contratado éstos seguros, se procederá a inscribir el instrumento público en el Registro de la Propiedad que contenga la declaración de obra nueva, la cual será autorizada e inscrita por éste registro¹⁹⁵.

De lo anterior se denota que la conformidad de la declaración de obra nueva, radica en que la Escritura Pública en la cual se procede a inscribir en el registro respectivo, el cual emite una resolución de autorización y a la verificación del registro del inmueble que será modificado, para realizar el cambio concerniente, con el objeto que la realidad física del inmueble y la registral, concuerden. No obstante esas fianzas civiles sí se solicitan, pero es la Municipalidad previo a autorizar las obras, estas no necesitan ser inscritas en ningún lugar, y es la Municipalidad respectiva la que lleva el control de las demás construcciones que se le hagan al inmueble, pues es ella la encargada, en primer lugar, del Orden territorial y, en segundo lugar, de determinar y cobrar el impuesto que genera esta construcción nueva.

¹⁹⁵ *Ibíd.*, artículo 20.

CAPÍTULO 3: MECANISMOS DE TRANSFERENCIA DE LA PROPIEDAD Y EDIFICABILIDAD.

3.1. EL DERECHO DE SUPERFICIE.

Previo a iniciar con el desarrollo del derecho de superficie, es importante hacer mención que en Guatemala no se regula esta figura jurídica, toda vez que tiene formas análogas como el arrendamiento, usufructo, incluso, el uso y la accesión, permitiendo la implementación de estas para un mejor aprovechamiento de distintos sujetos de la tierra y el construcciones sobre éstas.

No obstante a lo anterior, se desarrollará el derecho de superficie tal cual porque, en distintos países del globo terráqueo, ha cobrado mayor auge por la necesidad imperativa del hombre de realizar edificaciones para cubrir sus necesidades de disponer de un espacio digno y que cumpla con sus requerimientos para el correcto desarrollo de sus actividades.

3.1.1. ANTECEDENTES DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

El origen del Derecho de Superficie es incierto hasta la fecha, porque existen diferentes tratadistas que estiman su inicio desde diferentes aspectos, uno de estos lo encuentran en *“los pactos celebrados por la reina Dido con los númidas, para la ocupación de los terrenos en que se fundó Cartago”*¹⁹⁶; asimismo, se considera su origen en la *“Lex Icilia de Aventino, dictada en el año 298 de la fundación de Roma, que permitió la división del Monte Aventino en solares que fueron destinados a la edificación de viviendas colectivas, que posteriormente se entregaron a familias sin recursos”*¹⁹⁷.

Otros investigadores consideran que su origen se encuentra en *“la ley propuesta al Senado por el tribuno Espurio Torio en el año 635, que obligó a los ocupantes de terrenos públicos a pagar por el uso de ellos una cuota fija, que fue conocida con el*

¹⁹⁶ Cruz Ponce, Lisandro y otros, *Un siglo de Derecho Civil mexicano*, Memoria del II Coloquio Nacional de Derecho Civil, México, Universidad Autónoma de México, Imprenta Universitaria, 1985, pág. 127.

¹⁹⁷ *Ibíd.*, pág. 128.

*nombre de solarium*¹⁹⁸. Por las tres teorías dadas con anterioridad sobre los antecedentes del Derecho de Superficie, puede observarse que existe gran diversidad de opiniones respecto a las mismas, partiendo desde diferentes puntos y enfoques de la historia del Derecho.

No obstante a lo anterior, según la mayoría de investigadores, el antecedente principal del Derecho de Superficie se encuentra *“en las concesiones que los pretores romanos otorgaban a los particulares para la edificación de viviendas en suelos públicos”*¹⁹⁹.

Esta última teoría se sostiene en virtud que los romanos, *“protegieron a la propiedad mediante el principio superficies solo cedit, es decir, lo que técnicamente se conoce con el nombre de accesión”*²⁰⁰, figura jurídica que está contemplada en el Código Civil guatemalteco²⁰¹, consistente en que lo realizado por el dueño del suelo, se presume de propiedad de éste, es decir, los frutos civiles y naturales, a pesar que haya sido hecho por otra persona.

Por lo cual, de lo anterior, se puede deducir que el propietario del suelo posee dos facultades esenciales: El derecho de propiedad sobre el suelo y el derecho de propiedad sobre lo edificado, plantado o sembrado en ese suelo, considerando los romanos que si el propietario podía disponer libremente del suelo de su propiedad, también podía hacer lo mismo con ese derecho a permitir que alguien edificase o plantase en su finca, facultando a esa persona para que uso, habite y disponga de esa construcción, por un tiempo determinado a cambio de un precio²⁰², dando así el principal antecedente histórico del derecho de superficie.

¹⁹⁸ *Loc. Cit.*

¹⁹⁹ *Loc. Cit.*

²⁰⁰ Espilez Murciano, María Ángeles, “El derecho de superficie y el titular catastral”, *Catastro*, N°. 66, España, Octubre 2009, pág. 26.

²⁰¹ Peralta Azurdía, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículos 655 al 702.

²⁰² Espilez Murciano, María Ángeles, *Óp. Cit.*, pág. 26.

3.1.2. DEFINICIÓN DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Desde el surgimiento del Derecho de Propiedad y, posteriormente, el Derecho de Superficie, han nacido diferentes definiciones del mismo, que tratan de abarcar cada uno de sus elementos esenciales, por lo cual, partiendo desde el punto de vista romano, como principal antecedente histórico según varios estudiosos de la materia, puede definirse al Derecho de Superficie como *“el derecho que el dueño de una finca otorga a un tercero para que edifique, plante o siembre, a su costa, por un tiempo determinado o indeterminado, mediante el pago de una renta o en forma gratuita, quedado facultado para disfrutar y disponer libremente de las construcciones, plantaciones y siembras que hiciera mientras subsiste el derecho, o sobre las ya existentes en el terreno, que sean adquiridas por él”*²⁰³, denominándose “concedente” al propietario de la finca y “superficiario” es la persona quien posee un derecho real de goce por un tiempo determinado o indeterminado sobre lo construido o por construir, mediante el pago de una renta periódica, de un precio único o por concesión²⁰⁴.

En consecuencia, se distingue que, dentro del Derecho de Propiedad, se pueden desarrollar distintas vertientes, entre las cuales se destaca el Derecho de Superficie, porque como premisa principal, el propietario de un bien inmueble es propietario de las construcciones, edificaciones y plantaciones que se realicen sobre éste inmueble. No obstante, por medio del Derecho de Superficie, se constituye un régimen especial, mediante el cual el titular del derecho, el superficiario, tiene la propiedad de las construcciones que él realice en el suelo y en el subsuelo, según lo pactado con el propietario del suelo, conocido como el concedente²⁰⁵.

En conclusión, el Derecho de Superficie es una figura jurídica que emana del derecho de propiedad del suelo, en la cual se permite al dueño del mismo otorgar a una tercera persona (individual o jurídica) la facultad de edificar, construir, plantar o sembrar sobre

²⁰³ Cruz Ponce, Lisandro y otros, *Óp. Cit.*, pág. 127.

²⁰⁴ De la Higuera Quiyono, José Alberto, *La Enfiteusis y el Derecho de Superficie: Instituciones Jurídicas del Derecho romano y su Regulación en el Derecho Vigente*, México, 2004, Tesis de Licenciatura en Derecho con especialidad en Derecho Fiscal, Universidad de las Américas Puebla, pág. 76.

²⁰⁵ Northcote Sandoval, Cristhian, “Alcances sobre el Derecho de Superficie”, *Actualidad Empresarial*, N° 176, Publicación VII Área Derecho Empresarial, Perú, Febrero 2009, pág. VII-1.

el suelo propiedad del primero, a cambio de un precio establecido y por un plazo pactado, pero la propiedad de lo edificado será del tercero y no del propietario del terreno, mientras subsiste el derecho de superficie, constituyéndose así, una nueva relación jurídica emanada del derecho de la propiedad.

Por consiguiente, es importante hacer la comparación respecto al Derecho de Superficie entre el arrendamiento y el usufructo, definiéndose al primero como la *“operación por contrato que establece el uso o goce temporal de un bien”*²⁰⁶; y por usufructo como *“el derecho real que consiste en el uso y disfrute de un bien mueble o inmueble durante un tiempo determinado”*²⁰⁷.

Así que se observan las siguientes diferencias:

Derecho de Superficie	Arrendamiento	Usufructo
Se puede disponer libremente de las construcciones realizadas.	No se puede disponer de la construcción.	En el caso del usufructuario, puede disponer el DERECHO, más no la construcción.
Durante un plazo definido.	Durante un plazo definido.	Durante un plazo definido o de forma vitalicia.
Gratuito o pago de renta.	Pago de renta.	Gratuito o pago de renta.

Fuente: Propia.

Es decir, la gran diferencia entre las tres distintas figuras jurídicas radica en la disposición de lo edificado, toda vez que en el arrendamiento y usufructo no se puede disponer de la construcción realizada, pero en el derecho de superficie sí.

²⁰⁶ Definición, *Definición de Arrendamiento puro*, S/P, 2010, disponibilidad y acceso: <http://www.definicion.org/arrendamiento-puro>, Fecha de consulta: 24/10/2016.

²⁰⁷ Tributos, Tributos, *Definición de Usufructo*, S/P, 2016, disponibilidad y acceso: <http://www.tributos.net/definicion-de-usufructo-1453/>, fecha de consulta: 24/10/2016.

3.1.3. OBJETO DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Continuando con el desarrollo de la investigación con relación al derecho de superficie, es procedente analizar su objeto, puesto que han surgido diferentes actitudes sobre la materia; la primera derivada del derecho de construir y la segunda de la propiedad que nace después de concluido el proceso constructivo, siendo las posturas más destacadas las siguientes cinco²⁰⁸:

1. La primera consiste en que el derecho de construir recae sobre inmueble ajeno, en tanto que la propiedad superficiaria tiene por objeto un inmueble propio.
2. La segunda estipula que el derecho de construir podría ser considerado como un derecho personal, mientras que la propiedad superficiaria sería un derecho real sobre cosa propia. Esta corriente se encuentra fundada en la doctrina francesa que ha admitido la naturaleza mixta del derecho de superficie, aunque considerando que la doble cualidad del derecho radica en la naturaleza real del mismo sobre cosa propia, y el carácter personal de éste sobre cosa ajena. Pero el derecho personal no ofrece la seguridad que para el titular del derecho de construir y forestar ofrece el derecho real. Además, la mezcla de ambos tipos de derechos patrimoniales no parece muy aconsejable.
3. Una tercera sostiene que siempre el derecho de superficie, en sus dos planos, tiene por objeto un inmueble ajeno. Para esta posición, el derecho real de construir y la propiedad superficiaria serían derechos reales sobre cosa ajena, como el usufructo, el uso, la habitación. Pero esta posible postura queda descartada por contraria la esencia del derecho real de superficie, que consiste en el posibilidad de hacer propio lo incorporado.
4. Como cuarta, puede pensarse que ambos planos del derecho de superficie tienen por objeto un inmueble propio. Para ésta, el objeto del derecho de superficie radica en una parte determinada del inmueble: el espacio (o la superficie) ubicado sobre el emplazamiento, ya sea que el inmueble esté construido o forestado (propiedad superficiaria), en cuyo caso el objeto será lo

²⁰⁸ Linares de Urrutigoity, Martha e irene Pujol de Zizzias, "Objeto del derecho real de superficie –con especial referencia al derecho de superficie proyectado y a la superficie forestal de la ley 25509", *Revista del Notariado*, N° 863, Buenos Aires, Argentina, Julio 2011, Revista del Notariado, pág. 44.

que sea que se ubique en ese espacio, o el volumen donde se tenga derecho de construir o forestar (derecho de construir), si dicho espacio está vacío.

5. Finalmente, la última estipula que el derecho de superficie, en sus dos planos – tanto el derecho de construir y la propiedad superficiaria- tiene naturaleza mixta. En ambos casos se trataría de un derecho real sobre inmueble propio, al que generalmente se le suma un derecho real sobre inmueble ajeno.

Para poder distinguir la postura adecuada, debe dilucidarse el concepto de “espacio”, ya que²⁰⁹:

- a. Si se entiende que el espacio aéreo puede ser objeto de los derechos reales, entonces se podría decir que el derecho de construir es un derecho real sobre cosa propia (postura cuarta) o que el derecho de superficie en sus dos planos es un derecho de naturaleza mixta (postura quinta).
- b. Por el contrario, si se entiende que el espacio aéreo no puede considerarse objeto de los derechos reales, entonces la única cosa sobre la que puede recaer el derecho de construir o forestar cuando todavía no se ha comenzado a construir o forestar, es el inmueble del propietario del suelo, si se lo quiere considerar como derecho real. Lo que implicaría que el derecho real de construir es un derecho real que recae sobre suelo ajeno (postura primera) o no es un derecho real porque no tiene como objeto una cosa material (postura segunda), sino sólo un derecho personal.

En conclusión, tras la investigación realizada y por la legislación guatemalteca sobre la propiedad horizontal, puede concluirse que el objeto del derecho de superficie es de naturaleza mixta porque pueden constituirse derechos reales sobre la propiedad horizontal (el espacio aéreo), por lo cual, adecuando la doctrina a la legislación guatemalteca que, a pesar que no regula el derecho de superficie, establece la propiedad horizontal, a la cual puede adecuarse hasta cierto punto este derecho, puede deducirse que en Guatemala, el objeto del derecho de superficie sería la constitución de un derecho real sobre un inmueble propio, al que se le sumaría un derecho real

²⁰⁹ *Ibíd.*, pág. 46.

sobre inmueble ajeno (derecho de superficie). Por consiguiente, al observarse también las figuras jurídicas del arrendamiento y el usufructo, se puede concluir que Guatemala no necesita incluir dentro de su legislación esta figura, toda vez que puede utilizarse en sus semejantes ya enunciados.

3.1.4. LOS SUJETOS DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Así como en otras relaciones jurídicas que se han desarrollado en la presente investigación en ésta se distinguen dos sujetos: El cedente y el superficiario, los cuales se desarrollarán a continuación²¹⁰:

- a. El cedente: También conocido como el concedente, es la persona, individual o jurídica, titular del fondo, del terreno, el cual se encuentra sin uso, construcción o plantación, siendo susceptible de realizar cambios sobre éste.

Siendo la constitución del derecho de superficie un negocio de tipo dispositivo, el concedente deberá ser propietario del terreno sobre el cual se constituirá dicho derecho, es decir, debe tener la facultad de disposición sobre el mismo.

- b. El superficiario: Es la persona, individual o jurídica, que carece de un fundo y que, en virtud de convenio con el concedente, edifica sobre el fundo ajeno, propiedad del concedente. Únicamente basta que disponga de la capacidad suficiente para contratar, completando así el círculo contractual y surja válidamente el derecho de superficie. En caso de realizar una edificación, se configurarían las relaciones jurídicas emanadas del derecho de la edificación, las cuales ya fueron enunciadas con anterioridad.

En conclusión, la relación jurídica principal que se da dentro del derecho de superficie es entre el cedente, el dueño del terreno, quien mediante un acuerdo de voluntades, da la posibilidad al superficiario de construir sobre el terreno de su propiedad, por un precio pactado y, el segundo sujeto, será dueño de lo construido durante el plazo que se fijó en el acuerdo de voluntades, pudiendo, ambos, ser personas individuales o jurídicas, incluso pudiendo darse el caso de copropietarios y cosuperficiarios.

²¹⁰ Cardona Ramos, Silvia María, *Análisis jurídico doctrinario sobre la viabilidad de incorporar a la legislación guatemalteca el derecho real de superficie*, Guatemala, 2014, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, pág. 43.

3.1.5. CARACTERES DEL DERECHO DE SUPERFICIE.

Continuando con el desarrollo del derecho de superficie, es procedente identificar los caracteres que lo identifican. Debido a la materia que aborda, pertenece a la rama del derecho privado, en virtud que contiene *“normas que se refieren a las relaciones entre los particulares, situados entre sí en pie de igualdad”*²¹¹, lo cual se denota con claridad en el derecho de superficie porque se dan relaciones jurídicas entre personas (individuales o jurídicas), pudiendo incluso ser el Estado uno de los contratantes, pero éste actúa en igualdad con los otros, no en una posición de autoridad y superioridad; persiguiendo el derecho de superficie *“la utilidad de los particulares...(estando las relaciones del Derecho privado) en pie de igual”*²¹²; de tal manera, el derecho de superficie pertenece a la rama del Derecho privado porque representa *“la autonomía de los particulares, el de las normas dispositivas que sólo se aplican en defecto de pactos privados, o como supletorias de la voluntad individual”*²¹³.

Asimismo, el Derecho privado se divide en distintas clasificaciones especializadas según la materia y tipo de relaciones jurídicas que regulan, perteneciendo el derecho de superficie a la extensa rama del Derecho Civil, porque éste *“regula las relaciones jurídicas de una persona en su esfera privada, obligaciones y contratos, testamentos, relaciones familiares, etc.”*²¹⁴, y debido a que, tal como se estableció, el derecho de superficie regula las relaciones reales del propietario de un fondo, con el propietario de las construcciones sobre éste fondo, claramente son relaciones de Derecho Civil emanadas, generalmente, por contratos que estipulan derechos y obligaciones para las partes contratantes.

²¹¹ Acedo Penco, Ángel, *Introducción al Derecho privado*, España, Editorial Dykinson, 2013, pág. 26.

²¹² *Loc. Cit.*

²¹³ *Ibíd.*, pág. 27.

²¹⁴ Celaya Ibarra, Adrián, *Curso de Derecho Civil Vasco*, España, publicaciones de la Universidad de Deusto, 1998, pág. 15.

Según la doctrina internacional referente al derecho de superficie, además de contemplar que éste pertenece a la rama del derecho civil y, en consecuencia, al derecho privado, también estipula lo siguiente²¹⁵:

- a. Recae sobre cosa propia pues su objeto no es el inmueble sino las construcciones que se realicen en el mismo a partir de la constitución de la superficie o las ya existentes a esa fecha. Además, debe estar legalmente constituido, ya que de otro modo se aplicarían las reglas de la accesión.
- b. Es temporario, ya que se constituye por un plazo fijado en las distintas legislaciones.
- c. Se ejerce por la posesión, aunque, por una ficción legal, no recae sobre el inmueble, sino sobre el objeto de la superficie, esto es, las construcciones y edificaciones.
- d. Es de origen convencional, ya que sólo puede nacer de un contrato oneroso o gratuito.
- e. Es exclusivo, pues no admite, por su contenido, la concurrencia de titulares. En caso de ser varios, el derecho se encontraría en estado de comunidad, por lo que habría cosuperficie.
- f. Es transmisible por actos entre vivos y por actos *mortis causa*. Inclusive, como el superficiario puede gravar la superficie con un derecho real de garantía, se está previendo la posibilidad de ejecución por una parte del acreedor hipotecario, lo que importará la adquisición por un tercero.

Concluyendo, finalmente, que el derecho de superficie por las diferentes características que ostenta, así como las relaciones jurídicas que existen dentro de este derecho, revertidas de requisitos esenciales para su validez, pertenece a la extensa rama del Derecho Civil, principalmente porque actúan particulares en calidad de iguales, buscando la constitución de relaciones sinalagmáticas y, por consiguiente, pertenece a la rama del Derecho Privado.

²¹⁵ Frías, María Mercedes, *El Derecho Real de Superficie Foresta a la luz de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil*, Argentina, 2004, Tesis de Abogacía, Universidad Abierta Interamericana, pág. 41.

3.1.6. LEGISLACIÓN APLICABLE AL DERECHO DE SUPERFICIE.

En cuanto a la legislación aplicable referente al derecho de superficie, se diferenciará entre la normativa nacional e internacional, con el objeto de estipular diferencias entre los países que lo establecen o que carecen de regulación con relación al tema que se está desarrollando.

A. NACIONAL.

En la legislación guatemalteca, puede observarse claramente que no se regula individualmente el derecho de superficie, como sí lo hacen otros países, por tal motivo, se desarrollarán los aspectos más similares que se contemplan en las leyes del país, partiendo de la Constitución Política de la República de Guatemala hasta el Código Civil. Es importante hacer ver que el Derecho de Superficie se asemeja a figuras como el arrendamiento o el usufructo las cuales sí existen en Guatemala, además de poder contratar libremente las partes mediante contrato atípico que el dueño de la tierra es uno y el de la construcción es otro.

i. ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE.

Constitución Política de la República de Guatemala.

Artículo 39. Propiedad privada²¹⁶. Se garantiza la propiedad privada como un derecho, inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.

De este Derecho Humano contemplado en la carta magna emanan todos los demás derechos relacionados a las distintas formas de propiedad, por lo cual el derecho de superficie es el reflejo del Estado para proteger el desarrollo de los bienes de la persona, permitiéndole su libre uso, goce y disposición, siendo esta disposición legal

²¹⁶ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 39.

que se encuentra en la Constitución Política de la República de Guatemala la única que puede relacionarse con el derecho de superficie.

ii. JEFE DE GOBIERNO: ENRIQUE PERALTA AZURDIA.

Código Civil, Decreto Ley 106

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

Artículo 473. Subsuelo y subsuelo. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.

Artículo 485. Cuándo hay copropiedad. Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo.

Artículo 658. Accesión por incorporación a bienes inmuebles. Lo que se une o se incorpora a una cosa pertenece al propietario de ésta, de conformidad con las disposiciones siguientes.

Artículo 659. Toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario a sus expensas y que le pertenece.

Artículo 703. Extensión del usufructo. Pertencen al usufructuario los frutos naturales y civiles que los bienes produzcan ordinaria y extraordinariamente, salvo las limitaciones establecidas en el título en que se constituya.

Artículo 1880. Arrendamiento. El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Se enunciaron estas figuras jurídicas contempladas en el Código Civil en virtud de los siguientes motivos:

1. Propiedad: Los artículos relacionados con la propiedad están intrínsecamente relacionados con el derecho de superficie, a pesar que en la legislación guatemalteca no se contemple, toda vez que, según la doctrina, para poder constituirse éste derecho, es requisito imperativo que el cedente posea la propiedad del terreno, en especial, en lo referente al subsuelo y sobresuelo, en virtud que estipula la legislación guatemalteca que la propiedad se extiende a éstos aspectos hasta donde le sea útil al propietario, no existiendo una estipulación prohibitiva referente a la disposición del suelo, subsuelo y sobresuelo, en lo cual podría configurarse el derecho de superficie, pudiendo existir copropiedad en estos aspectos.
2. Accesión: Con relación a la accesión, en virtud que es considerado como un antecedente histórico del derecho de superficie, se vincula con éste porque contempla la posibilidad que lo unido o incorporado, que llegarían a ser las construcciones y edificaciones realizadas por el superficiario, le pertenecen al propietario, por lo cual podría constituirse el derecho de superficie ya que, o edificado, es propiedad del superficiario por un plazo pactado y al terminar éste, formaría a ser parte de la propiedad del cedente. La diferencia primordial entre éstas dos figuras, además de la nominación, es que el derecho de superficie se constituye por medio de un contrato, mientras que el derecho de accesión puede constituirse por hechos naturales o acciones realizadas por el hombre.
3. Usufructo: Se relaciona con el derecho de superficie ya que el usufructo es un derecho real de limitación, caracterizado por ser transmisible, limitado y temporal, características que comparten con el derecho de superficie, siendo el usufructuario lo similar al superficiario, pudiendo éste gozar limitadamente el

bien objeto del negocio jurídico, mientras que, para el usufructante y el cedente en el derecho de superficie, limita la disposición de su propiedad hasta la finalidad del plazo estipulado en el contrato en el cual se constituyó el derecho. La diferencia principal entre estas dos figuras jurídicas que el usufructo limita completamente los derechos de uso y goce del terreno propiedad del usufructante, para que el usufructuario pueda beneficiarse de éste, sin embargo, en el derecho de superficie, el cedente puede disponer libremente de su terreno a excepción de lo construido y edificado.

4. Arrendamiento: Está relacionado con el derecho de superficie porque da la oportunidad que el arrendatario use y goce del bien objeto del arrendamiento, pero el arrendante conserva la propiedad del bien, al igual que el derecho de superficie en el cual el cedente permite al superficiario construir y edificar sobre su terreno y éste último pueda utilizarlo durante un plazo establecido y por un precio determinado, elementos que también concurren en el arrendamiento. La principal diferencia con el arrendamiento, al igual que con el usufructo, el arrendante no puede usar y gozar del bien objeto del arrendamiento, caso contrario del cedente, ya que éste únicamente no puede usar y gozar de lo construido y edificado, de sus alrededores sí.

Tal como se observa, en la legislación guatemalteca existen figuras jurídicas similares al derecho de superficie, no hay una que se asemeje completamente a ésta, a pesar que existen figuras jurídicas similares, podría legislarse en Guatemala sobre el derecho de superficie ya que permite la libre disposición sobre lo edificado, sin embargo, como se enunció con anterioridad, no es indispensable para el país.

B. INTERNACIONAL.

Por ser los países de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España los países a analizar en la presente investigación, se logra observar que, al igual que el caso de Guatemala, los países El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México y Chile no contemplan en su legislación la figura del derecho de superficie no obstante a ello, se observa que lo más parecido a

esta figura jurídica es el derecho de accesión²¹⁷ y de arrendamiento²¹⁸, al igual que en el caso del Código Civil guatemalteco, y por ser figuras jurídicas similares a las guatemaltecas, no se entrará a conocer sus similitudes y discrepancias con el derecho de superficie.

Caso contrario sí lo contienen en sus regulaciones los países de Argentina y España, tal como se verá a continuación.

i. ARGENTINA.

En la Constitución de la Nación Argentina, contempla el derecho de propiedad, sin embargo, a diferencia de los países anteriores, el Código Civil y Comercial argentino, sí regula específicamente el derecho de superficie de los artículos 2114 al 2128²¹⁹, estableciendo claramente la definición, modalidades, emplazamiento, plazos, legitimación, facultades del superficiario y del propietario, extinción y sus efectos del derecho de superficie, así como normas aplicables²²⁰, lo cual hace diferente a esta regulación porque especifica claramente este derecho. Sin embargo, es importante hacer mención que se establece esta figura jurídica por ser recientemente emanado este cuerpo legal, en el año 2014, por lo cual, le da una relativa ventaja sobre las demás legislaciones de otros países.

ii. ESPAÑA.

Igualmente que el resto de países, en la Constitución Española se reconoce el derecho a la propiedad²²¹, sin embargo, así como Argentina, contiene legislación interna relativa al derecho de superficie, contenida en el Real Decreto Legislativo 2/2008 del 20 de junio de 2008, que estipula lo concerniente a su contenido, constitución, régimen,

²¹⁷ Barrios, Gerardo, *Código Civil y sus reformas*, fecha de emisión: 23/08/1860, Fecha de publicación: 14/04/1860, artículo 642.

²¹⁸ *Ibíd.*, artículo 1703.

²¹⁹ Congreso de la Nación, *Código Civil y Comercial de la Nación*, Ley No. 26,994, Fecha de emisión: 07/10/2014, Fecha de publicación: 08/10/2015, artículos 2114 al 2128.

²²⁰ Congreso General Constituyente, *Constituyente de la Nación Argentina y sus reformas*, Fecha de emisión: 22/08/1994, artículo 17.

²²¹ Padres de la Constitución, *Constitución española y sus reformas*, Fecha de emisión: 31/10/1978, artículo 33.

transmisión, gravamen y forma extinción²²², lo cual, como Argentina, por ser del año 2008 que incorporó a la Ley del Suelo española la figura del derecho de superficie, posee ventaja por estar más actualizada que las legislaciones de los otros países.

3.2. EL DERECHO DE VUELO Y DE SUBSUELO.

El derecho de vuelo y de subsuelo es relevante para el estudio en la presente investigación, toda vez que constituye un mecanismo de transferencia de la propiedad que da la posibilidad de edificar perpendicularmente hacia el núcleo de la tierra o hacia el cielo, concediendo diferentes derechos y obligaciones al respecto que serán desarrolladas a continuación.

En la legislación guatemalteca, surge el derecho de vuelo que no es más que la facultad que tiene el propietario de la tierra de construir en su propiedad tantos niveles como le sean permitidos según los parámetros que para la construcción existan en el área en donde se encuentra su inmueble, surge entre otros la edificación vertical, que *“hay que ponerlo, en un primer lugar, en relación al volumen que se desea edificar en un plano que se sale fuera del paramento edificado de un edificio, en el que cabrá tanto el volumen que se encuentra en un plano vertical como horizontal”*²²³, entendiéndose de tal manera como derecho de vuelo a aquella facultad otorgada a las personas para poder edificar sobre el suelo.

Habiéndose definido el derecho de vuelo, es procedente enunciar en lo relativo al subsuelo, el cual se delimita como *“parte profunda del terreno a la cual no llegan los aprovechamientos superficiales de los predios y en donde las leyes consideran estatuido el dominio público, facultando a la autoridad gubernativa para otorgar concesiones mineras”*²²⁴. Por lo cual, el derecho de subsuelo ha emergido debido a que el ser humano ha buscado desarrollar el subsuelo de las ciudades para ocultar infraestructuras que no desea exhibir, o para dotar a los centros urbanos de mayores

²²² Congreso de los diputados de España, *Ley del suelo y sus reformas*, Ley 8/2007, Fecha de emisión: 10/05/2007, artículos 40 al 41.

²²³ Matheu Delgado, José Arturo, *Derechos de vuelo y subsuelo: doctrina registral y jurisprudencial*, España, Dykinson, 2011, pág. 27.

²²⁴ *Ibíd.*, pág. 28.

espacios de estacionamiento, o porque ha advertido que el subsuelo constituye un espacio adecuado para implementar sistemas de transporte de personas y descongestionar las vías de tradicionales de transporte terrestre, generando otras alternativas viables para soportar el crecimiento poblacional²²⁵. En consecuencia, se entiende el derecho de subsuelo como el derecho de utilizar para explotación o para edificación los espacios que están bajo el nivel de la vía pública.

3.2.1. NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE VUELO Y SUBSUELO.

Continuando análisis del derecho de vuelo y subsuelo, para el correcto avance de la presente investigación se ahondará sobre la naturaleza jurídica de esta figura jurídica. En comparación con otras, ha existido unanimidad doctrinaria con relación al tema, en la cual se estipula que es un derecho real, en virtud que éste *“es aquel derecho privado que confiere a su titular un poder de inmediata dominación sobre una cosa, frente a todos, y el derecho subjetivo atribuye un poder o señorío directo o inmediato sobre una cosa, sin necesidad de intermediario alguno personalmente obligado y que, asimismo impone a todos un deber de respeto o abstención”*²²⁶, por lo cual, el derecho de vuelo y subsuelo es un derecho real porque se da a su titular la disposición inmediata sobre éste e impone la obligación de respeto por su característica de *erga omnes*.

El derecho de vuelo y subsuelo sigue estando ligado al concepto de propiedad clásica, de tal manera que el titular del derecho de vuelo y subsuelo ostenta también una cuota de propiedad del suelo que no tiene porqué estar limitada temporalmente.

3.2.2. ELEMENTOS DEL DERECHO DE VUELO Y SUBSUELO.

Los tres elementos que se distinguen dentro de este derecho son: Elemento personal, elemento objetivo y elemento formal, que se explicarán seguidamente.

²²⁵ Instituto Peruano de Derecho Urbanístico, Chehade Herrera, Ramón, *La extensión vertical del Derecho de Propiedad en el subsuelo*, Perú, disponibilidad y acceso: <http://www.ipdu.pe/documentos/articulos/extensionvertical.pdf>, fecha de consulta: 23/04/2016.

²²⁶ Matheu Delgado, José Arturo, *Óp. Cit.*, pág. 97.

A. ELEMENTO PERSONAL.

Al haberse establecido que el derecho de vuelo y subsuelo es la consecuencia del deseo por ejercitar el derecho a darle mayor elevación a un edificio, tenga o no superficie en el inmueble, o a construir plantas subterráneas, respectivamente, utilizando la facultad inherente al dominio que se tiene sobre el inmueble, surgiendo de esta premisa los elementos subjetivos dentro del derecho de vuelo y subsuelo, los cuales son: el titular del derecho de vuelo y subsuelo y el concedente del derecho, los cuales se desarrollarán a continuación²²⁷:

1. El titular del derecho de vuelo y subsuelo: El titular del derecho de vuelo y subsuelo como titular de un derecho subjetivo, lo será en cuanto quien se lo hubiere otorgado con plena legitimación para otorgar tal acto de disposición. Es decir, a quien se le da la facultad de poder edificar plantas con dirección al cielo, para constituir, de tal manera, la propiedad horizontal, teniendo así la facultad inherente de edificar de la que podrá hacer uso o no²²⁸.
2. El concedente del derecho: Con respecto a este sujeto, puede decirse que su estatuto jurídico es correlativo al del titular del derecho de vuelo; sin embargo, tal afirmación no es del todo cierta. Y así, frente al derecho activo del titular de realizar la edificación objeto del derecho, el concedente tendrá una obligación pasiva y deberá abstenerse de realizar cualquier acto que impida o perturbe a aquel el poder ejercitar su *ius aedificandi*, puesto que el derecho ya no es suyo al haberlo transmitido²²⁹.

En conclusión, independientemente de tratarse de derecho de vuelo o de subsuelo, se observan ambos sujetos, el titular y el concedente del derecho, siendo éstos quienes, mediante acuerdo de voluntades, constituyen la nueva relación jurídica para edificar verticalmente, ya sea con dirección paralela al cielo o al núcleo de la tierra.

²²⁷ *Ibíd.*, pág. 123.

²²⁸ *Loc. Cit.*

²²⁹ *Loc. Cit.*

B. ELEMENTO OBJETIVO.

Siguiendo con el curso de la investigación, se puede definir que *“el elemento objetivo único de este derecho es el edificio base sobre el cual se constituye el derecho de vuelo y de subsuelo, pudiendo encuadrarlo en una edificación tanto de naturaleza urbana como rústica, ya que podría darse el supuesto en construcciones radicadas en suelo rústico”*²³⁰.

Es decir que, lo que hace falta en relación al elemento objetivo no es tanto la existencia física del edificio, sino que en éste se constituya un régimen de propiedad horizontal, excluyendo expresamente al suelo como objeto del derecho, en otras palabras, únicamente sobre la construcción y no sobre el suelo donde está físicamente el mismo²³¹.

No obstante a lo anterior, existen autores que no admiten la existencia de un derecho de vuelo y subsuelo sobre un solar directamente, sino que requieren siempre la presencia de un edificio, argumentando que del derecho de elevar plantas sobre un edificio o de realizar construcción bajo su suelo, amén de argumentar que la esencia de tales derechos es el desembocar en una situación de régimen de propiedad horizontal donde el suelo es siempre elemento común, cosa que no ocurrirá si no hay al menos una edificación física o en fase de proyecto.

Concluyéndose así que, independientemente del derecho de vuelo o subsuelo que se constituya, el objeto debe existir el edificio base sobre el que se construirá, siendo ésta una de las principales diferencias enunciadas entre el derecho de superficie y el derecho de vuelo y subsuelo, porque se constituyen éstos últimos, con el objeto de elevar una edificación existente.

²³⁰ *Ibíd.*, pág. 169.

²³¹ *Loc. Cit.*

C. ELEMENTO FORMAL.

El único elemento formal que se encuentra en la legislación guatemalteca relacionada a la materia, es lo relativo a la inscripción en el Registro General de la Propiedad, estableciendo el Código Civil que *“la propiedad horizontal...los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario”*²³², por consiguiente se observa que la Escritura Pública en la que se constituya esta figura jurídica, debe inscribirse. En conclusión, dependerá de la legislación interna de cada país, pudiendo realizarse, ya sea en documento privado o en Escritura Pública, según cada legislación; sin embargo, la exigencia de forma en los negocios jurídicos puede presentar inconvenientes que puedan dañar alguna parte del negocio, pudiendo producirse una paralización del mismo por un aspecto formal²³³.

3.2.3. LIMITACIONES AL DERECHO DE VUELO Y SUBSUELO.

Así como toda figura jurídica, conlleva derechos y obligaciones, no es un derecho absoluto, por lo cual, tiene distintas restricciones plasmadas en la doctrina al respecto, entre las cuales se destacan las siguientes²³⁴:

1. Limitaciones jurídicas al ejercicio de los derechos de vuelo y subsuelo: Dentro de estas limitaciones se encuentran las alturas máximas permitidas por los diferentes POTs y administraciones municipales, porque si ya se construyó hasta la altura máxima, no se podrá constituir un derecho de vuelo; entre otras limitaciones, se encuentran las servidumbres de vista y de paso, debiendo contemplarse las mismas previo a la constitución del derecho de vuelo y subsuelo. Así como las autorizaciones que otorga Aeronáutica Civil.
2. Limitaciones respecto al aspecto arquitectónico del edificio: Se refiere al aspecto interno y exterior del edificio, lo cual debe estar contemplado en el proyecto técnico para la consecuente aprobación de la licencia municipal. Este tipo de limitación es impuesta por los códigos técnicos de arquitectura, así como las respectivas administraciones municipales.

²³² Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 1125.

²³³ Matheu Delgado, José Arturo, Óp. Cit.,pág. 210.

²³⁴ *Ibíd.*, pág. 503.

3.2.4. EXTINCIÓN DEL DERECHO DE VUELO Y SUBSUELO.

Para finalizar con lo relativo al derecho de vuelo y subsuelo, es procedente abordar sobre la extinción de este derecho. Tal como fue mencionado en el elemento formal de este negocio jurídico, la extinción de éste se adecúa a las regulaciones de cada país, por tal manera, dependerá de las mismas.

No obstante a lo anterior, doctrinariamente se afirma que la extinción son todas aquellas formas que finalizan la relación jurídica constituida, por lo cual, dado el ámbito de estudio, se diferencia entre modos de extinción voluntarios e involuntarios²³⁵:

1. Voluntarios: Se refieren a las que interviene la voluntad del ser humano para finalizar la relación jurídica, dentro de estos se pueden entender incluidos los supuestos de la terminación de la construcción proyectada o por mutuo acuerdo.
2. Involuntarios: Lo cual implica hechos que son imposibles de prever y evitar por parte del ser humano, es decir, ajeno a su voluntad, por lo que, este tipo abarca una mayor cantidad de posibilidades de extinción, tales como la expropiación forzosa de la finca, fuerza mayor, caso fortuito, entre otros.

Es decir, independientemente de las formas de extinción estipuladas en las distintas legislaciones, se concluye que éstas se dan por causas voluntarias e involuntarias al ser humano, encuadrando cada supuesto legal en alguna de las dos detalladas.

3.3. EL DERECHO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS PUERTOS Y EN LOS AEROPUERTOS.

Para continuar con la presente investigación, es pertinente analizar el tema de la construcción de puertos y aeropuertos, en virtud que la creciente globalización ha requerido la transportación de bienes, mercancías y personas de un lugar a otro, la necesidad de construcción de estas terminales incrementa continuamente, por lo que ha sido imperante establecer medidas nacionales y cumplir con las medidas

²³⁵ *Ibíd.*, pág. 541.

internacionales para que pueda crecer el comercio de personas o cosas dentro de la nación.

3.3.1. PUERTOS.

Los puertos son definidos como *“una zona de tierra y agua dotada de unas obras y equipo que permitan principalmente la recepción de buques, su carga y descarga, y el almacenamiento, recepción y entrega de mercancías, así como el embarco y desembarco de pasajeros”*²³⁶, necesitándose, por consiguiente, infraestructuras suficientes, así como equipamiento fijo y móvil para poder cumplir con los requerimientos mínimos, impuestos por los criterios técnicos internacionales establecidos por distintas organizaciones internacionales como, por ejemplo, la Comisión Interamericana Portuaria.

A. ANTECEDENTES.

El transporte marítimo es uno de los medios de transporte más antiguos utilizados a lo largo de la historia del ser humano, tras la necesidad de transportación por esta vía, debían construirse los puertos necesarios para que las embarcaciones pudiesen arribar a los lugares de salida y de destino.

Dentro de los orígenes se encuentran las culturas mediterráneas que *“utilizaron este medio de transporte para ampliar sus conocimientos geográficos, para la guerra y el traslado de mercancías y personas entre distintas culturas”*²³⁷.

Por la relevancia histórica de la transportación marítima, se ha logrado encontrar que *“las primeras referencias arqueológicas correspondientes a un puerto se han hallado junto a la isla de Pharos, en Egipto, famosa especialmente por la torre iluminada que servía de guía a los barcos y que ha dado nombre genérico a estas construcciones”*²³⁸.

²³⁶ Rúa Costa, Carles, *Los puertos en el transporte marítimo*, España, Instituto de Organización y Control de Sistemas Industriales, 2006, pág. 1.

²³⁷ Sical Diaz, Yury Judith, *El transporte marítimo y su incidencia en el comercio marítimo de Centroamérica, antes y durante la crisis económica comparación período 2007-2009*, Guatemala, 2011, Tesis de Relaciones Internacionales, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 4.

²³⁸ Rúa Costa, Carles, *Óp. Cit.*, pág. 4.

Sin embargo, durante la Edad Media, época de evolución en aspectos jurídicos, no se encuentran grandes avances en la construcción portuaria, representando esta época un período de ningún adelanto significativo con relación a la materia²³⁹.

Fue hasta finales del siglo XII, durante la época de la navegación a vela, el puerto consistía básicamente en obras de abrigo con amplios canales de entrada que permitiesen la entrada y la salida de las embarcaciones, pero por los amplios conductos que dificultaban las condiciones de abrigo del puerto, se prefería realizar las operaciones de carga y descarga por medio de barcazas para no dañar las embarcaciones²⁴⁰.

Además, para añadir más importancia al transporte marítimo, fue éste *“el gran impulsor de los descubrimientos geográficos como el del continente americano, que en plena edad media apoyó la hipótesis de redondez de la tierra”*²⁴¹, dando como principal resultado el descubrimiento de América en 1492.

Fue hasta la aparición del vapor y cascos de acero lo que generó cambios en las necesidades de suministro por la limitada autonomía de los nuevos buques, por lo que se requería disponer de puertos de aprovisionamiento convenientemente situadas a lo largo de las rutas, surgiendo, incluso, nuevas disposiciones legales, como la Ley de Puertos de 1880 donde se clasifican a los mismos de interés general y puertos de interés local²⁴².

Como se puede ver la evolución de la operativa portuaria se reflejó hasta mediados del siglo XIX, que previo a ésta época se requería de mano de obra, posteriormente se empezaron a utilizar grúas a borde de muelle, siendo utilizados los materiales como la piedra, madera y el hierro, pero, actualmente, es utilizada la piedra, el hormigón y el

²³⁹ *Ibíd.*, pág. 5.

²⁴⁰ *Loc. Cit.*

²⁴¹ Sical Diaz, Yury Judith, *Óp. Cit.*, pág. 4.

²⁴² Rúa Costa, Carles, *Óp. Cit.*, pág. 6.

acero. Finalmente, como marca importante en la historia referente a la construcción de puertos, se encuentra la Segunda Guerra Mundial, que introdujo el gigantismo de los buques y la concentración de operadores con el objetivo de obtener economías de escala, adaptación de las infraestructuras, influencia en la modernización de los equipos de manipulación, configuración de explanadas de depósito, organización de la actividad portuaria y la invención del contenedor, lo cual sigue siendo utilizado a la fecha, con las modernizaciones concernientes, que ha permitido la expansión del comercio internacional, así como facilitado el turismo a diferentes sectores del planeta.

En conclusión, los puertos con el avance de la historia, han ido cambiando, adaptándose a las necesidades surgidas por la evolución de la construcción de las embarcaciones, toda vez que éstos debían ser acogidos por los puertos, cumpliendo con los estándares necesarios, en especial hoy en día que la movilización marítima ha crecido, conjuntamente con la población.

B. CONSTRUCCIÓN DE PUERTOS.

Según la doctrina internacional, los puertos son clasificados según su funcionamiento, distinguiéndose cuatro tipos, los cuales son los siguientes²⁴³:

1. Puertos comerciales: Representan un complejo sistema que tiene como finalidad el trasbordo de las mercancías desde el barco hasta el transporte terrestre y marítimo, procurando tener el menor costo, la mayor rapidez y las mínimas pérdidas por avería o deméritos. Para todo esto, su localización se decide en un lugar que tenga fácil acceso, próximo a las líneas comerciales marítimas y terrestres de importancia y facilidades de flete, o sea, de entrada y salida de mercancía de todos los países.
2. Puertos pesqueros: Estos no han tenido una evolución uniforme a lo largo del tiempo; su desarrollo ha sido irregular. En algunas regiones, la pesca continúa siendo artesanal y se realiza con barcos pequeños, muy cerca de la costa y con permanencia corta en el mar. Para atender las necesidades de estas flotillas

²⁴³ Jiménez Terán, José Manuel y otros, *Manual de Apuntes de la Experiencia Educativa de Puertos y Obras Marítimas*, México, Creative Commons, 2013, pág. 20.

bastan puertos muy pequeños con instalaciones sencillas. Sin embargo, para la pesca industrializada que se lleva a cabo con grandes barcos, se hace necesaria la "terminal pesquera" con instalaciones especiales para realizar labores de carga y descarga, procesamiento del producto, almacenamiento, aprovisionamiento de la embarcación y reparación.

3. Puerto deportivo: Otro tipo de puertos son los deportivos o de recreo, en los que se observa la especialización más moderna de este tipo de instalaciones; su existencia no llega a 50 años y está ligada a la elevación del nivel de vida de algunos países, que han incrementado su actividad dentro de los deportes náuticos. Estos puertos se caracterizan por tener, además de las instalaciones generales de un puerto, una superficie de agua abrigada, con línea de atraque suficiente, tanto para las embarcaciones que tienen el puerto como base, como para aquellas que llegan de visita; espacios en tierra para el estacionamiento de vehículos y para la reparación y depósito de las embarcaciones; locales comerciales para implementos deportivos; suministros de agua, electricidad, carburantes, y lavanderías, servicios higiénicos, etcétera.
4. Puerto militar: Los puertos o bases militares tienen que presentar características que permitan la protección contra la fuerza del mar y contra el enemigo; su emplazamiento obedece a razones de estrategia militar que, a su vez, depende de las fluctuaciones de la política internacional. Su entrada debe ser angosta y con posibilidades de ser minada o defendida por redes que la cierren completamente, para evitar la sorpresa de la flota enemiga dentro del puerto. Sus muelles no precisan grandes extensiones, tienen que disponer de lugares protegidos para depósitos de combustibles, polvorines y acuartelamiento. La posibilidad de defenderse contra los ataques aéreos también es importante y por eso se sitúan con preferencia en las costas montañosas. Las instalaciones de grúas para la carga y descarga, así como para reparar a los buques, tienen que ser modernas y funcionales y no es necesario, por el contrario, contar con muchas comunicaciones por tierra; de ser posible esta comunicación debe ser una sola, fácilmente vigilable.

Independientemente de la clasificación del puerto a la que se pertenezca, posee cuatro tipos de construcciones: obras exteriores o de abrigo, obras interiores de atraque, infraestructuras de acceso y construcciones o instalaciones complementarias, las cuales consisten en lo siguiente:

1. Obras exteriores o de abrigo: Las obras de abrigo y acceso son las destinadas a proporcionar protección contra la acción de los elementos naturales, como los "diques de abrigo" o "rompeolas", que son fundamentalmente de dos clases, según el modo en que resistan el oleaje: "diques verticales", que se encargan de reflejarlas y "escolleras", que rompen la ola²⁴⁴.
 - a. Diques verticales: Estos diques están constituidos por grandes cajones de concreto, que se llevan flotando hasta el sitio de colocación en donde se hunden y se rellenan con arena. Tienen la ventaja de no requerir de canteras en las proximidades, y la relativa rapidez de construcción. Pueden además utilizarse como atracaderos, ya que presentan paramento vertical; aunque sus anchos no permiten que sobre la corona se realicen operaciones de carga general²⁴⁵.
 - b. Diques de escollera: Las escolleras están formadas por elementos sueltos depositados en el mar, que pueden ser rocas grandes, costales de fibra rellenos con cemento que se colocan uno sobre el otro dentro del agua y al fraguar se endurecen quedando sólidamente unidos, formándose así la escollera, y en los últimos tiempos se utilizan bloques de cemento que en ocasiones se construyen con cuatro brazos, llamándoseles tetrápodos. Una vez que queda bien asentada, es posible pavimentar sobre ella un camino por donde pueden circular vehículos y personas²⁴⁶.
2. Obras interiores de atraque: Existen cuatro diferentes obras de atraque: muelles, espigones, pantalanés y duques de alba²⁴⁷:
 - a. Muelles: Son los paramentos verticales adosados a una explanada horizontal para la realización de las operaciones portuarias; el paramento

²⁴⁴ *Ibíd.*, pág. 22.

²⁴⁵ *Ibíd.*, pág. 25.

²⁴⁶ *Ibíd.*, pág. 27.

²⁴⁷ Rúa Costa, Carles, *Óp. Cit.*, pág. 8.

vertical debe tener calado suficiente para que los buques atraquen junto a ellos, pudiendo realizar en esta posición las actividades de carga y descarga.

- b. Espigones: Los espigones carecen de la explanada horizontal de operaciones adosada a los mismos.
- c. Pantalanes: Los pantalanes son estructuras, en general más ligeras que las anteriores, que permiten el atraque de los buques aunque sobre los mismos sólo hay elementos para el transporte del producto.
- d. Los duques de alba: Son estructuras aisladas de atraque unidas, a los sumo, entre ellas y con la costa mediante pasarelas.

Por lo relacionado, puede concluirse que, para la construcción de puertos, se requiere una especialidad técnica del mar, en virtud que se necesita conocer sobre la corriente marítima, así como de aspectos de estructura de los mismos.

C. LEGISLACIÓN APLICABLE.

En cuanto a la legislación aplicable, a pesar de la existencia de la Organización Marítima Internacional (OMI), que ha creado varios convenios con relación al ámbito marítimo, no se encuentran mayores estándares internacionales sobre la construcción de puertos, únicamente el “Convenio para Facilitar el Tráfico Marítimo Internacional”, el cual busca facilitar el tráfico marítimo internacional a través de facilitar y acelerarlo para evitar demoras innecesarias a los buques, a las personas y a los bienes que se encuentren a bordo²⁴⁸, sin embargo, en la misma, no se estipula normativa referente a la construcción de puertos.

Asimismo, se encuentra el Código Internacional para la Protección de los buques y de las instalaciones portuarias, el cual estipula que *“la instalación portuaria deberá actuar con arreglo a los niveles de protección establecidos por el Gobierno Contratante en cuyo territorio esté situada. Las medidas y procedimientos de protección se aplicarán*

²⁴⁸ Organización Marítima Internacional, *Convenio para Facilitar el Tráfico Marítimo Internacional*, Fecha de emisión: 1965, artículo I.

*en las instalaciones portuarias de modo que se reduzcan al mínimo los inconvenientes o demoras para los pasajeros, los buques, el personal y los visitantes de los buques, las mercancías y los servicios*²⁴⁹, sin embargo, dentro de este Código, no existe regulación relativa a la construcción de los puertos.

En el mismo caso que la OMI, la Comisión Interamericana de Puertos (CIP) no posee algún acuerdo o memorándum con relación a la construcción de puertos, dejando la materia a la doctrina internacional, la cual fue detallada con anterioridad.

En Guatemala, la encargada de todo lo relacionado con los puertos es la Comisión Portuaria Nacional (CPN), que ha ratificado varios convenios internacionales, entre los cuales se encuentran²⁵⁰:

- i. Convenio de Londres.
- ii. Convenio de Antigua.
- iii. Convenio del Mar.
- iv. Convenio sobre la Protección de los cargadores de muelle contra los accidentes.
- v. Convenio sobre los documentos de identidad de la gente del mar.
- vi. Convenio sobre el trabajo portuario.
- vii. Convenio de aduanas.
- viii. Convenio para facilitar el tráfico marítimo internacional.

Sin embargo, ninguno de ellos menciona sobre lo relativo a la construcción de puertos en el país, lo cual genera que Guatemala carezca de legislación internacional que fije los estándares de construcción de puertos.

En cuanto a la legislación interna, Guatemala cuenta con la Ley de la Comisión Portuaria Nacional, Ley de Migración, Ley de Zonas Francas, entre otras, pero, al igual que la normativa internacional, carecen de estipulaciones concernientes a la

²⁴⁹ Organización Marítima Internacional, *Código Internacional para la Protección de los buques y de las instalaciones portuarias*, Fecha de emisión: Diciembre 2004, párrafo 15.

²⁵⁰ Comisión Portuaria Nacional, CPN, *Leyes y Tratados*, Guatemala, 2016, Disponibilidad y acceso: <http://cpn.gob.gt/institucion/asesoria-y-estudios/leyes-y-tratado/>, Fecha de consulta: 23/04/2016.

construcción de puertos; sin embargo, es menester hacer mención que la Constitución Política de la República de Guatemala establece que *“por su importancia económica en el desarrollo del país, se reconoce de utilidad pública, y por lo tanto, gozan de la protección del Estado, todos los servicios de transporte comercial y turístico, sean terrestres, marítimos o aéreos, dentro de los cuales quedan comprendidas las naves, vehículos, instalaciones y servicios. Las terminales terrestres, aeropuertos y puertos marítimos comerciales, se consideran bienes de uso público y así como los servicios de transporte, quedan sujetos únicamente a la jurisdicción de autoridades civiles”*²⁵¹. Además, es importante mencionar que, para toda construcción en el país, se debe contar con la evaluación de impacto ambiental del Ministerio de Ambiente y Recursos Naturales, por medio del cual, a través de un procedimiento administrativo, se concede la autorización para la construcción analizando los alcances y límites de la misma con relación al medio ambiente. En el caso de los puertos, por tenerse que inscribir en el Registro General de la Propiedad²⁵², deben constar en Escritura Pública en la cual se debe hacer constar lo relativo al resultado del estudio de impacto ambiental.

En conclusión, a pesar de la relevancia de los puertos como consecuencia de la globalización que ha generado un incremento en el comercio internacional marítimo, no se cuenta con estándares internacionales que estipulen sobre la construcción de los puertos, en consecuencia, tampoco Guatemala se ha encargado de crear legislación interna al respecto, dejando la construcción basada en la doctrina técnica al respecto.

3.3.2. AEROPUERTOS.

Desde la invención de los aviones, se necesitó de implementación de aeropuertos para poder hacer factible la adecuado uso del transporte aéreo, el cual, es considerado como el más seguro entre todos los medios de transportación existentes en la actualidad, por lo cual, es pertinente desarrollar sobre la construcción de los mismos.

²⁵¹ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 131.

²⁵² Peralta Azurdía, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 1185.

A. ANTECEDENTES.

Previo a analizar a grandes rasgos la evolución histórica de los aeropuertos, es procedente definir los mismos. Por aeródromo se entiende *“como cualquier superficie, sólida o líquida, sobre la que se mueva una aeronave”*²⁵³, y por aeropuerto se entiende como aquel *“aeródromo civil de servicio público que cuenta con las instalaciones y servicios adecuados para la recepción y despacho de aeronaves, pasajeros, carga y correo del servicio del transporte aéreo regular y del no regular, así como del transporte privado comercial y privado no comercial”*²⁵⁴; difiriéndose que todo aeropuerto es un aeródromo, pero no todo aeródromo es un aeropuerto, refiriéndose a que el aeródromo es el género y el aeropuerto la especie, entendiéndose por éste como toda superficie que cuenta con las instalaciones necesarias para la recepción y despacho de aviones, pasajeros, correo y mercadería, independientemente si es transportación privada o pública, su objeto es la acogida y despacho de los mismos.

Iniciando con la historia de los aeropuertos, en los inicios de la aviación, *“se buscaban áreas despejadas, más o menos lisas y sin obstáculos con los que se pudiera chocar el aeroplano y se habilitaron para los vuelos, sembrados segados de cereales, jardines de césped en grandes parques, hipódromos o velódromos”*²⁵⁵. Con el crecimiento del peso y tamaño de las aeronaves, se tuvieron que habilitar superficies preparadas para las mismas, contemplando que, *“como tenían que aterrizar y despegar en contra del viento y en la dirección del mismo, ya que los vientos transversales (viento cruzado) los desestabilizaban y volcaban, la solución fue una superficie circular, que cubría el efecto del viento, con una calle para entrar y salir, lo que le daba una forma de sartén”*²⁵⁶.

Sin embargo, las aeronaves continuaron creciendo, aumentando tamaño y su peso, por todo lo que transportaban en la vía aérea, debiendo construir los pavimentos artificiales de hormigón, cal o mezclas de asfaltos.

²⁵³ Navarro Calvo, Héctor, *Evolución Histórica de los aeropuertos, aplicación del PMBOK para el Project management de nuevas infraestructuras aeroportuarias*, España, 2011, Tesis de Maestría en Edificación, Universidad de Valencia, pág. 5.

²⁵⁴ Cifuentes García, Victoria y Marcos Vargas González, *Aeropuertos modernos, ingeniería y certificación*, México, Instituto Politécnico Nacional, 2010, pág. 12.

²⁵⁵ Navarro Calvo, Héctor, *Óp. Cit.*, pág. 6.

²⁵⁶ *Loc. Cit.*

Fue hasta la Primera Guerra Mundial donde se dio un verdadero impulso de los aeropuertos. *“En París, Francia, se diseñó el campo de vuelo de ‘Le Bourget’, el cual no sólo fue el primer aeropuerto comercial del país, sino que también fue escenario del primer intento de dar forma a un nuevo tipo de edificio, la terminal de pasajeros propiamente dicha, también denominada estación aérea o air way station, dado que su función era comparable al edificio de recepción de las estaciones del ferrocarril”*²⁵⁷.

Posterior a la Primera Guerra Mundial, se inició la segunda generación de aeropuertos, en la cual seguían siendo planos, unidireccionales y con superficies cubiertas de pasto, pero con mayor tráfico aéreo civil y comercial, más allá del militar. Los fabricantes de los aeropuertos optaron por tomar el diseño guía de los galpones de los ferrocarriles y los interiores de los aparatos, sin embargo su mantenimiento era costoso y la pista pavimentada era concebida solo frente a la terminal y a los hangares²⁵⁸.

Sin embargo fue la Ciudad de Hamburgo la que construyó la más innovadora aeroportuaria de la época, en el cual las diversas funciones que se desempeñaban en el interior de la terminal se hallaban estrictamente separadas en diferentes zonas, lo que imitarían los aeropuertos posteriormente, existiendo espacios para el manejo de equipaje y mercadería que se ubicaban en el subsuelo, el lobby con todo el equipamiento para el proceso de pasajeros se encontraba para el restaurante y el tercero para las oficinas administrativas; existiendo un sofisticado sistema de rampas y escaleras, tanto fuera como dentro del edificio²⁵⁹.

Con la Segunda Guerra Mundial, se dieron nuevos avances acelerados por una guerra con relación al desarrollo aeronáutico²⁶⁰, a pesar que la cantidad de pasajeros disminuyó, la aviación civil y comercial aumentó, iniciándose así discusiones sobre las

²⁵⁷ Marengo Aleman, Gonzalo Nicolás, *Funcionamiento y evolución de aeropuertos ante una demanda turística creciente*, Argentina, 2010, Tesis de Licenciatura en Turismo, Universidad Nacional de Mar del Plata, pág. 57.

²⁵⁸ *Loc. Cit.*

²⁵⁹ *Ibíd.*, pág. 58.

²⁶⁰ Navarro Calvo, Héctor, *Óp. Cit.*, pág. 6.

ventajas, desventajas y perspectivas en la construcción de terminales aeroportuarias; superándose la Segunda Guerra Mundial, los aeropuertos se concibieron como mega estructuras donde el tráfico urbano se transformaba en tráfico aéreo y donde los individuos se convertían en pasajeros, mutando la diagramación, organización y composición de las estructuras por los avances de las aeronaves²⁶¹. Siendo estos los cambios más importantes en los aeropuertos.

Tras varias generaciones de aeropuertos, se puede establecer que su significado social ha ido transformándose, en virtud que se han ido definiendo a través del tiempo como espacios con diversas aptitudes, diferenciando claramente las ambientaciones en los mismos, buscando orden, rapidez y seguridad, tanto para pasajeros y equipaje como para los países dueños de los aeropuertos, aplicando cada vez más tecnología de la época para hacer que los mismos sean funcionales y satisfagan los requerimientos de sus usuarios.

B. CONSTRUCCIÓN DE AEROPUERTOS.

Prosiguiendo con la investigación relativa al derecho de construcción de aeropuertos, se considera que *“los planes nacionales para el desarrollo de la aviación deben comprender los servicios aéreos e instalaciones, considerar las profesiones técnicas y administrativas”*²⁶², por lo cual, el derecho de construcción de aeropuertos implica la planificación del mismo, dentro de la cual se debe realizar un estudio de factibilidad del mismo, considerando los siguientes aspectos²⁶³:

1. Fase I. Demanda del transporte aéreo. En esta se determina los parámetros que conformarán la demanda del transporte aéreo.
2. Fase II. Oferta de la infraestructura. Está constituida por pistas, calles de rodaje, plataformas, edificio terminal, estacionamientos, zona de combustibles, cuerpo de rescate y extinción de incendios, etcétera.
3. Fase III. Análisis de factibilidad. Implica la preparación y valoración de los elementos financieros y socioeconómicos.

²⁶¹ Marengo Aleman, Gonzalo Nicolás, *Óp. Cit.*, pág. 60.

²⁶² Cifuentes García, Victoria y Marcos Vargas González, *Óp. Cit.*, pág. 14.

²⁶³ *Ibíd.*, pág. 16.

Es decir, con el estudio de factibilidad, se busca determinar la viabilidad del aeropuerto, debido a los costos de construcción son elevados por todo lo que implica.

Debido al auge que ha cobrado el Derecho Ambiental en los últimos años, se considera importante establecer las medidas de control ambiental en la construcción de aeropuertos, por lo cual, *“para reducir las repercusiones locales y mundiales, es importante que la totalidad de la industria aeronáutica civil se esfuerce en controlar las emisiones contaminantes. Esto abarca la gestión de los residuos sólidos o peligrosos procedentes de pinturas, aceites lubricantes, fango, solventes, sustancias químicas tóxicas, etc. utilizados en el aeropuerto”*²⁶⁴; asimismo, se debe planificar la utilización de los terrenos en la vecindad de los aeropuertos, controlando ciertas actividades que pueden ser incompatibles con el funcionamiento de aeródromos, tales como²⁶⁵:

- a. Las actividades que pudieran provocar interferencia eléctrica con las radiocomunicaciones y las ayudas para la navegación.
- b. Las luces que podrían confundir a los pilotos y dificultarles la interpretación de las luces aeronáuticas.
- c. La producción de humos que reducen la visibilidad.
- d. La acumulación de residuos sólidos que podrían servir de alimento para las aves, lo que podría constituir una causa de accidentes para las aeronaves durante su aproximación o despegue.

Por lo cual, *“el planeamiento de un aeropuerto no sólo debe tener en cuenta lo que queda dentro de su recinto, pues su influencia sobre el entorno es tal que debe planificarse con éste simultáneamente, con el fin de armonizar sus usos, y prever y coordinar sus necesidades de crecimiento en un amplio futuro”*²⁶⁶; así que, habiéndose contemplado los aspectos exteriores a tomar en cuenta previo a la construcción de un

²⁶⁴ Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual de planificación de aeropuertos, parte 2: Utilización del terreno y control del medio ambiente*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, Tercera edición, pág. 1-2

²⁶⁵ *Loc Cit.*

²⁶⁶ Navarro Calvo, Héctor, *Óp. Cit.*, pág. 45.

aeropuerto, especialmente del medio ambiente, las infraestructuras aeronáuticas se dividen en cuatro áreas²⁶⁷:

1. El área de movimiento, llamada habitualmente “lado aire”, y que está formada por las pistas de vuelo, las calles de rodadura y plataformas de estacionamiento de los aviones.
2. El área Terminal, o “lado tierra”, compuesta por edificios para pasajeros y carga, urbanizaciones y accesos, zonas comerciales y hoteleras.
3. El área de apoyo y servicios, también denominada zona industrial, con las áreas modulares, hangares, talleres, mayordomías, etc.
4. El sistema de control de vuelo y navegación aérea que comprende desde la torre de control hasta cualquier tipo de instalación destinada a aquellos fines, dentro o fuera de los recintos aeroportuarios.

Además, en la planificación de la construcción del aeropuerto, debe contemplarse futuras ampliaciones, así como las capacidades necesarias en cuanto a aeronaves, pasajeros, mercancías y vehículos de tierra²⁶⁸.

Otro aspecto importante a considerar en la construcción de aeropuertos, es la relacionada con los ruidos propios de la aviación, siendo el ruido de los aviones uno de los más desagradables y molestos, pero inevitables para las proximidades, por lo cual, *la “planificación regional que se ocupa del entorno del aeropuerto debe tener en cuenta estas circunstancias y restringir el uso de las área protegidas contra los ruidos, estableciendo niveles sonoros escalonados para cada área...evitándose la presencia y cercanía de barrios residenciales, por razones de salud y seguridad hacia las personas que viven en ellos”*²⁶⁹.

En conclusión, para ejercer el derecho de construcción de aeropuertos, se deben considerar las relaciones de vecindad, así como el derecho ambiental, siendo los dos aspectos más importante para tomar en cuenta, en virtud de la contaminación que

²⁶⁷ *Ibíd.*, pág. 44.

²⁶⁸ *Ibíd.*, pág. 45.

²⁶⁹ Marengo Aleman, Gonzalo Nicolás, *Óp. Cit.*, pág. 18.

éstos ocasionan, ya sea visual, auditiva y ambiental; de tal manera, para poder ejercer el derecho de construcción de aeropuertos, se debe contar con los permisos necesarios por el Estado y las administraciones municipales en sus respectivas jurisdicciones municipales, toda vez que implica la delimitación del área cercana al aeropuerto para que, dentro de la misma, las edificaciones no sobrepasen de determinada altura, además se deben considerar otros ámbitos del derecho, tales como las figuras jurídicas que se pueden constituir para la construcción del mismo, por ejemplo el derecho de superficie, derecho de edificación, derecho de usufructo, entre otras, así como la integración de distintas ramas del derecho, como el derecho civil, derecho administrativo y el derecho ambiental, por la complejidad que implica la construcción de los aeropuertos.

C. LEGISLACIÓN APLICABLE.

En cuanto a la legislación internacional con relación al derecho de construcción de aeropuertos, a pesar de la existencia de la Organización de Aviación Civil Internacional (OACI), no existen Convenios, Tratados o memorándums internacionales que regulen sobre la materia, al igual que sobre la construcción de puertos.

No obstante a lo anterior, existen varios manuales que abarcan sobre lo relativo al derecho de construcción de aeropuertos, más que todo, sobre aspectos técnicos y legales a considerar para su edificación, entre los cuales se encuentran:

1. Manual sobre los aspectos económicos de los aeropuertos²⁷⁰.
2. Manual sobre reglamentación del transporte aéreo internacional²⁷¹.
3. Manual de planificación de aeropuertos²⁷².

En cuanto a la legislación guatemalteca, es carente de normas específicas que regulen sobre la construcción de aeropuertos, únicamente siendo estipulado en la Constitución

²⁷⁰ Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual sobre los aspectos económicos de los aeropuertos*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, 2013, tercera edición, pág. 1-2.

²⁷¹ Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual sobre reglamentación del transporte aéreo internacional*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, 2004, segunda edición, pág. 1-2.

²⁷² Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual de planificación de aeropuertos, parte 2: Utilización del terreno y control del medio ambiente*, Óp. Cit., pág. 1-27.

Política de la República de Guatemala que *“por su importancia económica en el desarrollo del país, se reconoce de utilidad pública, y por lo tanto, gozan de la protección del Estado, todos los servicios de transporte comercial y turístico, sean terrestres, marítimos o aéreos, dentro de los cuales quedan comprendidas las naves, vehículos, instalaciones y servicios. Las terminales terrestres, aeropuertos y puertos marítimos comerciales, se consideran bienes de uso público y así como los servicios de transporte, quedan sujetos únicamente a la jurisdicción de autoridades civiles”*²⁷³. No habiendo otra normativa en el país que estipule sobre lo referente al derecho de construcción de aeropuertos.

En conclusión, así como con lo relativo al derecho de construcción de puertos, es carente la regulación sobre la construcción de aeropuertos, existiendo claramente un vacío legal importante, en virtud que los aeropuertos, dado el crecimiento poblacional, son necesarios para facilitar a los habitantes de la nación, un fácil acceso a los mismos, sin que se tengan que movilizar hasta la metrópoli del país si desean hacer uso de éstos.

3.4. LA PERMUTA SOLAR A CAMBIO DE CONSTRUCCIÓN FUTURA.

Continuando con los distintos mecanismos de transferencia de la propiedad, se observa la permuta del solar a cambio de construcción futura, figura jurídica que tiene como principal base la permuta, la cual se define como *“el contrato por el cual cada uno de los contratantes transmite la propiedad de una cosa, a cambio de la propiedad de otra. Cada permutante es vendedor de la cosa que da y comprador de la que recibe a cambio; y cada una es el precio de la otra”*²⁷⁴; doctrinariamente, se estipula que es aquel *“contrato en virtud del cual se cede una cosa por otra”*²⁷⁵.

²⁷³ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 131.

²⁷⁴ Peralta Azurdia, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 1852.

²⁷⁵ Viteri Echeverría, Ernesto R., *Los contratos en el Derecho Civil guatemalteco (parte especial)*, Guatemala, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2010, Segunda edición, pág. 234.

Concluyéndose que, a través del contrato de permuta, el cual es un acuerdo de voluntades entre dos o más partes, en la que se pacta el intercambio de bienes mutuamente, siendo ambas partes tanto vendedora como compradora.

Dentro de este contrato pueden darse dos modalidades especiales, la permuta simple y la permuta compleja²⁷⁶:

1. Permuta simple: En esta se transfiere la propiedad de cosas a cambio de otras, sin que medie dinero.
2. Permuta compleja: En esta se transfiere la propiedad de cosas a cambio de otras y un ribete en dinero para el pago de la diferencia del valor entre las cosas intercambiadas.

En la legislación guatemalteca, la permuta posee una regulación especial con relación al saneamiento, estableciendo que *“el que sufre evicción de la cosa recibida o la devuelva por razón de sus vicios, puede reclamar a su elección, del otro permutante, la restitución de la cosa que dio, si se halla aún en poder del otro permutante, o el valor de la cosa que se le hubiese dado en cambio, con el pago de daños y perjuicios”*²⁷⁷.

Habiéndose delimitado la figura jurídica de la permuta en Guatemala, la cual sí se encuentra regulada en el Código Civil²⁷⁸, es concerniente ahondar sobre la permuta del solar a cambio de construcción futura, la cual se desarrollará a continuación, centrándose en la clase de permutas frecuentes en el ámbito inmobiliario, en la que, a través de ésta, se intercambia un solar por una construcción futura en una parte de dicho solar.

3.4.1. DEFINICIÓN DE PERMUTA SOLAR.

Así como se definió anteriormente la figura jurídica de la permuta, es procedente analizar el significado del solar, el cual se conceptualiza como aquellos *“terrenos destinados a la edificación de casas, superficie lotificada ubicada en la zona de*

²⁷⁶ *Ibíd.*, pág. 236.

²⁷⁷ *Ibíd.*, pág. 236.

²⁷⁸ Peralta Azurdía, Enrique, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículos 1852 al 1854.

*urbanización dentro de las tierras de asentamiento humano del ejido o comunidad...los solares serán de propiedad plena de sus titulares al recibir el documento correspondiente y a partir de ese momento el ejercicio de sus derechos se regulará por la legislación civil en el fuero común*²⁷⁹; es decir, el solar es todo aquel terreno susceptible de construcción, de suelo urbano o urbanizable, entendiéndose como sinónimo de fundo, suelo, terreno y parcela.

Por lo cual, se entiende por permuta del solar se observa que, *“lo que se permutan son los derechos de propiedad de la finca y sobre lo construido mismos, mientras que otros...señalan que la propiedad de lo que se entrega puede no ser de un solar, sino de una edificación a demoler o, incluso, a rehabilitar, todo ello en el plazo y con las características que se detallen en cada supuesto*²⁸⁰, delimitándose que el principal objetivo de la permuta del solar está en el intercambio de un terreno por otro, por varios motivos, entre los cuales se destacan la ubicación de las parcelas, el tipo de suelo, entre otros.

Y por ser un tipo de permuta, además de ser simple o complejo, dependiendo si hay ribete o no, posee las siguientes características la permuta del solar²⁸¹:

1. Consensual: Porque ambas partes se obligan por libre convicción a cumplir lo acordado.
2. Sinalagmático: Porque hace surgir obligaciones recíprocas, siendo la característica esencial de este tipo de contrato.
3. Oneroso: Porque existen prestaciones cuanto menos equivalentes para ambas partes, independientemente si es permuta simple o compleja.
4. Meramente obligatorio: Porque no implica una variación automática en cuanto a la titularidad de las cosas permutadas.

²⁷⁹ Solar urbano. *Glosario de Términos Jurídico-Agrarios*, Volumen único, México, Procuraduría Agraria, 2009, pág. 141.

²⁸⁰ Siuraneta Perez, David, *Contratos mercantiles más frecuentes en la empresa*, España, Difusión jurídica y temas de actua, 2006, pág. 58.

²⁸¹ *Ibíd.*, pág. 57.

De esta forma, se observa que la permuta del solar es una variante de la figura jurídica de la permuta, poseyendo las mismas características, modificando el objeto de la permuta, el cual es el solar, que se estableció que es sinónimo a terreno urbanizable o urbano.

3.4.2. LA PERMUTA DE SOLAR A CAMBIO DE CONSTRUCCIÓN FUTURA.

Este tipo de figura jurídica, *“permite a los propietarios de terrenos o de fincas edificadas obtener viviendas, locales u otras construcciones, nuevos o rehabilitados, sin tener que intervenir directamente en el proceso de gestión y construcción de los mismos”*²⁸², lo cual ha cobrado auge con el emprendimiento de las gestiones inmobiliarias de los últimos tiempos, estando en la necesidad imperativa de encontrar distintos métodos para conseguir las propiedades y así iniciar las construcciones.

Con la permuta de solar por edificación futura, *“el promotor elimina el problema de la falta de efectivo para afrontar la compra de los terrenos, pudiendo además acceder al crédito hipotecario...con la ventaja que permite adquirir inmediatamente la propiedad del bien”*²⁸³. La ventaja de esta figura jurídica sobre la compraventa, es que, a la primera, brinda *“la posibilidad de acceder a un título jurídico sobre el suelo que legitime a construir o edificar sin tener que afrontar un desembolso tan elevado como el que requiere la compra del suelo”*²⁸⁴.

Es decir, mediante la permuta de solar a cambio de construcción futura, uno de los permutantes transmite al otro o se obliga a transmitir en el futuro a él o a un tercero, designados por el adquirente (el otro permutante), la propiedad del solar edificable del que es dueño, mientras que el segundo, el constructor o promotor, asume la obligación

²⁸² *Ibíd.*, pág. 58.

²⁸³ García Novoa, César, *Permuta de solar por edificación en el IVA: La situación actual*, España, Instituto de Estudios fiscales, 2011, pág. 110.

²⁸⁴ *Loc. Cit.*

de entregar a aquél la construcción que se compromete a construir en el solar²⁸⁵. Entendiéndose que es el intercambio de cosa presente por cosa futura.

Tal como se ha mencionado, esta modalidad de contrato es muy acertada para constructores y promotores modestos, estando la utilidad radicada en que, *“a la persona cesionaria (la promotora), la cesión de la finca le permite construir sin tener que hacer un desembolso inicial para adquirir el suelo o el volumen edificable...la cesión le evita, o bien tener que inmovilizar un capital propio para adquirirlos, capital que no recuperará hasta la venta de las viviendas, los locales o las edificaciones ya terminados, o bien tener que asumir unos gastos financieros importantes a fin de adquirir inicialmente la finca o el volumen edificable”*²⁸⁶.

Para ahondar más en éste negocio jurídico, se abarcarán sobre sus distintas modalidades, elementos y formas de extinción.

A. MODALIDADES.

Doctrinariamente, pueden encontrarse distintas modalidades del contrato de permuta del solar a cambio de construcción futura, dentro de las cuales se destacan las siguientes²⁸⁷:

1. La denominada forma clásica, la cual consiste en la transmisión de la propiedad del solar a cambio que se construya en él un edificio y reviertan al cedente determinados pisos, locales o la totalidad de lo edificado.
2. Puede también acordarse de que la cesión del solar se realice a cambio de un porcentaje sobre lo edificado, sin determinar de antemano los pisos, plantas o locales que se recibirán.
3. Otra posibilidad es la transmisión de una cuota indivisa del solar recibiendo como contraprestación ciertas viviendas o locales a construir.

²⁸⁵ Marrero González, Guayasén, “El renacimiento del contrato de permuta en el ámbito inmobiliario: Análisis doctrinal y jurisprudencial de la permuta de solar por pisos o locales a construir”, *Anales de la Facultad de Derecho*, ISSN 0075-773X, No. 25, 2008, España, Universidad de La Laguna, pág. 225.

²⁸⁶ Siuraneta Perez, David, *Óp. Cit.*, pág. 60.

²⁸⁷ Marrero González, Guayasén, *Óp. Cit.*, pág. 226.

4. También da la posibilidad en la que se acuerda la cesión del derecho de vuelo a cambio de una determinada planta o plantas que se construirán en el solar.
5. Otra alternativa, la cual no está completamente aceptada por los investigadores, es la referente a cesión de suelo por vuelo, que puede presentarse como permuta del solar por pisos o locales del edificio a construir sobre el mismo. Se trata del supuesto en que el propietario del solar conviene con el constructor la permuta del solar, que adquirirá en propiedad el constructor, por las unidades de obra que se pacten del edificio a levantar sobre tal solar, que pasarán a ser propiedad del cedente cuando se construyan por el cesionario.
6. Además, está la modalidad que lo cedido por el dueño del solar puede ser un derecho de superficie (ya desarrollado anteriormente), pactándose también en este supuesto como contrapartida la adjudicación de pisos, locales o de la totalidad de lo edificado.
7. Finalmente, es importante hacer referencia a aquellos casos en los que la aportación del solar se realiza a cambio de una participación en los beneficios que se obtengan de la venta de los pisos, locales o de la totalidad de lo construido.

Tal como puede observarse, a pesar que la permuta del solar es una especie de la permuta, la primera tiene distintas modalidades que dependen de lo pactado en el acto en el que se acordó tal relación jurídica, por tal motivo, conocer las distintas variantes posibles dentro de la permuta del solar a cambio de construcción futura, permite visualizar verdaderamente las formas en las que se puede desarrollar este negocio jurídico, haciendo posible estipular de una mejor manera lo elemental que puede pactarse en el contrato en el que se plasme la permuta.

B. ELEMENTOS.

Tal como sucede en otros contratos, los principales elementos de la permuta del solar a cambio de construcción futura son los siguientes: personal, real, formal y accidentales.

i. ELEMENTO PERSONAL.

En este elemento deben intervenir, como mínimo, dos personas, ya sean individuales o jurídicas, las cuales son²⁸⁸:

1. El dueño del solar: Es el propietario original del terreno.
2. El adquirente del solar: Es conocido en el sector inmobiliario con el nombre de promotor o constructor, según que simplemente actúe promoviendo la construcción de edificios.

Independientemente de las personas que participen, se pueden configurar nuevas relaciones jurídicas, especialmente las frecuentes en el derecho de la construcción y de la edificación, tal como fue enunciado anteriormente; no obstante a lo anterior, los principales sujetos que se configuran en la permuta del solar a cambio de construcción futura, son el dueño del solar y el adquirente del solar, partiendo de éstas, se conforman otras relaciones accesorias.

ii. ELEMENTO REAL.

Al hablarse sobre la permuta del solar a cambio de construcción figura, se visualiza que el elemento real primordial es el terreno, el cual debe ser apto para ser edificable en concordancia con las normas de urbanística, por tanto, *“con la calificación de solar, y su contraprestación será parte de esa edificación futura, bien mediante una asignación específicamente determinada sobre qué bienes se entregarán o bien señalando unas características generales”*²⁸⁹.

Además del terreno sobre el cual se realizará la edificación, también se considera como elemento real del contrato, la construcción futura, a pesar que aún no esté realizada, es una promesa que se hace de hacer la obra, por lo cual, se debe estipular en el contrato cuál es el solar que se entrega, estipulándose su superficie, ubicación, caracteres esenciales, entre otros elementos para poder determinar con claridad el solar sobre el cual se está constituyendo la permuta y la futura edificación.

²⁸⁸ *Ibíd.*, pág. 227.

²⁸⁹ *Loc. Cit.*

iii. ELEMENTO FORMAL.

A pesar que en la legislación guatemalteca no está contemplada específicamente la figura jurídica de la permuta del solar a cambio de construcción futura, se logra observar que, doctrinariamente, prevalecen ciertos elementos en común, entre ellos, la forma de configuración de esta figura, entre la cual está que, “*en virtud del principio de libertad de forma, el contrato podrá plasmarse por escrito en documento privado o bien en escritura pública*”²⁹⁰. Sin embargo, en el caso de Guatemala, por tratarse de bienes inmuebles, es imperativo que conste en Escritura Pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente²⁹¹, en lo relativo al traslado del dominio de los inmuebles relacionados. En consecuencia, se observa este único requisito formal para su validez.

iv. ELEMENTOS ACCIDENTALES.

Doctrinariamente, se observan distintos elementos accidentales, entre los que se encuentran los siguientes²⁹²:

1. Condición suspensiva: Ésta puede estar acompañada de la previsión de un término dentro del cual el evento condicionante debe confirmarse; de lo contrario, la parte que haya enajenado bajo condición suspensiva deberá, para readquirir la plena disposición del bien, promover el pronunciamiento judicial acerca de la falta de cumplimiento de la condición al haber transcurrido un lapso de tiempo oportuno dentro del cual la confirmación prevista por las partes se hubiera debido verificar.
2. Condición resolutoria: Para garantizar al dueño del solar permutado la construcción, se acostumbra a poner la cláusula resolutoria consistente en que si en el plazo fijado no se entrega la obra en las condiciones prefijadas, y salvo casos de fuerza mayor, se resuelve el contrato, y el dueño del solar recuperará la libre disposición del mismo y hace suyas las obras útiles y necesarias efectuadas por el constructor, mediante entrega al mismo de un tanto por ciento,

²⁹⁰ Marrero González, Guayasén, *Óp. Cit.*, pág. 229.

²⁹¹ Peralta Azurdía, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 1576.

²⁹² Marrero González, Guayasén, *Óp. Cit.*, pág. 229.

a fijar, de su valor. Con ello se evita el incumplimiento del constructor, y por otra parte se garantizan mediante el pago de parte del precio de la obra construida, las deudas que, por materiales o salarios, pudiera tener dicho constructor.

3. Cláusula penal: Es posible reforzar el cumplimiento de la obligación principal mediante la asunción por el adquirente del solar de una prestación complementaria de la principal (entrega del inmueble edificado), consistente en una pena, normalmente de carácter económico para el caso de incumplimiento o de retraso en el cumplimiento de dicha obligación principal. Se incrementa así la responsabilidad del *accipiens* mediante la inclusión de una cláusula específica que agrava la situación del deudor al imponer un plus a la prestación inicial.
4. Plazo: En cuanto a este elemento accidental, se refiere al plazo para la iniciación y finalización de la construcción, En caso de incumplimiento, se puede solicitar la resolución del contrato con la indemnización de daños y perjuicios²⁹³, lo cual dependerá del contrato en el cual se plasme este tipo de elemento.

En conclusión, se observa que se pueden plasmar diferentes elementos, adicionales a los principales: personal, real y formal, tales como la condición suspensiva o la resolutoria, lo cual permite que se puedan estipular diferentes formas para condicionar las obligaciones de las partes contratantes.

C. EXTINCIÓN DE DOMINIO.

Las formas de extinción dependen de las estipulaciones contempladas en la legislación guatemalteca, sin embargo se distinguen, doctrinariamente, dos tipos de extinción: voluntaria e involuntaria²⁹⁴.

1. Voluntaria: La simple es la transferencia de dominio que es la voluntad de las partes de entregar la cosa para su uso, goce, disposición y disfrute asimismo, involucra causales como el incumplimiento de alguna de las obligaciones por parte de uno de los contratantes, que puede ser un cumplimiento parcial y/o defectuoso, o total.

²⁹³ Siuraneta Perez, David, *Óp. Cit.*, pág. 66.

²⁹⁴ Marrero González, Guayasén, *Óp. Cit.*, pág. 235.

2. Involuntario: Requiere de causales ajenas a la voluntad del ser humano, tales como expropiación del terreno o eventos de fuerza mayor que imposibiliten la ejecución del contrato.

3.5. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Otro de los mecanismos de transferencia de la propiedad y edificabilidad que se encuentra en la doctrina jurídica es el sistema de compensación que, a pesar de su existencia en diferentes legislaciones alrededor del mundo, en Guatemala ésta figura jurídica no se encuentra regulada. No obstante a lo anterior, es menester realizar el estudio respectivo en virtud que el sistema de compensación ha cobrado auge en los últimos años con el desarrollo del ámbito inmobiliario.

3.5.1. DEFINICIÓN DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Iniciando con el desarrollo del sistema de compensación, es procedente definirlo para poder comprender los alcances de esta figura jurídica, el cual se estipula como *“aquél en que los propietarios de suelo aportan terrenos de cesión obligatoria, realizan a su costa la urbanización en los términos y condiciones que se determinen en el Plan o Programa de Actuación Urbanística o en el acuerdo aprobatorio del sistema y se constituyen en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular. En resumen, en el sistema de compensación, la iniciativa privada ejecuta y controla todo el proceso de urbanización”*²⁹⁵.

Otra definición que se puede brindar acerca del sistema de compensación, es la dada por la jurista Rodríguez Clemente, quien afirma que *“es un sistema de actuación indirecta, denominado por parte de la doctrina como el sistema de actuación ‘privado por antonomasia’, en el que los propietarios cuyos terrenos se encuentran afectados deberán, mediante la constitución de una Junta de Compensación, aportar sus terrenos, reparcerlar, así como realizar las cesiones obligatorias y gratuitas a favor del*

²⁹⁵ Merino Ávila, Pablo, *Los proyectos singulares de interés regional en la legislación urbanística de Cantabria: la evaluación ambiental de planes y programa. Sistema de compensación en la legislación Cántabra*, España, Kykinson, 2009, pág. 60.

*Ayuntamiento, ejecutando a su costa la urbanización de la unidad de ejecución, con 'solidaridad' de beneficios y cargas*²⁹⁶.

Una última definición sobre el sistema de compensación estipula que “*supone, de forma muy resumida, que la ejecución del planeamiento de una concreta unidad de ejecución queda en manos de la iniciativa privada, que tiene que dotarse de un interlocutor único y válido ante la Administración (Junta de Compensación) y, por tanto, a tal iniciativa privada se le imponen dos obligaciones: la entrega a la Administración de los terrenos de cesión obligatoria y la ejecución, a su costa, de la obra de urbanización de los espacios de dominio y uso públicos*”²⁹⁷.

Es decir, con las tres definiciones doctrinarias vertidas, puede concluirse que el sistema de compensación es aquel en el que los propietarios de terrenos conjuntos los aportan con libre convicción al Estado para su explotación a través del urbanismo, con lo cual obtendrán plusvalía para la parte de los terrenos no aportada y que aún conservarán.

3.5.2. CARACTERÍSTICAS DEL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Tal como fue enunciado anteriormente, el sistema de compensación no está regulado por la legislación guatemalteca sin embargo es importante hacer ver que el hecho que no se encuentre regulado como tal, no significa que no se dé, por ser éste un sistema que utilizan las municipalidades para el mejoramiento sus respectivos municipios cuando se pretenden realizar construcciones mayores tales como condominios a gran escala o centros comerciales por parte del sector privado; no obstante a ello, pueden encontrarse notas doctrinarias que abarcan sobre las características esenciales del sistema de compensación, las cuales son²⁹⁸:

1. La responsabilidad real de la gestión descansa en la Junta de Compensación, sin que el Ayuntamiento tenga responsabilidad especial en estos casos.

²⁹⁶ Rodríguez Clemente, Ana, *Incumplimiento de los deberes urbanísticos en el sistema de compensación*, España, 2012, UIA, pág. 4.

²⁹⁷ Cañas Labairu, Julián Ignacio y Martín María Razquín Lizarraga, “La ejecución urbanística como marco de las actuaciones de suelo y vivienda”, *Revista jurídica de Navarra*, ISSN 0213-5795, No 38, 2004, España, Gobierno de Navarra: Departamento de Presidencia e Interior, pág. 48.

²⁹⁸ *Loc. Cit.*

2. La disposición de fondos económicos es siempre responsabilidad de la Junta, por lo que el Ayuntamiento no precisa disponer de fondos municipales para esta actuación, ya que la recibe hecho.
3. El Ayuntamiento no precisa dedicar funcionario alguno para que controle y siga el proceso de gestión de las unidades que se desarrollan por el sistema de compensación.
4. Los particulares se reparten los derechos edificables de forma interna y, por tanto, se evita enfrentamiento al respecto con el Ayuntamiento.

Otras notas importantes a destacar, según la autora Rodríguez Clemente son las siguientes²⁹⁹:

1. Constitución de la Junta de Compensación, salvo titular único.
2. Elaboración y materialización de un Proyecto de Reparcelación y consecuente sometimiento de los propietarios al mismo.
3. Realización de las cesiones gratuitas legalmente establecidas, que compensen los beneficios derivados de la acción urbanizadora.
4. Ejecución de la urbanización conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento aplicable.
5. Asunción de los gastos de urbanización y de gestión del sistema.

Como puede observarse, las características del sistema de compensación radican en los encargados de la realización y ejecución del proyecto de urbanización, estableciendo la división de ganancias y gastos en que incurrirán los ejecutores del proyecto, sin perjudicar al Ayuntamiento.

3.5.3. LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Debido a la importancia que tiene la Junta de Compensación en esta figura jurídica, es trascendental abordar de la materia para realizar una investigación integral, debido a que *“es la entidad que concilia los intereses de todos los propietarios de terrenos...o interesados, ya que concurre el ejercicio de libre empresa de un determinado*

²⁹⁹ Rodríguez Clemente, Ana, *Óp. Cit.*, pág. 4.

*ámbito*³⁰⁰, en este sentido, se debe aclarar que los interesados no pueden formar parte de la Junta de Compensación porque únicamente está integrada por los titulares registrales, es decir, los propietarios de los bienes inmuebles, por tanto, los interesados tendrían voz pero no voto en las mismas.

Asimismo, en caso que los terrenos sean propiedad de una persona, independientemente si es individual o jurídica, la Junta de Compensación es innecesaria ya que no tiene sentido que se salvaguarde el derecho de distribución equitativa de derechos y cargas para una misma persona³⁰¹.

A. NATURALEZA JURÍDICA DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

Debido a la materia que conoce la Junta de Compensación, se determina que es una entidad urbanística colaboradora de constitución voluntaria, de naturaleza administrativa, personalidad jurídica propia y plena capacidad jurídica desde su inscripción, destacando los siguientes aspectos³⁰²:

- a. Únicamente se aplicará el sistema si lo acepta una mayoría cualificada de propietarios, es decir, habitualmente de las dos terceras partes de los integrantes de la Junta de Compensación con derecho de voto.
- b. Nunca un propietario puede ser obligado a incorporarse a la Junta en contra de su voluntad, de conformidad con la legislación urbanística, podrá ser expropiado conforme a derecho. Es decir, a pesar que la Junta de Compensación es voluntaria, cuando un propietario no desea participar en ésta, el Ayuntamiento puede proceder a la expropiación forzosa de conformidad con la ley, por lo cual, es más conveniente para el dueño participar en la Junta y así recibir mejores beneficios por el proyecto de urbanización.

Por consiguiente, a pesar que en Guatemala no está contemplada esta figura jurídica, se observa que tiene importancia debido a que es la *“entidad urbanística colaboradora encargada de la ejecución del planeamiento, es la de dar cumplimiento al conjunto de*

³⁰⁰ Merino Ávila, Pablo, *Óp. Cit.*, pág. 60.

³⁰¹ *Ibíd.*, pág. 61.

³⁰² *Loc. Cit.*

*deberes inherentes a las actuaciones de transformación urbanística*³⁰³, lo cual facilita la ejecución de proyectos necesarios para el bienestar social de una comunidad determinada, brindando la oportunidad a los dueños de terrenos de poder sacar provecho de la explotación de los mismos a través de la urbanización y la plusvalía a sus bienes, acuerdos que son alcanzados en la Junta de Compensación, siendo ésta el ente encargado de unificar y representar voluntades en la toma de decisiones.

B. EFECTOS DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN.

La constitución de la Junta de Compensación varía dependiendo de las legislaciones que abarcan la materia, por tanto no se abordará sobre la materia. No obstante la forma de constitución estipulada en las regulaciones, se determina que los efectos son los mismos, lo cual *“provoca la afectación directa de los terrenos comprendidos en la unidad de actuación al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema”*³⁰⁴.

Otro efecto importante de resaltar es el que se da cuando el propietario no acepta formar parte de la Junta de Compensación, provocando la expropiación forzosa³⁰⁵ de conformidad con lo establecido en las legislaciones pertinente, por consiguiente, el dueño no podrá gozar de las utilidades derivadas de la explotación de los terrenos, únicamente la indemnización correspondiente.

En consecuencia, los principales efectos de la Junta de Compensación es la participación de los beneficios y costos del proyecto de urbanización, a pesar que esto represente la afectación directa de su propiedad, sin embargo da el beneficio a los integrantes de la Junta de obtener participación en las ganancias.

3.6. LA REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

3.6.1. LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Previo a proceder con el análisis de la reversión del derecho expropiado, es preciso analizar el derecho expropiado, propiamente hablando, de tal manera se comprenderá

³⁰³ Rodríguez Clemente, Ana, *Óp. Cit.*, pág. 4.

³⁰⁴ Merino Ávila, Pablo, *Óp. Cit.*, pág. 66.

³⁰⁵ *Ibíd.*, pág. 67.

mejor sobre el mismo, toda vez que el derecho de reversión está ajustado al derecho de expropiación forzosa y, en caso de no entender ésta, será imposible comprender la primera.

A. DEFINICIÓN DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Iniciando con el desarrollo de la expropiación forzosa, como primer punto debe abordarse su definición para, continuamente, ahondar en los demás aspectos importantes de ésta figura jurídica.

En consecuencia, por expropiación forzosa se entiende como *“cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o entidades a que pertenezca, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, ceso, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio”*³⁰⁶.

Otra definición que se encuentra en la doctrina sobre el tema es la dada por la jurista Magdalena Salomón de Padrón, quien afirma que la expropiación forzosa es *“una institución...que produce la transferencia de la propiedad del particular al Estado y desapropia a aquel de su derecho. Su característica más resaltante es que no hay en ella acuerdo de voluntades, sino que su mismo fundamento jurídico ‘la potestad expropiatoria’, le otorga la suficiente eficacia jurídica para que, cumplido el procedimiento legalmente previsto y el pago de una justa indemnización, produzca efectos en el patrimonio de los particulares”*³⁰⁷.

Finalmente, la legislación guatemalteca contempla sobre la expropiación guatemalteca en la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual establece que *“la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio*

³⁰⁶ Open Course Ware, Fernández del Castillo, Tomás de la Quadra-Salcedo, *Lección 8: La expropiación forzosa (I): Concepto y elementos comunes*, España, 2014, disponibilidad y acceso: <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/instituciones-basicas-derecho-administrativo/lecciones-1/Leccion8>, Fecha de consulta: 25/04/2016.

³⁰⁷ Ortega Arana, Luis Enrique, *La expropiación forzosa*, Guatemala, 2012, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar, pág. 1.

*social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal...En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años*³⁰⁸

De las anteriores dos definiciones doctrinarias, pueden destacarse los siguientes aspectos relevantes:

1. Privación de la propiedad privada a favor del Estado.
2. No hay acuerdo de voluntades.
3. Debe cumplirse un procedimiento.
4. Pago de una indemnización.
5. El pago de la indemnización tiene un plazo máximo para hacerse efectivo. En el caso de Guatemala, son 10 años.

Concluyendo, con las definiciones legales y doctrinarias dadas con anterioridad, puede determinarse que la expropiación forzosa es una figura jurídica que permite al Estado privar a las personas, individuales o jurídicas, de su propiedad privada, sin que éste haya dado su acuerdo de voluntad, para lo cual, se debe cumplir con un procedimiento establecido en la ley y proceder al pago de la indemnización a la persona que sufrió la expropiación forzosa por el precio del bien objeto del mismo.

B. ANTECEDENTES DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

Al igual que la mayoría de las figuras jurídicas existentes en la legislación, la expropiación forzosa posee sus antecedentes históricos en Roma. Si bien es cierto que no se poseen disposiciones expresas que regulen sobre el tema, en Roma se reglamentó sobre la propiedad privada, dando las facultades al propietario en lo relacionado al derecho de usar el objeto (*ius utendi*), el derecho de aprovecharlo (*ius fruendi*) y el derecho de disponer del mismo (*ius abutendi*); sin embargo, estableció

³⁰⁸ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 40.

limitaciones a las mismas, lo cual no se encuentra estipulado en la normativa romana, pero se supone que se trataba de la expropiación forzosa por el hecho que se construyesen obras inmensas y se necesitara de bienes por causa de utilidad pública³⁰⁹.

Como siguiente antecedente histórico que se encuentra sobre la expropiación forzosa, está en España, posterior al declive del imperio romano y su partición en Imperio Romano de Oriente y de Occidente, lo que constituye el caso de las siete partidas de Alfonso el Sabio que representan el monumento jurídico de mayor amplitud y trascendencia de la historia jurídica de Castilla y española, en las cuales se estipulaba sobre la expropiación forzosa, la cual tenía que ser a favor del Imperio y dando el derecho de la indemnización, que generaba un cambio importante, debido que, al dar un precio justo por lo expropiado, se configuraba la diferencia entre la expropiación forzosa y la confiscación en aquella época³¹⁰.

Continuando con la historia de la expropiación forzosa, es menester hacer mención sobre Estados Unidos de América, en virtud que éste experimentaba, durante la ilustración en Europa, una ola de conocimiento liberal e ilustración en defensa de las libertades individuales más elementales del ser humano. En la Carta de Derechos de los Estados Unidos de América de 1791, se estipula que la expropiación forzosa se utilizará únicamente para uso público con una justa indemnización de por medio³¹¹.

Posterior a la Revolución Francesa de 1789, se realizó la Declaración de Derechos y Deberes del Hombre y del Ciudadano de 1793, en la que se estableció que se nadie podía ser privado de ninguna parte de su propiedad sin su consentimiento, a excepción de los casos de necesidad pública evidente, legalmente comprobada y bajo la condición de una justa y objetiva indemnización³¹².

³⁰⁹ Ortega Arana, Luis Enrique, *Óp. Cit.*, pág. 5.

³¹⁰ *Ibíd.*, pág. 7.

³¹¹ *Ibíd.*, pág. 10.

³¹² *Loc. Cit.*

Como puede observarse, en Francia se configura la expropiación forzosa tal como se conoce hoy en día, que ha sufrido algún cambio, pero esencialmente permanece siendo la misma, destacándose que, al inicio de la historia, se podía realizar la expropiación siempre y cuando fuese de interés público, posteriormente se añadió el derecho a la indemnización y, finalmente, que debe estar legalmente comprobada la necesidad de realizar la expropiación forzosa, brindando más mecanismos a los individuos de poder protegerse contra las autoridades del Estado de ser violados en el derecho de su propiedad privada.

C. ELEMENTOS DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.

En la expropiación, independientemente de la clase, se pueden encontrar los elementos subjetivo, objetivo, teológico y legal, los cuales serán desarrollados a continuación.

i. ELEMENTO SUBJETIVO.

También conocido como el elemento personal, dentro de éste se pueden encontrar los siguientes sujetos³¹³:

1. La parte expropiante: Es el Estado, sus organismos y dependencias o una entidad pública oficial, que solicitan la declaratoria de expropiación ante el órgano legislativo correspondiente.
2. La parte expropiada: Es la persona que sufre la expropiación en su propiedad.
3. El organismo estatal que decreta la expropiación, en Guatemala es el Organismo Legislativo, es decir, el Congreso de la República de Guatemala.
4. El órgano jurisdiccional quien es el encargado de decidir la expropiación forzosa, la entrega coactiva del bien y el momento de la indemnización que debe recibir el expropiado.

Otros sujetos que se pueden dar en las relaciones personales causadas por la expropiación son los siguientes³¹⁴:

³¹³ Polanco Ordoñez, Mirna Yesenia, *La adecuada valoración de bienes inmuebles para la indemnización en la expropiación de la propiedad*, Guatemala, 2007, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, pág. 72.

- a. El beneficiario: Es toda aquella persona susceptible de recibir un beneficio proveniente de la expropiación de un determinado bien. El concepto debe de comprenderse ampliamente, ello debido a que regularmente es el Estado el primer beneficiario directo dentro de una expropiación forzosa, pero también puede serlo otras personas individuales o jurídicas, que pueden resultar beneficiadas del mismo, atendiendo al principio del beneficio colectivo y el interés público.
- b. El tercero afectado: Dentro de la institución de la expropiación forzosa, como en toda institución jurídica en la cual se ataca un derecho tan delicado como lo es el de la propiedad privada, en la misma suele resultar inevitable que haya aparte del propietario de la cosa, terceros que resulten perjudicados a consecuencia del actuar del Estado, tal es el caso que sobre el bien sobre el que recaiga la expropiación, esté gravada, arrendada, con usufructo, uso o habitación, entre otras figuras jurídicas contempladas por el Código Civil de Guatemala.

Por consiguiente, se destacan relaciones jurídicas principales y accesorias, las primeras se refieren a las afectadas directamente, es decir, el propietario del bien objeto de la expropiación, el Estado como parte expropiante, el Organismo Legislativo que debe decretarla y el Organismo Legislativo encargado de decidir sobre la misma y de la indemnización; las secundarias se refieren a las partes involucradas indirectamente, ya sea porque les beneficia o les afecta.

ii. ELEMENTO OBJETIVO.

Este elemento es conocido también como la materia sobre la que versa la expropiación, es decir, consiste en primer lugar en el bien objeto de la misma y, como segundo punto, la indemnización que deberá hacerse efectiva a la persona privada de la titularidad de un bien o derecho, como pago compensatorio por la pérdida de su derecho y en representación de los daños y perjuicios que pueda sufrir como consecuencias del desapoderamiento³¹⁵.

³¹⁴ Ortega Arana, Luis Enrique, *Óp. Cit.*, pág. 45.

³¹⁵ Polanco Ordoñez, Mirna Yesenia, *Óp. Cit.*, pág. 72.

iii. ELEMENTO TEOLÓGICO.

También se le conoce como el elemento finalista, y como su nombre lo indica, se refiere al objetivo que desea alcanzar el Estado, es decir la parte expropiante, con el uso del bien que fue objeto de la expropiación³¹⁶. En consecuencia, son los motivos que impulsaron al Estado o sus entidades para solicitar la expropiación y por los cuales, el Organismo Legislativo y Judicial consideraron justa causa para decretarlo y ordenaron conforme a los procedimientos de ley.

iv. ELEMENTO LEGAL.

Este elemento se refiere a la atribución dada al Congreso de la República de Guatemala por el Estado para emitir una Ley que ordene la expropiación de los bienes, así como las disposiciones legales que les sirven como fundamento³¹⁷. Es decir, son las normas en las que se faculta a la entidad para decretar la normativa respectiva que ordena la expropiación.

D. CLASES DE EXPROPIACIÓN.

Doctrinariamente, se distinguen varios tipos de expropiación que se clasifican según la forma en la que se configuran, entre las cuales se destacan las siguientes: Común, excepcional y confiscación, las cuales serán desarrolladas a continuación.

i. EXPROPIACIÓN COMÚN.

También es conocida como expropiación normal, la cual se da cuando la propiedad privada puede expropiarse por razones de utilidad colectiva, generalmente para la construcción de obras públicas o la satisfacción de medidas colectivas, previa indemnización establecida en la ley³¹⁸.

³¹⁶ *Ibíd.*, pág. 73.

³¹⁷ *Loc. Cit.*

³¹⁸ *Ibíd.*, pág. 47.

Se destaca que este tipo de expropiación es empleada para satisfacer necesidades colectivas, es decir, para la estabilidad social de una nación, buscando el Estado alternativas para cumplir con sus obligaciones con sus habitantes.

ii. EXPROPIACIÓN EXCEPCIONAL.

La expropiación excepcional, también conocida como expropiación de urgencia, ocupación o intervención de la propiedad privada según la legislación guatemalteca, se configura cuando la propiedad privada puede expropiarse únicamente en casos de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz³¹⁹; para lo cual, la legislación guatemalteca, estipula que puede hacerse sin previa indemnización, no obstante, deberá realizarse inmediatamente después que haya cesado la emergencia³²⁰.

Es decir, en este tipo de expropiación, uno de los elementos principales, que es el procedimiento previo y la indemnización, no se realice como es usual, por lo cual, esto se realiza posterior a la expropiación debido a que existe una urgencia nacional, y cesada la misma, se procederá al procedimiento para determinar la indemnización a pagar a la persona que sufrió la expropiación.

iii. CONFISCACIÓN.

Esta figura jurídica es de carácter arbitrario, ya que se da únicamente en tiempos de guerra o calamidad pública o en aquellos Estados en los cuales existe una suspensión de garantías de protección para sus ciudadanos, en el caso de Guatemala, cuando se decretan los estados de excepción contenidos en la Ley del Orden Público³²¹. Su origen es antiguo y se pueden destacar infinidad de ejemplos, como la confiscación de bienes de una nación enemiga en época de guerra³²².

³¹⁹ Ortega Arana, Luis Enrique, *Óp. Cit.*, pág. 58.

³²⁰ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, *Óp. Cit.*, artículo 40.

³²¹ Asamblea Nacional Constituyente, *Ley del Orden Público*, Decreto número 7, Fecha de emisión: 30/11/1965, Fecha de publicación: 09/12/1965, artículos 8, 13, 14, 15, 16 y 23.

³²² Ortega Arana, Luis Enrique, *Óp. Cit.*, pág. 48.

No obstante a lo anterior, la confiscación está expresamente prohibida en la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece claramente que “se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias”³²³.

Como puede observarse, la figura jurídica de la confiscación tiene una aplicación en un ambiente de anarquía y caos, consecuentemente es prohibida por la mayoría de las legislaciones actuales porque atenta contra la propiedad privada, siendo ésta protegida internacionalmente al ser considerado un Derecho Humano, por tanto, se hace mención de ésta, en virtud que, anteriormente, era utilizada por distintos sectores del poder social y estatal para agrandar sus riquezas desfavoreciendo a la población en general.

E. CONSUMACIÓN DE LA EXPROPIACIÓN EN GUATEMALA.

Para culminar con el derecho de expropiación propiamente hablando, se considera adecuado abordar sobre la consumación de este proceso en Guatemala. Tal como lo establece la Ley de Expropiación, las Gobernaciones Departamentales serán las encargadas de conocer sobre los procesos de expropiación, dándole al propietario traslado por el término de siete días en el cual deberá evacuarlo por medio de un escrito de contestación en el que deberá indicar su conformidad u oposición, así como los gravámenes que pesen sobre el bien objeto de la expropiación y la suma que pretende en concepto total de indemnización. Posteriormente, se abre a prueba por el término de veinte días, dentro de los tres días las partes deberán justificar sus pretensiones y en los siguientes se realizará el diligenciamiento de las pruebas ante el gobernador³²⁴.

Habiéndose concluido los trámites anteriores, el gobernador encargado de la sustanciación del proceso, con audiencia al Ministerio Público y previo pago o depósito de la indemnización, ordenará la Escritura Pública traslativa de dominio y se inscriba en

³²³ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala*, Óp. Cit., artículo 41.

³²⁴ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Expropiación y sus reformas*, Decreto número 529, Fecha de emisión: 09/07/1948, Fecha de publicación: 24/07/1948, artículos 23 al 27.

el Registro de la Propiedad (si se trata de bienes registrables a favor del expropiante) dentro de los cinco días siguientes a la última notificación³²⁵.

3.6.2. REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

Habiéndose detallado el derecho de expropiación, es procedente abarcar sobre el tema que concierne, la reversión del derecho expropiado el cual es importante desarrollar para comprender esta figura jurídica que está plasmada en distintas legislaciones pero que es desconocida por la poca habitualidad con la que es utilizada.

A. DEFINICIÓN DE REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

El derecho de reversión se puede definir como *“el instituto jurídico que permite al expropiado o sus causahabientes recobrar los bienes expropiados, en determinados supuestos...esta institución es el derecho que el primitivo dueño o sus causahabientes del bien o derecho expropiado tienen para recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización correspondiente”*³²⁶.

El autor Rodríguez-Araña considera que el derecho de reversión *“constituye una importante garantía del expropiado; si la expropiaciones no se orienta hacia el destino de utilidad pública o interés social que la justifica parece claro que debe reintegrarse al particular expropiado el objeto de la operación expropiatoria”*³²⁷.

Por consiguiente, puede observarse que el derecho de reversión es aquel que faculta al expropiado a poder recuperar el bien objeto de la expropiaciones porque no se cumplen los objetivos para los cuales se realizó el procedimiento; de tal manera, constituye una forma de reintegración de su propiedad privada.

³²⁵ *Ibíd.*, artículo 28.

³²⁶ Falces Sanz, Rubén, *El derecho de reversión en la expropiación forzosa*, España, 2014, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Pública de Navarra, pág. 10.

³²⁷ Rodríguez-Araña Muñoz, Xaime, “La reversión expropiatoria en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, *Revista jurídica de Navarra*, ISSN 0213-5795, No 7, España, 1989, Gobierno de Navarra: Departamento de Presidencia e Interior, pág. 217.

En la legislación guatemalteca, se determina que sí está regulado el derecho de reversión en la Ley de Expropiación, por lo cual, existe un procedimiento establecido en el cual el interesado, la parte expropiada, solicita al Ministerio respectivo la reintegración de su bien de conformidad con la ley.³²⁸

B. ANTECEDENTES DE LA REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

Debido a la importancia que tiene el derecho de reversión en la expropiación forzosa, es preciso analizar su desarrollo a lo largo de la historia, observándose que su evolución está ligada a la confiscación misma, de la cual es un elemento importante. Mientras que en el Derecho Romano, Visigodo y Castellano no se encuentra precedente alguno sobre la reversión³²⁹.

Es hasta Francia en la que aparece por primera vez la reversión en 1810, regulando que los terrenos adquiridos para obras de utilidad pública que no recibiesen esta aplicación, los antiguos propietarios podrán solicitar su devolución. Mientras que en España, se observa la reversión hasta 1836³³⁰.

En ambas regulaciones, se observa que la reversión es posible aplicarla únicamente cuando el bien expropiado no es utilizado para los fines de utilidad pública, facultando al expropiado para solicitar su devolución.

A pesar que ambas legislaciones, tanto la francesa como la española, regulaban el derecho de reversión, no regulaban ampliamente el mismo; fue hasta el año 1879 donde, en España, se reguló este derecho ampliamente y más ajustado a lo que es hoy en día, estipulado que cuando no se ejecutara la obra para la que fue expropiado el bien o que resultara parcela sobrante, el dueño origina podrá recuperarlo, con la obligación de restituir la suma que recibió en calidad de indemnización o la parte proporcional que corresponda a la parcela que solicita su devolución³³¹.

³²⁸ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Expropiación y sus reformas*, Óp. Cit. Artículos 37 y 38.

³²⁹ Rodríguez-Arana Muñoz, Xaime, Óp. Cit., pág. 212.

³³⁰ *Loc. Cit.*

³³¹ *Ibíd.*, pág. 213.

Por lo cual se observa como principales antecedentes históricos del derecho de reversión la legislación de Francia y España, sin embargo fue hasta el año 1879 en España donde se regula ampliamente este derecho, la cual ha servido como base para las legislaciones actuales que contemplan la reversión en su normativa interna, en virtud que en el Derecho Romano no se han encontrado referencias sobre la reversión, caso contrario con las demás figuras jurídicas expuestas en el presente capítulo.

C. NATURALEZA JURÍDICA DE LA REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

Por sus características y las facultades que otorga al titular del mismo, puede establecerse que su naturaleza jurídica es³³²:

1. Se trata de un derecho de carácter subjetivo porque confiere un poder directo e inmediato al titular del mismo.
2. Es un derecho de carácter real porque concurre en este derecho el carácter de inmediatez, dado que el poder del sujeto se ejercita de una manera directa sobre el objeto expropiado.
3. Dentro de los derechos reales, encuadra en los conocidos como “derechos reales de adquisición preferente” porque recaen sobre las cosas, obtienen tipificación legal y son oponibles *erga omnes*.

En consecuencia, se observa que es de carácter subjetivo porque da al antiguo dueño la facultad de recobrar su bien expropiado, pero también es de carácter real porque recae sobre el bien objeto de la expropiación.

D. CLASES DEL DERECHO DE REVERSIÓN.

Como se puede observar en los antecedentes de históricos del derecho de reversión, dentro de las clases que se distinguen son dos³³³:

³³² Falces Sanz, Rubén, *Óp. Cit.*, pág. 10.

³³³ Rodríguez-Arana Muñoz, Xaime, *Óp. Cit.*, pág. 221.

1. Total: Esta se refiere cuando revierte al titular inicial íntegramente el contenido del objeto expropiado, por tal motivo, se reintegra completamente el bien expropiado.
2. Parcial: Indica que únicamente vuelve al patrimonio del propietario inicial alguna o algunas porciones de los bienes expropiados, es decir, la entidad que solicitó la expropiación únicamente utiliza una parte del objeto, por lo cual se requiere la reintegración de la porción no utilizada.

En conclusión, las clases del derecho de reversión se basan en la cantidad solicitada, es decir, si se pide el reintegro de la totalidad del objeto o de la parcialidad del mismo, existiendo únicamente dos clases.

E. SUPUESTOS EN LOS QUE PROCEDE LA REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

Prosiguiendo con la exposición de la reversión del derecho expropiado, es conveniente analizar sobre los supuestos en los que procede la reversión, los cuales son los siguientes³³⁴:

1. No ejecución de la obra o no establecimiento del servicio que motivó la expropiación: Consiste en que no se llegue a ejecutar la obra o a establecer el servicio que la motivó, debiendo concurrir dos requisitos, de carácter material y el otro de tipo formal, consistiendo el primero en el que no se haya ejecutado la obra o establecido el servicio; el segundo indica que, para que se pueda llevar a cabo el ejercicio del derecho de reversión es necesario la presencia de las formalidades establecidas en la ley. Para lo cual, la Ley de Expropiación indica que *“en caso de no ejecutarse la obra que hubiere exigido la expropiación, el que la sufrió podrá pedir la reversión del bien, reintegrando el valor que hubiere percibido, más las mejoras si se hubieren realizado o restando el demérito en su caso”*³³⁵, denotándose que el requisito formal es la reintegración de la cantidad dada en calidad de indemnización.

³³⁴ Falces Sanz, Rubén, *Óp. Cit.*, pág. 11.

³³⁵ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Expropiación y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 37.

2. Existencia de partes sobrantes: Este prevé que se pueda ejercitar el derecho de reversión en aquellos casos en los que existe alguna parte sobrante de los bienes expropiados, es decir, solicitar la reversión parcial del derecho expropiado.
3. La desafectación del bien expropiado: El último supuesto consiste en que desaparezca la afectación de los bienes expropiados. Al igual que el primero, son necesarios dos requisitos: material y formal. El primero implica que se haya producido la desafectación del bien al fin legitimador de la expropiación, es decir, que se ejecute la reintegración. El segundo son los requisitos de formalidad, implicando la escrituración en la que se hace constar el nuevo dueño, que era el dueño anterior, del bien expropiado.

CAPÍTULO 4: PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS DE LAS BASES DEL DERECHO PARA LA REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN.

Es importante realizar una comparación respecto a los temas expuestos en relación a los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, por lo cual, se realizará la siguiente comparación respecto a las Cartas Magnas de los países mencionados, así como la legislación interna que aborden los temas en cuestión.

4.1. PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS CON BASE A LAS CARTAS MAGNAS.

Continuando con el desarrollo de la presente investigación, en lo relativo al presente capítulo, con base a un cuadro de cotejo, se realizó una comparación de las Constituciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, buscando en los mismos cuerpos legales si contaban con los siguientes indicadores:

1. Derecho de construcción.
2. Limitaciones en el derecho de la edificación.
3. Relaciones de vecindad.
4. Propiedad del suelo.
5. Actividad edificatoria.
6. Condiciones urbanísticas.
7. Proyecto técnico.
8. Licencias y permisos.
9. Tratamiento tributario de la construcción.
10. Declaración de obra nueva.
11. Derecho de superficie.
12. Derecho de construcción en los puertos.
13. Derecho de construcción en los aeropuertos.

14. Derecho de vuelo.
15. Derecho de subsuelo.
16. Permuta solar a cambio de construcción futura.
17. El sistema de compensación.
18. La reversión del derecho expropiado.

Partiendo de estos indicadores, se pudieron obtener los distintos resultados que se expondrán a continuación.

4.1.1. TEMAS NO ABORDADOS POR LAS CONSTITUCIONES.

Como se observó en el transcurso del presente trabajo de investigación, el derecho de la construcción y de la edificación, se tomaron como sinónimos, toda vez que la diferencia radica es aspectos puramente técnicos que no ahondan en la materia legal, ámbito que no es abordado en este trabajo.

En las Cartas Magnas de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España puede observarse que en ninguna de sus disposiciones legales existe regulación alguna sobre el **Derecho de la Construcción**, deduciendo que por ser un derecho tan específico, más que todo de materia civil y mercantil, las Constituciones no abarcan sobre la materia, porque se desprende del derecho humano de la propiedad y de la libertad de acción, los cuales sí están contemplados en cada una de las constituciones mencionadas.

Por consiguiente, observándose que del Derecho de Construcción emanan la mayoría de temas en investigación, se determina que los siguientes temas no son abordados por las Cartas Magnas de los países de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España:

1. Derecho de Construcción.
2. Limitaciones en el Derecho de la Edificación.
3. Relaciones de vecindad.
4. Actividad edificatoria.

5. Condiciones urbanísticos.
6. Proyecto técnico.
7. Licencias y permisos.
8. Tratamiento tributario de la construcción.
9. Declaración de obra nueva.
10. Derecho de superficie
11. Derecho de vuelo.
12. Derecho de subsuelo.
13. Permuta solar a cambio de construcción futura.
14. El sistema de compensación.
15. La reversión del derecho expropiado.

Estos temas, como se observa en el cuadro anterior, claramente no son abordados por las respectivas constituciones toda vez que éstas abarcan temas generales, y por ser materia específica dentro de un rama del Derecho Civil, regular estos temas significaría que las mismas abarquen más sobre la parte dogmática, lo cual, a grandes rasgos, el Derecho de Construcción y sus lineamientos, es decir, lo temas no abordados, provienen del Derecho de la Propiedad, lo cual ha nacido del Derecho Civil.

4.1.2. TEMAS ABORDADOS POR LAS CONSTITUCIONES.

A. PROPIEDAD DEL SUELO.

Como ya se demostró el tema de la propiedad del suelo sí está regulada en las respectivas Constituciones, sin embargo no está propiamente de esa manera, sino que está tipificado como el derecho a la propiedad privada, toda vez que éste es la figura principal de la que nace la propiedad del suelo.

Como se puede observar en la Constitución Política de la República de **Guatemala**, en su artículo 39, *“se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo*

con la ley³³⁶. De lo anterior, se debe hacer especial énfasis en que se regula la libre disposición sobre los bienes, por tal motivo, se posee la propiedad absoluta del suelo sobre el cual se constituye el derecho de propiedad estipulado en la Constitución.

Asimismo, puede destacarse que en la Constitución de la República de **El Salvador**, en el artículo 103, en su parte conducente, “se reconoce y garantiza el derecho a la propiedad privada en función social³³⁷”, por lo cual, en ésta, únicamente se estipula sobre el derecho a la propiedad privada, dejando el desarrollo del mismo para leyes específicas. No obstante, dentro del mismo, comprende también el derecho de propiedad del suelo, toda vez que el derecho de propiedad implica a bienes muebles e inmuebles.

Así como en El Salvador, la Constitución Política de la República de **Honduras**, en su artículo 103, establece que “el Estado reconoce, fomenta y garantiza la existencia de la propiedad privada en su más amplio concepto de función social y sin más limitaciones que aquellas que por motivos de necesidad o de interés público establezca la Ley³³⁸”, regulando claramente la propiedad privada sin limitaciones, a excepción de las reguladas por la ley, por consiguiente, el derecho a la propiedad del suelo está comprendido dentro de la amplitud del concepto que abarca esta Constitución.

En el caso de la Constitución Política de la República de **Nicaragua**, se observa mayor amplitud en la regulación del derecho a la propiedad, estipulando que “se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción. En virtud de la función social de la propiedad, este derecho está sujeto, por causa de utilidad pública o de interés social, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las leyes³³⁹”, es decir, realizando una integración de las leyes, la Constitución de Nicaragua, al igual que el resto, regula

³³⁶ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 39.

³³⁷ Asamblea Constituyente, *Constitución de la República de El Salvador*, Óp. Cit., artículo 103.

³³⁸ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Honduras y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 103.

³³⁹ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Nicaragua*, Óp. Cit., artículo 44.

sobre el derecho a la propiedad, pero, como la Constitución de El Salvador, limita este derecho a otras leyes, específicamente sobre la materia de expropiación. Sin embargo, dentro de lo regulado por ésta normativa, comprende, también, el derecho de propiedad sobre el suelo.

Sin embargo, en la Constitución de Política de la República de **Costa Rica**, se difiere en ciertos aspectos con las anteriores, porque ésta regula que *“la propiedad es inviolable; nadie puede privarse de la suya si no es por interés público legalmente comprobado, previa indemnización conforme a la ley”*³⁴⁰, de lo cual se observa que se garantiza la inviolabilidad de la propiedad privada, más no qué es y qué comprende. Posteriormente, limita la propiedad privada al tema de la expropiación, encargándose de estipular sobre la misma, tal como lo hacen las Constituciones de Honduras y Nicaragua.

En cuanto a la Constitución Política de la República de **Panamá**, ésta estipula que *“se garantiza la propiedad privada adquirida con arreglo a la Ley por personas jurídicas o naturales”*³⁴¹, de lo cual se observa que esta Constitución abarca a grosso modo el derecho a la propiedad privada, por consiguiente, también implica el derecho a la propiedad del suelo, como ya fue explicado anteriormente.

Prosiguiendo con el análisis del derecho a la propiedad del suelo, puede observarse que en la Constitución Política de los Estados Unidos **Mexicanos**, se estipula que *“nadie podrá ser privado de la libertad de sus propiedades, posesiones o derechos, sino mediante juicio seguido ante los tribunales previamente establecidos, en el que se cumplan las formalidades esenciales del procedimiento y conforme a las Leyes expedidas con anterioridad al hecho”*³⁴², por consiguiente, al igual que las anteriores, estipula sobre la inviolabilidad del derecho a la propiedad privada, así como sus

³⁴⁰ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Costa Rica y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 45.

³⁴¹ Asamblea Nacional de Representantes de Corregimientos, *Constitución Política de la República de Panamá y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 44.

³⁴² Congreso Constituyente, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus reformas*, Fecha de emisión: 05/02/1917. Artículo 14.

excepciones estipuladas en leyes específicas. No obstante a ello, es importante mencionar, nuevamente, que el derecho a la propiedad del suelo está regulado comprendido dentro de éstas estipulaciones legales.

Referente a la Constitución Política de la República de **Chile**, se “*asegura a todas las personas:...24º. El derecho de propiedad en sus diversas especies sobre toda clase de bienes corporales o incorporales. Sólo la ley puede establecer el modo de adquirir la propiedad, de usar, gozar y disponer de ella y las limitaciones y obligaciones que deriven de su función social...Nadie puede, en caso alguno, ser privado de su propiedad, del bien sobre que recae o de algunos de los atributos o facultades esenciales del dominio*”³⁴³. Como puede observarse, al igual que los países anteriores, se garantiza el derecho a la propiedad privada, así como se establecen sus limitantes, por consiguiente, dentro de lo que abarca la propiedad privada, implica también el derecho a la propiedad del suelo, por ser un bien inmueble corporal.

Al igual que Chile, la Constitución de la Nación **Argentina**, regula que “*la propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley*”³⁴⁴, al igual que las anteriores, y en consecuencia, el derecho de la propiedad del suelo está protegido y regulado por la Constitución Argentina ya que ésta establece con claridad el derecho a la propiedad privada.

Finalmente, en la Constitución **Española** “*se reconoce el derecho a la propiedad privada...nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes*”³⁴⁵. Como puede observarse, al igual que la mayoría de las Constituciones de los países analizados, ésta también garantiza el derecho a la propiedad privada y sus limitantes. Por consiguiente, dentro del mismo, se encuentra comprendido el derecho a la propiedad del suelo.

³⁴³ Comisión Ortúzar, Consejo de Estado y Junta Militar de Gobierno, *Constitución Política de la República de Chile y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 19 inciso 25.

³⁴⁴ Congreso General Constituyente, *Constitución de la Nación Argentina y sus reformas*, Fecha de emisión: 01/05/1853. Artículo 17.

³⁴⁵ Padres de la Constitución, *Constitución Española y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 33.

En conclusión, referente al derecho a la propiedad del suelo, a pesar que en ninguna de las Constituciones analizadas estipulan específicamente este derecho, se determina que, dentro del derecho a la propiedad privada, se abarca, toda vez que es algo específico en la generalidad del derecho a la propiedad privada.

B. DERECHO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS PUERTOS.

En cuanto al Derecho de Construcción en los puertos, puede observarse que, generalmente, está vinculado con la construcción en los aeropuertos. No obstante a ello, se dan excepciones en la que los regulan separadamente, lo cual se observará a continuación.

La Constituciones de los países de El Salvador, Costa Rica y Chile no estipulan sobre la construcción en los puertos, así que no se analizará sobre lo mismo.

Con relación a los países que si regulan de la materia en sus Constituciones, en el artículo 131 de la Constitución Política de la República de **Guatemala**, en su parte conducente, regula que “...*los puertos marítimos comerciales, se consideran bienes de uso público común y así como los servicios de transporte, quedan sujetos únicamente a la jurisdicción de autoridades civiles...Para la instalación y explotación de cualquier servicio de transporte nacional o internacional, es necesaria la autorización gubernamental*”³⁴⁶. Es decir, se regula sobre la utilización de los puertos marítimos comerciales pero su construcción y explotación deberá estar sujeto a la autorización gubernamental, por consiguiente, se da a entender que su desarrollo estará contemplado en una ley específica.

En la Constitución Política de la República de **Honduras**, en su artículo 205 en su parte conducente establece que “*corresponde al Congreso Nacional las atribuciones*

³⁴⁶ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 131.

siguientes: ...42. *Autorizar puertos*³⁴⁷. En consecuencia, la ley suprema de Honduras estipula que la construcción de puertos en este Estado, deberá estar autorizado y regulado por el Congreso de Honduras, por consiguiente, tiene que someterse a legislación específica de la materia.

Al igual que Honduras, la Constitución de la Nación **Argentina**, en su artículo 75 inciso 10, delega al Congreso la facultad de *“habilitar los puertos que considere convenientes*³⁴⁸.

Asimismo, en la Constitución Política de la República de **Nicaragua**, en el artículo 105, en su parte conducente, se regula que *“es obligación del Estado promover, facilitar y regular la prestación de los servicios básicos de...puertos...a la población, y es derecho inalienable de la misma el acceso a ellos*³⁴⁹, siendo lo único que estipula este cuerpo legal sobre la materia de los puertos. En consecuencia, al no estar regulado allí, debe ser normado en una ley específica de la materia.

En cuanto a la Constitución Política de la República de **Panamá**, se puede observar un cambio substancial, toda vez que se crea una persona jurídica autónoma de Derecho Público, denominada como “Autoridad del Canal de Panamá”, toda vez que la vida comercial de este país, gira en torno al Canal de Panamá. Dentro del título que crea esta persona jurídica, en el artículo 310, en su parte conducente, establece que *“los planes de construcción, uso de las aguas, utilización, expansión, desarrollo de los puertos y de cualquier otra obra o construcción en las riberas del Canal de Panamá, requerirán la aprobación previa de la Autoridad del Canal de Panamá*³⁵⁰. Además, en el artículo 255 del mismo cuerpo legal, estipula que *“pertenecen al Estado y son de uso público y, por consiguiente, no pueden ser objeto de apropiación privada: 1...los*

³⁴⁷ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Honduras y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 205 inciso 42.

³⁴⁸ Congreso General Constituyente, *Constitución de la Nación Argentina y sus reformas*, Fecha de emisión: 01/05/1853. Artículo 75 inciso 10.

³⁴⁹ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Nicaragua*, Óp. Cit., artículo 105

³⁵⁰ Asamblea Nacional de Representantes de Corregimientos, *Constitución Política de la República de Panamá y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 310.

puertos y esteros. Todos estos bienes son de aprovechamiento libre y común, sujetos a la reglamentación que establezca la ley³⁵¹. Por consiguiente, se logra determinar que hay diferente regulación para el Canal de Panamá y para los demás puertos, porque si se desea construir un puerto que colinde con el Canal de Panamá, se deberá someter a la autorización de la Autoridad del Canal de Panamá; sin embargo, si se desea construir un puerto en otro lugar que no colinde con éste, se deberá someter a la legislación específica de la materia.

Con relación a la Constitución Política de los Estados **Mexicanos**, regula en su artículo 89, en su parte conducente, que *“las facultades y obligaciones del Presidente, son las siguientes:...XIII. Habilitar toda clase de puertos”*³⁵², contrario al Estado de Honduras y el Estado de Argentina que designan esta facultad al Congreso, en México es el Presidente el encargado para habilitar los puertos, por consiguiente, la construcción en los mismos, pero debido a que no se encuentra regulado específicamente en este cuerpo legal, la materia será tratada en ley específica.

Finalmente, la Constitución **Española**, en dos diferentes artículos regula sobre la materia de puertos. El primero de ellos es el 148, primer párrafo, inciso 6º, el cual establece que *“la Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias:...6º...Los puertos”*³⁵³. El artículo 149, primer párrafo, inciso 20º, en su parte conducente establece que *“el Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:...20º...puertos de interés general”*³⁵⁴. Como España esta dividida en Estados Independientes que conforman la Nación española, estos dos artículos indican que el Estado, en su conjunto, es el que tiene competencia sobre los puertos, pero que cada una de los Comunidades Autónomas tiene facultades sobre los mismos que se encuentren dentro de su jurisdicción. Por consiguiente, al igual que el resto de Constituciones que regulan sobre los puertos, en España no es la excepción, porque una ley específica de la materia normará sobre éste tema.

³⁵¹ *Ibíd.*, artículo 255.

³⁵² Congreso Constituyente, *Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus reformas*, Fecha de emisión: 05/02/1917. Artículo 89 inciso XIII.

³⁵³ Padres de la Constitución, *Constitución Española y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 148.

³⁵⁴ *Ibíd.*, artículo 149.

En conclusión se observa que no todos los países mencionan sobre los puertos en sus respectivas constituciones y, los que lo hacen, es de manera superficial, dejando el desarrollo de la materia para leyes específicas, toda vez que regulan el derecho de acceso y facultades sobre éstos, más no los requisitos para su construcción, entre otros requisitos que sí deben ser abarcados en otras leyes.

C. DERECHO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS AEROPUERTOS.

Continuando con el desarrollo de la presente investigación, con relación al Derecho de construcción en los aeropuertos contemplado en las distintas Constituciones de los países en cuestión.

De tal manera, en la Constitución Política de la República de **Guatemala**, al igual que el Derecho de construcción en los puertos, éste está regulado en el mismo artículo, el cual establece en su parte conducente que *“los aeropuertos...se consideran bienes de uso público común y así como los servicios de transporte, quedan sujetos únicamente a la jurisdicción de autoridades civiles”*³⁵⁵, por consiguiente, su regulación estará contemplada en una ley específica de la materia.

En el mismo sentido que la Constitución de Guatemala, la Constitución Política de la República de **Nicaragua**, en su artículo 105, establece que *“es obligación del Estado promover, facilitar y regular la prestación de los servicios públicos de...aeropuertos a la población, y es derecho inalienable de la misma el acceso a ellos”*³⁵⁶, entendiéndose que es obligación del Estado prestar el servicio público del aeropuerto, por consiguiente, su desarrollo estará estipulado en una ley específica de la materia.

Finalmente, el último país que en su Constitución regula sobre el derecho de construcción en los aeropuertos es **España**. Al igual que lo indicado en el derecho de

³⁵⁵ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Guatemala y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 131.

³⁵⁶ Asamblea Nacional Constituyente, *Constitución Política de la República de Nicaragua*, Óp. Cit., artículo 105.

construcción en los puertos, hay dos artículos, los mismos, que estipulan sobre esta materia. El primero es el 148 de la Constitución española, que en su parte conducente establece que *“las Comunidades Autónomas podrán asumir competencias en las siguientes materias: ...6º...aeropuertos deportivos”*³⁵⁷. Y el artículo 149 del mismo cuerpo legal regula que *“el Estado tiene competencia exclusiva sobre las siguientes materias:...20º...aeropuertos de interés general”*³⁵⁸. Indistintamente que el Derecho de construcción en los puertos, se establecen las mismas normativas referentes a la construcción en los aeropuertos, por lo que no se ahondará dos veces sobre el mismo tema.

Concluyendo sobre este tema, se observa que, *contrario sensu* que el Derecho de construcción en los puertos, las Constituciones que regulan sobre los aeropuertos es un número menor, y las que lo establecen, están en el mismo artículo y párrafo que el derecho de los puertos; en consecuencia, suelen vincularse ambos derechos cuando ambos son claramente diferentes y merecen un mayor desarrollo en leyes específicas.

³⁵⁷ Padres de la Constitución, *Constitución Española y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 148.

³⁵⁸ *Ibíd.*, artículo 149.

4.2. PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS CON BASE A LAS LEGISLACIONES INTERNAS.

Como último punto de la presente investigación, es procedente ahondar sobre los distintos indicadores abordados con anterioridad pero que están contemplados en las legislaciones internas de los países en cuestión, ya que, habiéndose realizado el análisis y discusión de resultados de los que regulan las distintas Constituciones y, observando las conclusiones de los puntos anteriores, se hace menester abarcar las normas de cada uno de los países enunciados, con el objetivo de realizar el análisis comparativo con relación a los temas propuestos.

4.2.1. DERECHO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Relacionado a este tema, es regulado por las legislaciones internas de los países en comparación, sin embargo, no se menciona como “Derecho de la Construcción” *per se*, sino que se anuncia de diferentes maneras, las cuales se verán a continuación.

A. GUATEMALA.

Iniciando con el desarrollo del Derecho de Construcción, el Código Civil de Guatemala menciona que “*son bienes inmuebles:...3º Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente*”³⁵⁹, por lo cual se determina, a primera instancia, que toda construcción que se realice en el suelo de las propiedades, incluso, según la legislación guatemalteca, la temporalidad y permanencia de la construcción determinará su carácter de bien inmueble o mueble, ya que en otro artículo del mismo cuerpo legal regula que “*son bienes muebles:...2º Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal*”³⁶⁰. Por consiguiente, se observa con claridad que el Código Civil guatemalteco inicia determinando a qué clasificación de bienes pertenecen las distintas construcciones que se realicen, siendo ésta una forma del Derecho de Construcción.

Además, se observan en el Código Civil de Guatemala ciertas limitaciones al momento de construir, entre ellas está que “*nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en*

³⁵⁹ Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 445.

³⁶⁰ *Ibíd.*, artículo 451.

*los reglamentos respectivos*³⁶¹. Es decir, dentro de las prohibiciones que se observan reguladas en la legislación guatemalteca, más que todo están inclinadas a las relaciones de vecindad, las cuales se analizarán adelante.

Asimismo, el Código Civil guatemalteco regula lo relativo a la propiedad horizontal³⁶², tema que pertenece al derecho de construcción, toda vez que regula las formas en que se debe construir en éste régimen, sobre todo la manera de constitución de los diferentes pisos, departamento y habitaciones de un mismo edificio, el cual se debe someter a las regulaciones específicas de la materia.

Continuando con el análisis de la legislación guatemalteca con relación al Derecho de Construcción, también se observa en el Código Municipal normativa concerniente a la materia, dentro de ella están las autorizaciones de las licencias de construcción³⁶³, parámetros para la autorización de construcciones a la orilla de las carreteras³⁶⁴ y sanciones en caso de incumplimiento de la normativa, que sería la demolición total o parcial de la obra o construcción³⁶⁵.

En conclusión, a pesar que no exista una ley específica sobre el Derecho de Construcción en Guatemala, se observa el desarrollo de éste en diferentes cuerpos legales, los más importantes fueron desplegados anteriormente, toda vez que el Código Civil, el Código Municipal y los acuerdos municipales legalmente emanados son leyes fundamentales relacionadas al Derecho de la Construcción.

B. EL SALVADOR.

Al igual que Guatemala, El Salvador realiza un desarrollo substancial del tema en su Código Civil, regulando que *“son bienes inmuebles o raíces las tierras y los edificios y construcciones de toda clase adherentes al suelo”*³⁶⁶, determinando la clasificación a la

³⁶¹ *Ibíd.*, artículo 477.

³⁶² *Ibíd.*, artículos 528 al 559.

³⁶³ Congreso de la República de Guatemala, *Código Municipal, Óp. Cit.*, artículo 68 inciso e.

³⁶⁴ *Ibíd.*, artículo 146.

³⁶⁵ *Ibíd.*, artículo 151 inciso f.

³⁶⁶ Barrios, Gerardo, *Código Civil y sus reformas, Óp. Cit.*, artículo 561.

que pertenecen las construcciones y edificaciones realizadas, tal como lo hace la legislación guatemalteca.

Además se establecen determinadas prohibiciones que deben ser tomadas en cuenta al momento de realizar edificaciones, entre las cuales se encuentran que *“en los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de dos varas y tercia, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de cuatro pulgadas fuera del plano vertical del lindero; ni podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de doce pulgadas”*³⁶⁷.

Sin embargo, a pesar de existir ciertas similitudes con Guatemala, en el Código Civil salvadoreño no se regula sobre la propiedad horizontal, tal como lo hace en el caso guatemalteco, pero esta figura jurídica es regulada en una ley específica de la materia. Por lo que se puede concluir, que dentro de la legislación salvadoreña, también se contempla sobre el Derecho de Construcción, ya que estipula distintos mecanismos para controlar las construcciones y edificaciones realizadas en el territorio salvadoreño.

C. HONDURAS.

El Código Civil de Honduras, a diferencia de los dos países anteriores, no realiza la clasificación usual de bienes muebles e inmuebles, por consiguiente, deja de establecer si las construcciones, dependiendo de su temporalidad, deben considerarse como bienes muebles o inmuebles.

No obstante a lo anterior, el Código Civil hondureño estipula determinadas prohibiciones al momento de construir, entre éstas se encuentra que *“en los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de dos metros, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de diez centímetros fuera del plano vertical del lindero; ni podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de treinta*

³⁶⁷ *Ibíd.*, artículo 582.

centímetros³⁶⁸. Analizando la norma, se encuentran similitudes con el derecho Guatemalteco las que se denominaron de vecindad o convivencia.

Sin embargo, se observa que el Código Civil de Honduras no regula sobre la propiedad horizontal debido a que tiene una ley específica que aborda el tema, dentro de la misma se estipula sobre la división de los edificios y la propiedad sobre las divisiones³⁶⁹.

En consecuencia, se logra determinar que, dentro de la legislación hondureña, sí se contempla el Derecho de Construcción a pesar que no exista una ley específica de la materia, como en el caso de Guatemala; no obstante a ello, dentro del Código Civil existen normas concernientes a la materia.

D. NICARAGUA.

En el caso de Nicaragua, en su Código Civil tampoco se observa la clasificación de las construcciones dentro de los bienes muebles o inmuebles, sin embargo se estipula sobre las edificaciones de buena y mala fe, regulado que el propietario del suelo donde se edifique de buena fe, tiene derecho a hacer suya la obra previa indemnización; en caso de mala fe, no hay derecho de indemnización y pierde la obra³⁷⁰.

Respecto a las prohibiciones existentes para construir, se estipula que *“nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera, pozos excusados, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor o fábricas que por si mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin ejecutar las obras de resguardo necesarias con sujeción en el modo*

³⁶⁸ Congreso Nacional de Honduras, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 628.

³⁶⁹ Congreso Nacional de Honduras, *Ley de Propiedad Horizontal*, Decreto número 45, Fecha de emisión: 23/10/1965, Fecha de publicación: 25/01/1966.

³⁷⁰ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, *Código Civil de la República de Nicaragua y sus reformas*, Óp. Cit., artículos 630 y 632.

a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban³⁷¹. Observándose prohibiciones similares con relación a las legislaciones anteriormente analizadas.

Finalmente, la propiedad horizontal no está contemplada en el Código Civil nicaragüense toda vez que es regulado por la “Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal”³⁷², en la que se establece sobre la división del régimen de propiedad, así como el régimen de condominio.

En conclusión, a pesar de no existir una ley que regule juntamente todo lo relacionado al Derecho de Construcción, se observa que la legislación nicaragüense posee normas relacionadas al tema pero que se encuentran distribuidas en diferentes cuerpos legales.

E. COSTA RICA.

Costa Rica, al igual que Guatemala, especifica a qué clasificación pertenecen las construcciones, ya que regula que “*son inmuebles por naturaleza: 1. Las tierras, los edificios y demás construcciones que se hagan en la tierra*”³⁷³.

Sin embargo, dentro de este cuerpo legal, se observa un título especial de las obras por ajuste o precio alzado, en el cual se establecen las distintas responsabilidades de los arquitectos o empresarios por las construcciones realizadas que tengan algún tipo de vicio³⁷⁴, siendo esto parte del Derecho de Construcción.

Además, es menester hacer mención que el régimen de propiedad horizontal y el régimen de propiedad en condominio en Costa Rica, son tratados bajo una misma ley

³⁷¹ *Ibíd.*, artículo 1681.

³⁷² Cámara de Diputados y Cámara del Senado de la República de Nicaragua, *Ley que reglamenta el régimen de la propiedad horizontal*, Decreto No. 1909, Fecha de emisión: 08/07/1971, Fecha de publicación: 23/09/1971.

³⁷³ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 254.

³⁷⁴ *Ibíd.*, artículos 1183 al 1195.

titulada como “Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio”³⁷⁵, observándose que se ambos regímenes se abarcan similarmente, ya que a éste régimen se puede aplicar a los diversos pisos en una sola finca³⁷⁶, lo cual se conoce como Propiedad Horizontal.

Continuando con el análisis, en Costa Rica existe la “Ley de Construcciones” que tiene distintas normas en las cuales establece que son las Municipalidades las encargadas que las ciudades y poblaciones reúnan las condiciones necesarias en las vías públicas, edificios y construcciones³⁷⁷, es decir, dentro de esta normativa se encuentran distintos artículos concernientes al Derecho de Construcción, toda vez que establecen distintos requisitos que deben cumplir las obras, prohibiciones de construcción y ejecución de obras particulares y públicas, así como fraccionamientos y urbanizaciones.

En consecuencia de lo anterior, se observa que en Costa Rica existe una ley específica relacionada al Derecho de Construcción, no obstante a ello, su Código Civil contiene distintas normas relacionadas al mismo; por lo que se concluye que, a pesar de la existencia de una ley específica, el tema en cuestión también es abordado por otras leyes que velan por el derecho del propietario, así como el de los vecinos del fundo, y otras normativas para facilitar los distintos regímenes de propiedad.

F. PANAMÁ.

En la legislación panameña, se encuentra lo relacionado al Derecho de Construcción en el Código Civil que, al igual que en el caso de Guatemala, realiza la clasificación de las construcciones, estableciendo que “*se reputan bienes inmuebles: 1. Las tierras, edificios, caminos y construcciones de todo género, adheridos al suelo*”³⁷⁸, esclareciendo que toda construcción, en Panamá, es un bien inmueble, independientemente de su temporalidad.

³⁷⁵ Presidente de la República de Costa Rica, *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas*, Ley número 7933, Fecha de emisión: 28/10/1999, Fecha de publicación: 25/11/1999.

³⁷⁶ *Ibíd.*, artículo 1.

³⁷⁷ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones*, Fecha de emisión: 02/11/1949, artículo 1.

³⁷⁸ Congreso Nacional de la República de Panamá, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 325.

Igualmente que Nicaragua, el Código Civil de Panamá estipula sobre las construcciones de buena y mala fe, estableciendo que el dueño de donde se haga la edificación, tiene derecho a hacerla suya previa indemnización, pero si fue de mala fe, no debe pagar indemnización³⁷⁹.

Y como los países analizados con anterioridad, en el presente caso se fijan distancias para ciertas construcciones y plantaciones³⁸⁰ y los requisitos y responsabilidades del contratista de las obras por ajuste o precio alzado³⁸¹.

En conclusión, el Código Civil panameño regula ampliamente los distintos temas que pertenecen al Derecho de Construcción, debiendo velarse por el cumplimiento de los preceptos establecidos en esta norma, toda vez que no existe una ley específica de la materia en Panamá.

G. MÉXICO.

Prosiguiendo con el análisis del Derecho de Construcción, se observa que en el Código Civil Federal de México, al igual que en el caso de Guatemala, se determina las construcciones adheridas al suelo son clasificadas como bienes inmuebles³⁸². Asimismo, dedicándole un único artículo, se establece que *“el propietario de un edificio es responsable de los daños que resulten por la ruina de todo o parte de él, si ésta sobreviene por falta de reparaciones necesarios o por vicios de construcción”*³⁸³. Por consiguiente, se observa que se regulan determinadas responsabilidades derivadas de la propiedad de edificios.

Sin embargo, el Código Civil Federal mexicano, dedica un capítulo específico al contrato de obras a precio alzado, tal como lo hacen las legislaciones de Costa Rica y

³⁷⁹ *Ibíd.*, artículos 372 y 373.

³⁸⁰ *Ibíd.*, artículos 568 al 572.

³⁸¹ *Ibíd.*, artículos 1340 al 1352.

³⁸² Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, *Código Civil Federal y sus reformas*, Óp. Cit., Artículo 750.

³⁸³ *Ibíd.*, artículo 1931.

Panamá, en el cual, básicamente, define el contrato de obras a precio alzado³⁸⁴, la responsabilidad de los sujetos que intervienen en el negocio jurídico principal, así como en los accesorios³⁸⁵, y la forma de pagar el precio de la obra³⁸⁶.

En conclusión, se observa que el Código Civil Federal de México, contiene a grandes rasgos elementos propios del Derecho de Construcción, sin embargo, por la forma de organización del Estado Mexicano, cada uno de sus Estados contiene su propia legislación, por consiguiente, el Código Civil analizado, el cual deben aplicar todos los Estados, regula lo más general de la materia porque permite que los Estados creen su propia legislación en cuanto al tema.

H. CHILE.

En la legislación chilena, al igual que se ha observado en otros países, principalmente en Guatemala, se clasifica a las construcciones como bienes inmuebles³⁸⁷, independientemente de su temporalidad de adhesión al suelo.

Asimismo, establece determinadas prohibiciones para la construcción, entre ellas se destaca que *“en los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de tres metros, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de medio decímetro fuera del plano vertical del lindero, ni podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de tres decímetros”*³⁸⁸.

Además, es importante hacer mención que, a pesar que no le dedica un capítulo en específico, el Código Civil chileno regula sobre el contrato de obra, toda vez que se observa que se determina la naturaleza jurídica a la que pertenece éste contrato, así

³⁸⁴ *Ibíd.*, artículo 2616.

³⁸⁵ *Ibíd.*, artículo 2617, 2620, 2640.

³⁸⁶ *Ibíd.*, artículo 2625.

³⁸⁷ Congreso Nacional de Chile, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 573.

³⁸⁸ *Ibíd.*, artículo 601.

como la forma de fijación del precio, la ejecución de la obra, derechos y obligaciones de las partes del negocio jurídico y, finalmente, la responsabilidad de éstos³⁸⁹.

En conclusión, en el Código Civil de Chile se observan elementos propios del Derecho de Construcción, pese a no ser nombrado como tal en el mismo o que se le dedique un título en específico. No obstante a ello, se regulan distintos aspectos básicos de éste derecho, estableciendo distintas prohibiciones que velan por la protección de la armonía en las relaciones de vecindad, así como el contrato de obra material, negocio jurídico elemental dentro del Derecho de Construcción.

I. ARGENTINA.

Iniciando con el análisis del Código Civil y Comercial de Argentina, no se clasifica a las construcciones dentro de bienes muebles o inmuebles. Aún así, existen mayores especificaciones con relación al Derecho de Construcción, entre ellas, se regula sobre las construcciones de buena fe³⁹⁰, así como las responsabilidades en que incurren los dueños y promotores de las obras de construcción³⁹¹.

Asimismo, es importante hacer mención que el Código Civil y Comercial argentino posee un título dedicado únicamente para el desarrollo de la Propiedad Horizontal³⁹², por consiguiente, a diferencia de Honduras, no posee una ley específica de la materia.

Sin embargo, por la modernidad de este cuerpo legal, sancionado en 2014 pero que entró en vigencia en 2015, se observa una característica especial y que no se había observado en los países analizados con anterioridad. Dentro de éste código, se

³⁸⁹ *Ibíd.*, artículos 1996 al 2005, 2324.

³⁹⁰ Congreso de la Nación Argentina, *Código Civil y Comercial de la Nación*, Ley N° 26 994, fecha de emisión: 07/10/2014, fecha de publicación: 08/10/2014, artículo 1962.

³⁹¹ *Ibíd.*, artículos 1274 y 1277.

³⁹² *Ibíd.*, artículos 2037 al 2072.

encuentra un título referente al Derecho de Superficie³⁹³, tema que fue analizado en el capítulo tercero del presente trabajo.

En conclusión, se puede aseverar que el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, por su reciente promulgación y entrada en vigencia contiene y desarrolla instituciones acordes a la realidad del país y al desenvolvimiento que la sociedad argentina ha tenido.

J. ESPAÑA.

Continuando con el análisis respectivo, es procedente estudiar la legislación española referente al Derecho de Construcción. Como primer punto, el Código Civil clasifica a las construcciones adheridas al suelo como bienes inmuebles³⁹⁴, además de contemplar las construcciones de buena y mala fe³⁹⁵, prohibiciones para edificar y construir³⁹⁶, y de elementos, requisitos y responsabilidades derivadas de las obras por ajuste o precio alzado³⁹⁷.

Sin embargo, a diferencia de los países anteriormente analizados, España posee una mayor legislación relacionada al Derecho de Construcción, entre ellas destacan la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y sus respectivos reglamentos, dentro de las cuales se establecen las formas de ordenamiento territorial y la forma de ejecutar la planificación, así como las responsabilidades adquiridas por los sujetos involucrados.

Asimismo, exista la ley de Ordenación de la Edificación que tiene por objeto regular el proceso de edificación, determinando las obligaciones y responsabilidades de los

³⁹³ *Ibíd.*, artículos 2114 al 2128.

³⁹⁴ Ministerio de Gracia y Justicia de España, *Código Civil y sus reformas*, Número 206, Fecha de emisión: 24/07/1889, fecha de publicación: 25/07/1889, artículo 334.

³⁹⁵ *Ibíd.*, artículo 360 y 361.

³⁹⁶ *Ibíd.*, artículo 590 y 591.

³⁹⁷ *Ibíd.*, artículos 1588 al 1600.

sujetos que intervienen, y las garantías necesarias para el correcto desarrollo del mismo, asegurando así la protección de los intereses de los usuarios³⁹⁸.

Se puede concluir que en España se observa una mejor regulación referente al Derecho de Construcción ya que, a pesar que no se menciona precisamente, dentro de las distintas figuras jurídicas reguladas en la normativa española, se aprecian elementos fundamentales que desarrollan este derecho.

4.2.2. LIMITACIONES EN EL DERECHO DE LA EDIFICACIÓN Y RELACIONES DE VECINDAD.

Realizando un análisis integral de la materia indagada en la presente investigación, es procedente determinar las similitudes y diferencias entre las legislaciones de Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, referente a las limitaciones en el Derecho de la Edificación, razón por la cual se abarcarán las legislaciones internas de cada Estado que traten sobre el tema y, en el caso de los Estados Federados, se utilizarán las leyes federales, ya que éstas son de cumplimiento obligatorio para cada Estado federado. Además, es importante hacer mención que se han unificado las limitaciones en el Derecho de la Edificación con las relaciones de vecindad ya que, las primeras, están más que todo dirigidas a la protección de las segundas, por consiguiente, para un mejor análisis, se analizarán conjuntamente.

A. GUATEMALA.

Tal como se había analizado anteriormente, se establecen determinadas prohibiciones dentro del Código Civil guatemalteco, sin embargo, debe destacarse las siguientes:

1. Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino³⁹⁹.
2. Nadie podrá edificar ni plantar cerca de edificios públicos⁴⁰⁰.

³⁹⁸ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 1.

³⁹⁹ Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 474.

⁴⁰⁰ *Ibíd.*, artículo 477.

3. Construcciones no permitidas⁴⁰¹, estableciendo que no se puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena: Pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, entre otros similares.

Asimismo, se encuentran las formas establecidas para que el vecino se defienda en caso de una construcción gravosa para su propiedad.

Como se observa, la legislación está encaminada a reglar las distintas relaciones de vecindad derivadas de la edificación, por consecuencia, se estipula que las limitaciones contenidas en el Código Civil, se basan en respetar el derecho ajeno a pesar que se esté en el legítimo ejercicio del derecho de propiedad.

B. EL SALVADOR.

En el caso de El Salvador, en su Código Civil, también se observan limitaciones en beneficio del Estado, las cuales son las siguientes:

1. Las columnas, pilastras, gradas, umbrales y cualesquiera otras construcciones que sirvan para la comunidad u ornato de los edificios, o hagan parte de ellos, no podrán ocupar ningún espacio, por pequeño que sea, de la superficie de las calles, plazas, puentes, caminos y demás lugares de propiedad nacional⁴⁰².
2. En los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de dos varas y tercia, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de cuatro pulgadas fuera del plano vertical del lindero; ni podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de doce pulgadas⁴⁰³.

Como se observa, se establecen límites claros, incluso con medidas, referentes a las construcciones que no deben abarcar los bienes públicos. Sin embargo, es menester hacer mención que este país cuenta con la Ley de Urbanismo y Construcción, que estipula diferentes estándares relacionado a la Política Nacional de vivienda y Desarrollo Urbano, que deben cumplir las construcciones, entre los cuales se destacan:

⁴⁰¹ *Ibíd.*, artículo 479.

⁴⁰² Barrios, Gerardo, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 581.

⁴⁰³ *Ibíd.*, artículo 582.

1. Destinar para jardines y parques públicos una fracción de terreno equivalente al 10% como mínimo, del área útil del inmueble a urbanizar, cuando se ubique en las ciudades o centros poblados existentes; y 12.5 metros cuadrados, como mínimo, por lote a parcelar, cuando se ubique fuera de los centros poblados existentes⁴⁰⁴.
2. Reservar espacios de terreno suficientes para la instalación de los servicios públicos necesarios⁴⁰⁵.

Aunado a las primeras limitaciones, quienes se encarguen de ejecutar los proyectos de edificación, deben cumplir con los requerimientos establecidos en esta ley. Por consiguiente y en conclusión, El Salvador, en su legislación ordinaria, no establece las distintas prohibiciones técnicas sobre la construcción, sino que se limita a elementos que no afecten a los bienes públicos del Estado.

C. HONDURAS.

Continuando con el desarrollo de la investigación, en el Código Civil hondureño se observan las mismas limitaciones que en el caso de El Salvador, las cuales son:

1. Las columnas, pilastras, gradas, umbrales y cualesquiera otras construcciones que sirvan para la comodidad u ornato de los edificios, o hagan parte de ellos, no podrán ocupar ningún espacio, por pequeño que sea, de la superficie de las calles, plazas, puentes, caminos y demás lugares de propiedad nacional⁴⁰⁶.
2. En los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de dos metros, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de diez centímetros fuera del plano vertical del lindero; ni podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de treinta centímetros⁴⁰⁷.

⁴⁰⁴ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley de Urbanismo y Construcción y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 2 inciso e.

⁴⁰⁵ *Ibíd.*, artículo 2 inciso f.

⁴⁰⁶ Congreso Nacional de Honduras, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 628.

⁴⁰⁷ *Ibíd.*, artículo 629.

Como se observa, al igual que El Salvador, se vela por la protección de los bienes públicos del Estado, existiendo construcciones uniformes que no incumplan con éstos estándares mínimos de respeto de la altura y lo ancho de las mismas.

D. NICARAGUA.

En el mismo sentido que los Estados anteriormente analizados, se establecen distancias y obras intermedias para construcciones y plantaciones:

1. No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plaza fuertes, fortalezas y edificios públicos, sin sujetares a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia⁴⁰⁸.
2. Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera, pozos excusados, cloacas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de materias corrosivas, artefactos que se muevan por el vapor o fábricas que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos, o sin ejecutar las obras de resguardo necesarias con sujeción en el modo a las condiciones que los mismos reglamentos prescriban⁴⁰⁹.

Como se observa nuevamente, las normas limitantes que se establecen en el Código Civil, son prácticamente las mismas que las analizadas, por tal motivo no se entrará a desarrollarlas en esta ocasión.

E. COSTA RICA.

Continuando con el desarrollo de la investigación, en el Código Civil costarricense no se observa limitación alguna relativa al Derecho de Edificación. No obstante a ello, en la Ley de Construcciones se observan las limitaciones siguientes:

⁴⁰⁸ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, *Código Civil de la República de Nicaragua y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 1679.

⁴⁰⁹ *Ibíd.*, artículo 1681.

1. Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo con frente a la vía pública, deberá sujetarse al alineamiento y al nivel oficial que fijará la Municipalidad⁴¹⁰.
2. La línea límite de construcción en los predios que por servidumbre hacia la ciudad, o impuesta por fraccionadores, deben dejar zonas de jardines o libres hacia la vía pública, será fijada por la Municipalidad⁴¹¹.
3. Los propietarios de terrenos libres situados en calles urbanizadas en que la Municipalidad lo juzgue necesario, deberán aislarlos de la vía pública por medio de una cerca⁴¹².
4. Las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que las separe de los límites del campo⁴¹³.

Como se observa, a pesar que no existan limitaciones al Derecho de la Edificación en el Código Civil de Costa Rica, la Ley de Construcciones regula distintas limitaciones, tales como alturas máximas de la edificaciones cercanas a aeropuertos, así como colocar cercas que limiten los predios y se deberán regir las construcciones por los ordenamientos territoriales de las respectivas Municipalidades, mostrando así limitaciones al Derecho de la Edificación.

F. PANAMÁ.

En el caso del Código Civil panameño, se encuentra una sección destinada a las limitaciones para el derecho de la edificación, dentro de la cual se observan las siguientes prohibiciones:

1. No se podrá edificar cerca de las plazas, fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes de la materia⁴¹⁴.

⁴¹⁰ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 18.

⁴¹¹ *Ibíd.*, artículo 22.

⁴¹² *Ibíd.*, artículo 26.

⁴¹³ *Ibíd.*, artículo 28.

⁴¹⁴ Congreso Nacional, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 568.

2. Nadia podrá construir cerca de una pared ajena edificaciones o construcciones que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardas las distancias prescritas y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias⁴¹⁵.
3. No se podrá plantar árboles cerca de una heredad ajena sino a la distancia autorizada por las disposiciones legales⁴¹⁶.

Como puede observarse, al igual que los países anteriores, las limitaciones al Derecho de la Edificación contenidas en la legislación panameña, están destinadas a velar por la optimización de las relaciones de vecindad.

G. MÉXICO.

Nuevamente, se observa en el Código Civil Federal de México que la única limitación que se encuentra está referida a las relaciones de vecindad, la cual establece que “*en un predio no pueden hacerse construcciones que hagan perder el sostén necesario al suelo de la propiedad vecina*”⁴¹⁷. En consecuencia, se concluye que las demás limitaciones se encontrarán en las regulaciones propias de cada Estado de México.

H. CHILE.

En el caso del Código Civil chileno, se observa un cambio sustancial con relación a los países anteriormente analizados, ya que, en éste, se vela por la protección de los bienes del Estado, dejando a un lado las relaciones de vecindad como los países antepuestos, existiendo las siguientes limitaciones al Derecho de la Edificación:

1. Las construcciones que sirvan para la comodidad u ornato de los edificios no podrán ocupar ningún espacio de la superficie de la propiedad nacional⁴¹⁸.
2. En los edificios que se construyan a los costados de calles o plazas, no podrá haber, hasta la altura de tres metros, ventanas, balcones, miradores u otras obras que salgan más de medio decímetro fuera del plano vertical del lindero, ni

⁴¹⁵ *Ibíd.*, artículo 569.

⁴¹⁶ *Ibíd.*, artículo 570.

⁴¹⁷ Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, *Código Civil Federal y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 839.

⁴¹⁸ Congreso Nacional de Chile, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 600.

podrá haberlos más arriba, que salgan de dicho plano vertical, sino hasta la distancia horizontal de tres decímetros⁴¹⁹.

I. ARGENTINA.

Continuando con Argentina puede observarse, como fue mencionado con anterioridad, que la modernización del Código Civil, convirtiéndolo en el Código Civil y Comercial de la Nación, ha traído consigo la eliminación de regulación innecesaria por su falta de amplitud y debido a que puede normarse en ordenanzas específicas de la materia, por lo cual en el Código Civil y Comercial no se observa norma alguna que regule sobre la limitación al Derecho de la Edificación.

J. ESPAÑA.

Finalmente, en el caso de España, se observan en el Código Civil regulaciones que, nuevamente, velan por las relaciones de vecindad, estableciendo las siguientes limitaciones al Derecho de la Edificación:

1. No se podrá edificar ni hacer plantaciones cerca de las plazas fuertes o fortalezas sin sujetarse a las condiciones exigidas por las leyes, ordenanzas y reglamentos particulares de la materia⁴²⁰.
2. Nadie podrá construir cerca de una pared ajena o medianera edificaciones o construcciones que por sí mismas o por sus productos sean peligrosas o nocivas, sin guardar las distancias prescritas por los reglamentos y usos del lugar, y sin ejecutar las obras de resguardo necesarias⁴²¹.

Sin embargo, España posee la Ley de Ordenación de la Edificación en la cual se establecen exigencias técnicas que deben cumplir las edificaciones, representando éstas limitaciones a éste derecho, las cuales son las siguientes:

⁴¹⁹ *Ibíd.*, artículo 601.

⁴²⁰ Ministerio de Gracia y Justicia de España, *Código Civil y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 589.

⁴²¹ *Ibíd.*, artículo 590.

1. Relativas a la funcionalidad: Utilización de las dimensiones de los espacios y dotación de las instalaciones, accesibilidad, acceso a servicios básicos, facilitación para el acceso de los servicios postales⁴²².
2. Relativas a la seguridad: Seguridad estructural, seguridad en caso de incendio y seguridad de utilización⁴²³.
3. Relativas a la habitabilidad⁴²⁴.

En conclusión, España es el único país que diferencia claramente entre las limitaciones al Derecho de la Edificación y las relaciones de vecindad, toda vez que en el Código Civil establece las segundas, y en la Ley de Ordenación de la Edificación las primeras.

4.2.3. PROPIEDAD DEL SUELO.

Tal como se detalló en la sección sobre las Constituciones, el Derecho de la Propiedad del suelo está contemplado en cada uno de los Códigos Civiles de los países analizados, estableciendo, básicamente que, el derecho de propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes, tanto muebles como inmuebles, dentro de los límites establecidos en las leyes⁴²⁵, extendiéndose este derecho al subsuelo y sobre suelo, hasta donde le sea útil al propietario⁴²⁶, por consiguiente, si la persona tiene el título legal de propiedad, implícitamente conlleva el título de la propiedad del suelo.

4.2.4. ACTIVIDAD EDIFICATORIA.

Continuando con el análisis del cuadro de cotejo sobre las legislaciones internas, en materia de la actividad edificatoria, se encontraron en las mismas distintas estipulaciones sobre la misma, las cuales serán abordadas a continuación.

⁴²² Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, Óp. Cit., artículo

3.

⁴²³ *Loc. Cit.*

⁴²⁴ *Loc. Cit.*

⁴²⁵ Peralta Azurdia, Enrique. *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 464.

⁴²⁶ *Ibíd.*, artículo 473.

A. PAÍSES QUE NO LO REGULAN.

En cuanto a la actividad edificatoria, en ningún cuerpo legal ordinario **guatemalteco, salvadoreño, hondureño, nicaragüense, mexicano y argentino** se ubican disposiciones sobre la materia, en consecuencia, claramente existe un vacío legal, debido a que deja a cada una de las Municipalidades la discrecionalidad de emitir los acuerdos municipales que regulen la actividad edificatoria dentro de su circunscripción municipal.

B. PAÍSES QUE SÍ LO REGULAN.

A continuación, se enunciarán los países que sí regulan dentro de su normativa ordinaria sobre la actividad edificatoria.

i. COSTA RICA.

En cuanto a Costa Rica, en su Código Civil no se regula nada sobre la actividad edificatoria, no obstante a ello, en la Ley de Construcciones sí lo hace, estipulando que la *“Municipalidad está facultada para exigir determinada calidad de materiales en las edificaciones, así como la clase o tipo de ellas, en los fraccionamiento o zonas de replanificación que por su categoría o por la importancia de zonas inmediatas, deban presentar un concurso armónico y deban ser de calidad durable”*⁴²⁷. Sin embargo, a pesar que exista este artículo, nuevamente se deriva a las Municipalidades la facultad de estipular sobre la actividad edificatoria dentro de sus circunscripciones.

ii. PANAMÁ.

En el caso de Panamá, es importante hacer mención que, en su Código Civil, no regula nada sobre la actividad edificatoria, sin embargo, en el Reglamento Estructural Panameño norma sobre los aspectos técnicos que deben contener las distintas edificaciones, sobre todo posee especificaciones de cargas de viento, de cargas sísmicas, geotécnica, de concreto forzado, del acero, de la madera, de mampostería,

⁴²⁷ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones, Óp. Cit.*, artículo 17.

de las infraestructuras, entre otras⁴²⁸. En consecuencia, sí se regula en Panamá la actividad edificatoria.

iii. CHILE.

En Chile, existe la Ley General de Urbanismo y Construcciones, en la cual se establecen distintos mecanismos que velan por la correcta edificación en el país, ordenando que, previo a la iniciación, deba hacerse un plan regulado el cual debe señalar las especificaciones de la construcción⁴²⁹, entre otras estipulaciones pertenecientes a la actividad edificatoria. En consecuencia, en Chile sí se regula sobre la materia.

iv. ESPAÑA.

Al igual que en Chile, en el caso de España, en su Ley de Ordenación de la Edificación, se regulan distintos contenidos técnicos sobre la materia, velando por garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente⁴³⁰.

4.2.5. CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente investigación, es procedente abarcar sobre las regulaciones relacionadas a las condiciones urbanísticas, encontrándose gran similitud de las mismas con la actividad edificatoria. No obstante a ellos, se ahondará sobre la materia.

A. PAÍSES QUE NO LO REGULAN.

En igual sentido que la actividad edificatoria, en cuanto a lo relacionado con las condiciones urbanísticas, en la mayoría de los países analizados, no se observan normativas ordinarias referentes al tema, entre las cuales destacan los países de

⁴²⁸ Ministerio de Obras Públicas, *Reglamento Estructural Panameño*, Número 25181, fecha de publicación: 22/11/2004.

⁴²⁹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, Decreto 458, Fecha de emisión: 18/12/1975, Fecha de publicación: 13/04/1976, artículo 60.

⁴³⁰ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 3.

Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, México y Argentina. Sin embargo, es importante hacer mención que, en cuanto a **Panamá**, existe el “Reglamento Estructural”, pero en éste únicamente se abarcan cuestiones técnicas de los materiales de construcción; y en cuanto a **Chile**, la “Ley General de Urbanismo y Construcciones”, se refiere a normativa para la urbanización del país pero no establece condicionantes para la edificación. Por consiguiente, ambos Estados se les considera carentes de regulación sobre las condiciones urbanísticas.

B. PAÍSES QUE SÍ LO REGULAN.

En el presente tema, se desarrollarán los países que sí contienen en sus legislaciones ordinarias lo relativo a las condiciones urbanísticas, destacándose que, las mismas, están contenidas en leyes específicas que regulan sobre aspectos técnicos de las construcciones.

i. COSTA RICA.

En la Ley de Construcciones de Costa Rica, regula ciertos aspectos técnicos que deben cumplirse al momento de la edificación, destacándose los siguientes:

1. Todo edificio que se construya o reconstruya en lo sucesivo con frente a la vía pública, deberá sujetarse al alineamiento y al nivel oficial que fijará la Municipalidad⁴³¹.
2. Para mejorar las condiciones de circulación en los cruzamientos de vías públicas, y para lograr mejor aspecto en el conjunto de las edificaciones en esos lugares, es de utilidad pública la formación de ochavas en los predios situados en esquinas, entre los lineamientos de las calles concurrentes⁴³².
3. Los propietarios de terrenos libres situados en calles urbanizadas en que la Municipalidad lo juzgue necesario, deberán aislarlos de la vía pública por medio de una cerca⁴³³.

⁴³¹ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 18.

⁴³² *Ibíd.*, artículo 20.

⁴³³ *Ibíd.*, artículo 26.

4. Las disposiciones sobre alturas máximas de las construcciones que fijen los Reglamentos no serán aplicables a los templos, monumentos, observatorios, etc⁴³⁴.
5. Las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que las separe de los límites del campo⁴³⁵.

Por consiguiente, al momento de edificar en Costa Rica, se tienen que cumplir estas condiciones urbanísticas para no incurrir en sanción alguna y que, posteriormente, se ordene la demolición de lo construido. Asimismo, es importante tomar en cuenta que, más condiciones urbanísticas se encuentran estipuladas en el Reglamento de Construcciones⁴³⁶, tales como las medidas de cercas en lotes baldíos⁴³⁷, ubicación de edificios⁴³⁸, marquesinas⁴³⁹, salidas al exterior⁴⁴⁰, entre otras.

ii. ESPAÑA.

Finalmente, en cuanto a España, como ya se había enunciado con anterioridad, en la Ley de Ordenación para la Edificación, existen diferentes normas relacionadas a los requisitos básicos de la edificación⁴⁴¹, así como lo relacionado a la recepción de la obra⁴⁴², las entidades y los laboratorios de control de calidad de la edificación⁴⁴³, por consiguiente, a pesar que no son condiciones urbanísticas técnicas, definitivamente lo son legales, toda vez que esclarece con claridad los elementos con los que deben cumplir las edificaciones en España.

⁴³⁴ *Ibíd.*, artículo 27.

⁴³⁵ *Ibíd.*, artículo 28.

⁴³⁶ Junta Directiva del INVU, *Reglamento de Construcciones*, Fecha de emisión: 04/03/1993, Fecha de publicación: 22/03/1993.

⁴³⁷ *Ibíd.*, artículo IV.1.

⁴³⁸ *Ibíd.*, artículo IV.6.

⁴³⁹ *Ibíd.*, artículo IV.12.

⁴⁴⁰ *Ibíd.*, artículo IV.23.

⁴⁴¹ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículo 3.

⁴⁴² *Ibíd.*, artículo 6.

⁴⁴³ *Ibíd.*, artículo 14.

4.2.6. PROYECTO TÉCNICO, LICENCIAS Y PERMISOS.

Prosiguiendo con la presentación, análisis y discusión de resultados, es procedente abarcar sobre el proyecto técnico, las licencias y permisos en un mismo capítulo, ya que se presenta el primero para que la entidad administrativa correspondiente autorice la respectiva licencia, en consecuencia, ambos están ligados intrínsecamente.

A. GUATEMALA.

Iniciando por Guatemala, en el Código Civil no se regula sobre el proyecto técnico, licencias o permisos. No obstante a ello, la Ley Preliminar de Urbanismo regula que *“las Municipalidades procederán:...b) A estudiar la instrumentación del proyecto urbanístico, para determinar: 1) La forma de financiación; 2) Las etapas de realización; y 3) La reglamentación y zonificación necesarias”*⁴⁴⁴. Como se observa en esta norma, se regula sobre el proyecto de urbanización, más no el proyecto técnico para iniciar la edificación, sin embargo, es esta la única ley en Guatemala que trata sobre la materia.

Continuando con las licencias y permisos, tal como fue enunciado en el capítulo respectivo, la materia es regulada por los Planes de Ordenamiento Territorial de cada Municipio del país, por lo cual, no se ahondará sobre el mismo, toda vez que no son aplicables a todo el territorio nacional, sino que únicamente donde el Municipio tiene jurisdicción.

En consecuencia, en Guatemala, se observa claramente vacíos legales referentes a los proyectos técnicos, a las licencias y permisos de construcción, ya que, como fue enunciado con anterioridad, solo algunos Municipios del país cuentan con un Plan de Ordenamiento Territorial donde se detallan estos aspectos, de lo contrario, se ha dejado a la discreción de los Gobiernos Municipales acordar esta normativa.

B. EL SALVADOR.

En el caso de El Salvador, se observa que en la Ley de Urbanismo y Construcción sí se regula expresamente sobre los proyectos técnicos, estableciendo que *“todo proyecto*

⁴⁴⁴ Castillo Armas, Carlos, *Ley Preliminar de Urbanismo, Óp. Cit.*, artículo 5.

*de construcción de edificios que se desee llevar a efecto, ya sea por particulares, entidades oficiales, edilicias o autónomas, deberá ser elaborado por un Arquitecto o Ingeniero Civil autorizado legalmente para el ejercicio de la profesión en la República, debiendo además, figurar su firma y sello en los correspondientes planos que presente*⁴⁴⁵. Como se observa, se fijan requisitos que deben cumplir los proyectos técnicos para que sean aprobados por la respectiva dependencia Administrativa.

En cuanto a las licencias y permisos de construcción, en el Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales⁴⁴⁶, se regula sobre los permisos de construcción y de parcelación, estableciendo los distintos requisitos necesarios que se deben presentar para poder solicitar la respectiva autorización.

En conclusión, se observa que en El Salvador, su legislación ordinaria, sí regula sobre lo relativo al proyecto técnico y a las licencias y permisos de construcción, estando en dos normativas diferentes pero que se complementan entre sí.

C. HONDURAS.

Al igual que Guatemala, Honduras no regula en ningún cuerpo legal ordinario sobre los proyectos técnicos de construcción. Sin embargo, en cuanto a lo referente a licencias y permisos, en el Código Civil, únicamente estipula que no se podrá construir en lugares de propiedad nacional sin el permiso especial otorgado.

En conclusión, a pesar que se establece el permiso especial para construcción sobre propiedad nacional, sobre la materia en cuestión, la legislación ordinaria de Honduras carece de la misma, dejando a cada Municipio la libertad de disponer sobre el tema.

⁴⁴⁵ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley de Urbanismo y Construcción*, Decreto Legislativo N°. 232, Fecha de emisión: 04/06/1951, Fecha de publicación: 11/06/1951, artículo 8.

⁴⁴⁶ El Presidente de la República de El Salvador, *Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales*, Decreto N° 70, Fecha de emisión: 06/12/1991.

D. NICARAGUA.

En el caso de Nicaragua, nuevamente se observa que, dentro de su legislación ordinaria, no se regula sobre el proyecto técnico ni sobre las licencias o permisos de construcción, existiendo, claramente, un vacío legal al respecto.

E. COSTA RICA.

Continuando con Costa Rica, en su Reglamento de Construcción⁴⁴⁷, sí se regula sobre los proyectos técnicos, en el sentido de lo que deben contener dependiendo del tipo de construcción que se desee realizar, es decir, contiene puramente aspectos técnicos de la materia, como dimensiones, alturas, accesos y otro tipo de condiciones que debe contener el proyecto.

En cuanto a las licencias y permisos, en la Ley de Construcciones, se regula que *“toda obra relacionada con la construcción, que se ejecute en las poblaciones de la República, sea de carácter permanente o provisional, deberá ejecutarse con licencia de la Municipalidad correspondiente”*⁴⁴⁸, determinándose, dentro de la misma ley, los diferentes requisitos que deben contener las solicitudes de licencia dependiendo del tipo de construcción o demolición que se desee realizar; pronunciándose en el mismo sentido, pero con mayores aspectos técnicos, el Reglamento de la Ley de Construcciones.

F. PANAMÁ.

En Panamá, como ya se mencionó, existe el Reglamento Estructural Panameño, que regula sobre la calidad de los materiales que se deben emplear en las distintas construcciones. No obstante a ello, en este cuerpo legal, no se regula sobre el proyecto técnico ni sobre las licencias y permisos de construcción, toda vez que abarca aspectos puramente técnicos de la calidad de materiales.

⁴⁴⁷ Junta Directiva del INVU, *Reglamento de Construcciones*, Fecha de emisión: 04/03/1993, Fecha de publicación: 17/03/1993.

⁴⁴⁸ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 74.

Concluyendo que, nuevamente, otro país, en este caso Panamá, carece de la legislación ordinaria vigente que regule sobre la materia en cuestión.

G. MÉXICO.

Continuando con México, en este país se encuentra la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas⁴⁴⁹ que, como su nombre lo indica, su materia versa sobre la construcción y edificación de obras públicas. Sin embargo, en ella se encuentra regulado el proyecto técnico, conocido en la ley como “proyecto arquitectónico”, estableciendo distintos requisitos técnicos que debe contener el mismo, en anuencia con diferentes autorizaciones requeridas por versarse sobre materia estatal. Cumpliendo los requisitos, se procederá a autorizar la respectiva licencia de construcción.

En conclusión, esta ley y su reglamento⁴⁵⁰, regulan sobre el proyecto técnico y la licencia de construcción pero únicamente en lo relacionado a obras públicas; en consecuencia, en lo relativo a obras privadas, es regulado por leyes propias de cada uno de los diferentes Estados que integran el país mexicano.

H. CHILE.

Chile, en su Ley General de Urbanismo y Construcciones⁴⁵¹, en diferentes artículos, regula sobre el proyecto técnico, estableciendo, a grandes rasgos, ciertos requisitos que debe contener, y de las responsabilidades que conlleva para los autores del mismo, estableciendo que el mismo será aprobado por el Concejo Municipal correspondiente, otorgándole, al encargado, la respectiva licencia de construcción.

⁴⁴⁹ Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas y sus reformas*, Fecha de publicación: 04/01/2000.

⁴⁵⁰ Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, *Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas*, Fecha de publicación: 28/07/2010.

⁴⁵¹ Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, Óp. Cit., artículo 1.

Finalmente, en su Código Civil, establece la prohibición de construir en propiedad nacional, salvo se cuente con el permiso especial otorgado por la autoridad competente⁴⁵².

I. ARGENTINA.

Tal como ha sucedido con Guatemala, Nicaragua y Panamá, en la legislación ordinaria de Argentina, no se encuentra norma alguna que regule sobre el proyecto técnico ni sobre las licencias y permisos de construcción, dejando esta materia para las diferentes Municipalidades que integran Argentina.

J. ESPAÑA.

En el caso de España, dentro de su legislación ordinaria, se encuentra la Ley de la Ordenación de la Edificación que define claramente el concepto de proyecto, estableciendo que éste es *“el conjunto de documentos mediante los cuales se definen y determinan las exigencias técnicas de las obras contempladas”*⁴⁵³, estipulando que, previo a toda construcción, se debe presentar el proyecto técnico para que sea autorizada y otorgada la respectiva licencia de construcción, estipulando ésta ley sobre la materia que *“la construcción de edificios, la realización de las obras que en ellos se ejecuten y su ocupación precisará las preceptivas licencias y demás autorizaciones administrativas procedentes, de conformidad con la normativa aplicable”*⁴⁵⁴.

Concluyendo que la Ley de Ordenación de la Edificación contempla todo lo relacionado a proyecto técnico y licencias de construcción, de manera general, permitiendo, a cada Estado que compone España, la libertad de disponer específicamente sobre la materia.

4.2.7. TRATAMIENTO TRIBUTARIO DE LA CONSTRUCCIÓN.

Habiéndose aprobado el respectivo proyecto técnico y otorgado la licencia de construcción, es procedente analizar sobre la carga tributaria que conlleva realizar una

⁴⁵² Congreso Nacional de Chile, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 599.

⁴⁵³ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, Óp. Cit., artículo

4.

⁴⁵⁴ *Ibíd.*, artículo 5.

edificación. Dejando de lado las tasas Municipales, toda vez que varía de cada jurisdicción Municipal, se analizarán las leyes ordinarias que aplican a todo el país.

A. IMPUESTO SOBRE LA RENTA.

Según el análisis realizado, en la mayoría de los países que abarcan la investigación, se observa que las construcciones, por generar un incremento al patrimonio del propietario, generan un hecho impositivo que está gravado por el impuesto sobre la renta, el cual está contenido en las siguientes legislaciones, dependiendo de cada país:

1. Guatemala: Ley de Actualización Tributaria⁴⁵⁵.
2. El Salvador: Ley de Impuesto sobre la Renta⁴⁵⁶.
3. Honduras: Ley del Impuesto sobre la Renta⁴⁵⁷.
4. Nicaragua: Ley de Concertación Tributaria⁴⁵⁸.
5. Costa Rica: Ley del Impuesto sobre la renta⁴⁵⁹.
6. Panamá: Código Fiscal⁴⁶⁰.
7. México: Ley del Impuesto sobre la Renta⁴⁶¹.
8. Chile: Ley sobre Impuesto a la Renta⁴⁶².
9. Argentina: Ley del Impuesto a las Ganancias⁴⁶³.
10. España: Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas⁴⁶⁴.

⁴⁵⁵ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Actualización Tributaria*, Óp. Cit., artículo 10 inciso 1.

⁴⁵⁶ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley de Impuesto sobre la Renta*, Decreto N° 134, Fecha de emisión: 18/12/1991, artículo 2.

⁴⁵⁷ Congreso Nacional de Honduras, *Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas*, Decreto Ley No. 25, Fecha de emisión: 20/12/1963, Fecha de publicación: 27/12/1963, artículo 1.

⁴⁵⁸ Asamblea Nacional Nicaragua, *Ley de Concertación Tributaria*, Ley N° 822, Fecha de emisión: 12/12/2012, Fecha de publicación: 17/12/12, artículo 3.

⁴⁵⁹ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas*, Ley N° 7092, Fecha de emisión: 21/04/1998, artículo 1.

⁴⁶⁰ Congreso Nacional de Panamá, *Código Fiscal de la República de Panamá y sus reformas*, Ley N° 8, Fecha de emisión: 27/01/1956, Fecha de publicación: 29/09/1956, artículo 694.

⁴⁶¹ Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas*, Fecha de publicación: 11/12/2013, artículo 2.

⁴⁶² Congreso Nacional de Chile, *Ley sobre Impuesto a la Renta y sus reformas*, Número 824, Fecha de emisión: 27/12/1974, Fecha de publicación: 31/12/1974, artículo 2.

⁴⁶³ Congreso de la Nación de Argentina, *Ley del Impuesto a las Ganancias y sus reformas*, Fecha de emisión: 11/07/1997, Fecha de publicación: 06/08/1997, artículo 1.

⁴⁶⁴ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sus reformas*, Ley 35/2006, Fecha de emisión: 28/11/2006, Fecha de publicación: 29/11/2006, artículo 1.

B. IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES.

Continuando con el segundo impuesto que se encuentra en la mayoría de países, es el que grava a los bienes inmuebles, en consecuencia, las construcciones, toda vez que éstas incrementan la plusvalía del terreno, lo cual se ve reflejado en el incremento del valor del impuesto a pagar, éste impuesto varía de nombre en los distintos países, pero su objetivo primordial es ése.

1. Guatemala: Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles⁴⁶⁵.
2. El Salvador: Ley del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria Suntuaria⁴⁶⁶.
3. Honduras: Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles⁴⁶⁷.
4. Nicaragua: Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles⁴⁶⁸.
5. Costa Rica: Ley del Impuesto sobre bienes inmuebles⁴⁶⁹.
6. Panamá: Código Fiscal⁴⁷⁰.
7. México: Únicamente grava, a nivel nacional, la venta de bienes inmuebles, dejando a cada uno de los Estados la facultad de crear el impuesto de bienes inmuebles.
8. Chile: Al igual que México, grava la venta de bienes inmuebles.
9. Argentina: Ley del Impuesto sobre Bienes Personales⁴⁷¹.
10. España: Ley Reguladora de las Haciendas Públicas⁴⁷².

4.2.8. DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA.

En cuanto a la declaración de obra nueva, se observa que ninguno de los países regula sobre la materia, a excepción de España, estipulando, únicamente que “no se

⁴⁶⁵ Congreso de la República de Guatemala, *Ley del Impuesto Único sobre Inmuebles*, Decreto número 15-98, Fecha de emisión: 26/02/1998, artículo 4.

⁴⁶⁶ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria Suntuaria*, artículo 5

⁴⁶⁷ Congreso Nacional de Honduras, *Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus reformas*, Ley 7509, artículo 1.

⁴⁶⁸ Asamblea Nacional Constituyente de la República de Nicaragua, *Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles*, Ley N° 660, Fecha de emisión: 05/11/1974, Fecha de publicación: 26/11/1974, artículo 1.

⁴⁶⁹ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus reformas*, Ley N° 7509, artículo 2.

⁴⁷⁰ Congreso Nacional de Panamá, *Código Fiscal de la República de Panamá y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 763.

⁴⁷¹ Congreso de la Nación de Argentina, *Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales*, Ley N° 23966, Fecha de emisión: 15/04/1997, artículo 19.

⁴⁷² Ministerio de Hacienda, *Ley Reguladora de las Haciendas Locales y sus reformas*, Fecha de emisión: 05/03/2004, Fecha de publicación: 09/03/2004, artículo 20.

autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19⁴⁷³, observándose claramente un vacío legal en cuanto al tema, toda vez que no se ahonda sobre la declaración en esta legislación y, en los otros países, no se regula en lo absoluto sobre la declaración de obra nueva.

4.2.9. DERECHO DE SUPERFICIE.

Prosiguiendo con la presentación, análisis y discusión de resultados referentes al Derecho de Superficie, se puede observar que esta figura jurídica, nominada de esta forma, no está regulada en Guatemala, El Salvador, Honduras, Nicaragua, Panamá, México y Chile, sin embargo, es importante hacer mención que, como fue mencionado anteriormente, por estar intrínsecamente relacionado con la accesión, ésta figura jurídica sí se encuentra regulada en los Códigos Civiles de todos los países que comprenden esta investigación; tema que no se abordará, puesto que lo que se desea analizar, es el Derecho de Superficie propiamente dicho y no sus similares. Es por ello que únicamente se encuentra ésta figura jurídica en las legislaciones de Costa Rica, Argentina y España, las cuales se examinarán a continuación.

A. COSTA RICA.

Costa Rica, en la Ley de Regulación del Derecho Real de Superficie⁴⁷⁴ se crea esta figura jurídica la cual está constituida “a favor de terceros, por los titulares de dominio o propiedad horizontal sobre un inmueble susceptible de edificación, plantación, sobreedificación o subedificación de la propiedad”⁴⁷⁵.

Además, define al derecho real de superficie como “un derecho real autónomo sobre cosa propia temporario, que otorga el uso, goce y disposición jurídica de la superficie de un inmueble ajeno, con la facultad de realizar construcción o plantación y hacer

⁴⁷³ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 20.

⁴⁷⁴ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley de Regulación del Derecho Real de Superficie*, Fecha de emisión: 09/08/2006, Fecha de publicación: 21/09/2006.

⁴⁷⁵ *Ibíd.*, artículo 1.

*propio lo construido o plantado*⁴⁷⁶, estipulando que se deberá crear en Escritura Pública en inscribirte en el Registro Público⁴⁷⁷, así como los derechos y obligaciones de cada una de las partes contratantes (superficiente y superficiario).

Concluyendo que, a pesar que es una ley que cuenta únicamente con 24 artículos, al analizarla, se observa que está muy completa puesto que abarca todos los elementos necesarios para poder constituir este derecho así como su forma de extinción.

B. ARGENTINA.

En el Código Civil y Comercial de la Nación de Argentina, por su reciente promulgación, se ha incluido el Derecho de Superficie por el auge que ha tomado en el mundo la edificación y los distintos mecanismos para conseguir los recursos para realizarla.

Partiendo de esta premisa, el cuerpo legal analizado, dedica un título completo a esta figura jurídica, iniciando por definirlo⁴⁷⁸, delimitando sus modalidades⁴⁷⁹, su extensión⁴⁸⁰, el plazo de su constitución⁴⁸¹, las facultades de cada uno de los contratantes⁴⁸² y su forma de extinción⁴⁸³.

Observándose, en este título, un suficiente desarrollo de esta figura jurídica que ha cobrado auge en los últimos años por el incremento poblacional, regulándose todo lo necesario para poder realizarse el contrato correspondiente y poder ejecutar el derecho de superficie conforme a la legislación vigente, la cual está acorde a la doctrina estudiada.

⁴⁷⁶ *Ibíd.*, artículo 2.

⁴⁷⁷ *Ibíd.*, artículo 3.

⁴⁷⁸ Congreso de la Nación Argentina, *Código Civil y Comercial de la Nación, Óp. Cit.*, artículo 2114.

⁴⁷⁹ *Ibíd.*, artículo 2115.

⁴⁸⁰ *Ibíd.*, artículo 2116.

⁴⁸¹ *Ibíd.*, artículo 2117.

⁴⁸² *Ibíd.*, artículos 2120 y 2121.

⁴⁸³ *Ibíd.*, artículos 2124 y 2125.

C. ESPAÑA.

Finalmente, en el caso de España, en su ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se dedica un capítulo de dos artículos para el desarrollo del Derecho de superficie y, como en el caso de Costa Rica y Argentina, esta ley se encarga de definirlo, estipular su forma de constitución y régimen⁴⁸⁴, su transmisión, gravamen y extinción⁴⁸⁵.

Por ser una ley reciente, al igual que el caso de Argentina, se ha encargado de regular una figura jurídica que se ha empleado más en los últimos años, por consiguiente, a pesar que solo sean dos artículos que lo normen, el Derecho de Superficie está muy bien estipulado en España puesto que se abarcan todos los elementos necesarios para poder plasmarlo en los diferentes contratos que se celebran.

4.2.10. DERECHO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS PUERTOS.

Continuando con el desarrollo de la investigación, es preciso abordar sobre el derecho de construcción en los puertos. En este caso, es importante mencionar que, a pesar que la mayoría de Constituciones lo mencionan conjuntamente con el derecho de construcción de aeropuertos; no obstante a ello, al investigar sobre las legislaciones internas, se observa claramente la diferenciación entre éstos dos, es por ello la procedencia de analizarlos separadamente.

A. GUATEMALA.

En el caso de Guatemala, no existe ley ordinaria alguna que regule sobre la construcción de los puertos en los distintos Departamentos, en consecuencia, existe un claro vacío legal al respecto.

B. EL SALVADOR.

Caso contrario al de Guatemala, en El Salvador, está vigente la Ley General Marítimo Portuaria en la cual se establecen distintas normas que regulan la construcción, remodelación, rehabilitación, mantenimiento y conservación de los puertos del país,

⁴⁸⁴ Ministerio de Fomento de España, *Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*, Real Decreto Legislativo 7/2015, Fecha de emisión: 30/10/2015, Fecha de publicación: 31/10/2015, artículo 53.

⁴⁸⁵ *Ibíd.*, artículo 54.

tanto privados como públicos, enfocándose más que todo en los últimos⁴⁸⁶, creándose la Autoridad Marítima Portuaria como la encargada y responsable de la operativización de lo mencionado.

Concluyendo que, a pesar que no se mencionen aspectos técnicos de la construcción en puertos, sí existen normas generales al respecto, así como la creación de un ente regulador que se encarga de velar por el cumplimiento de las normas para el buen funcionamiento de los puertos.

C. HONDURAS.

Continuando con Honduras, al igual que Guatemala, no se observa legislación ordinaria alguna que regule sobre la construcción de puertos en su territorio, teniendo, en consecuencia, vacío legal sobre la materia, dejando a la libre disposición del Gobierno esta reglamentación.

D. NICARAGUA.

En la ley General de Puertos de Nicaragua, se declara de interés público la materia portuaria⁴⁸⁷, aplicándose la misma tanto a puertos de uso público como privado⁴⁸⁸ y se crea a la Dirección General de Transporte Acuático quien, dentro de sus competencia, se encarga de regular lo relacionado a:

1. Normar, regular y controlar los puertos nacionales, en lo que a su construcción, habilitación y protección portuaria y prevención contra la contaminación acuática y ambiental se refiere⁴⁸⁹.
2. Establecer las regulaciones relacionadas con la construcción, rehabilitación, habilitación para la operación y mantenimiento de los puertos nacionales en general⁴⁹⁰.

⁴⁸⁶ Asamblea legislativa de la República de El Salvador, *Ley General Marítimo Portuaria y sus reformas*, Decreto No. 994, Fecha de emisión: 01/10/2002, artículo 7.

⁴⁸⁷ Asamblea Nacional de Nicaragua, *Ley General de Puertos*, Ley N°. 838, Fecha de emisión: 14/05/2013, Fecha de publicación: 21/05/2013, artículo 1.

⁴⁸⁸ *Ibíd.*, artículo 3.

⁴⁸⁹ *Ibíd.*, artículo 43 inciso c.

⁴⁹⁰ *Ibíd.*, artículo 43 inciso g.

3. Regular la construcción, remodelación, rehabilitación, mantenimiento, conservación y operación de puertos y obras marítimas⁴⁹¹.

En conclusión, a pesar que la ley en cuestión no establezca los distintos aspectos técnicos que deben cumplirse al momento de construir los puertos, sí crea a la Dirección General de Transporte Acuático que, como se enunció, entre sus facultades está regular sobre la materia, es decir que esta entidad es la encargada de crear estos criterios de construcción que se deberán cumplir, tanto en el ámbito público como privado.

E. COSTA RICA.

En el caso de Costa Rica, es importante hacer mención que está vigente la Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico, para lo cual, como su nombre lo indica, solo aplica a una región del país, dejando sin regulación la costa del Atlántico. No obstante a ello, por ser la única normativa ordinaria de la materia, se procederá a realizar el breve análisis.

Como en los países anteriores, se crea el Instituto Costarricense de Puertos del Pacífico quien es la entidad encargada de construir los nuevos puertos de conformidad con lo establecido en la ley⁴⁹². Por consiguiente, se observa, nuevamente, que ésta entidad es la encargada de reglar todo lo relativo a los aspectos técnicos de la construcción de puertos.

En conclusión, para la región del Pacífico de Costa Rica, se aplica esta normativa y el Instituto tiene competencia, por tanto no existe vacío legal; no obstante, para la región del Atlántico, sí existe vacío legal puesto que el Instituto no puede reglar sobre la construcción en esta región ya que no tiene la competencia para ello.

⁴⁹¹ *Ibíd.*, artículo 43 inciso i.

⁴⁹² Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico y sus reformas*, Ley N° 1721, Fecha de emisión: 28/12/1953, artículo 1.

F. PANAMÁ.

Continuando con Panamá, en su Ley General de Puertos, se crea la Autoridad Marítima de Panamá, la cual, dentro de sus atribuciones se encuentra “*el establecimiento y la evaluación de normas y procedimientos técnicos para la construcción y el mantenimiento de la infraestructura portuaria*”⁴⁹³, por consiguiente, para la ampliación o modificación de los puertos, referente a su construcción, se necesitará la planificación y elaboración de los proyectos respectivos⁴⁹⁴, para su aprobación por la Autoridad Marítima de Panamá.

En conclusión, esta entidad es la encargada de reglar sobre los aspectos técnicos para proceder a la autorización respectiva y se proceda con la construcción.

G. MÉXICO.

Prosiguiendo con México, en su Ley de Puertos se establece que la autoridad portuaria radica en el Ejecutivo Federal quien la ejercerá por conducto de la Secretaría⁴⁹⁵, quien será el encargado de formular y conducir las políticas, áreas, instalaciones, construir, establecer, administrar, operar y explotar obras y bienes en los puertos⁴⁹⁶.

En consecuencia, al igual que los países anteriores, la Secretaría del Ejecutivo Federal es la encargada de reglar lo relacionado a los aspectos técnicos de la construcción de los puertos para proceder a autorizar las licencias al haberse presentado los proyectos que estén acordes con los requerimientos establecidos.

H. CHILE.

Chile, a diferencia de los países anteriores, crea diez distintas empresas del Estado como continuadoras legales de la Empresa Portuaria de Chile⁴⁹⁷, las cuales, dentro de

⁴⁹³ Asamblea Nacional de Panamá, *Ley General de Puertos de Panamá*, Ley 56, Fecha de emisión: 06/08/2008, Fecha de publicación: 07/08/2008, artículo 9.

⁴⁹⁴ *Ibíd.*, artículo 11.

⁴⁹⁵ Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley de Puertos y sus reformas*, Fecha de emisión: 19/07/1993, artículo 16.

⁴⁹⁶ *Loc. Cit.*

⁴⁹⁷ Congreso Nacional de Chile, *Ley que Moderniza el Sector Portuario Estatal y sus reformas*, Ley 19542, Fecha de emisión: 09/12/1997, Fecha de publicación: 19/12/1997, artículo 1.

sus atribuciones, se encuentra la de “efectuar todo tipo de estudios, proyectos y ejecución de obras de construcción, ampliación, mejoramiento, conservación, reparación y dragado en los puertos y terminales”⁴⁹⁸. Como se observa, estas empresas son las encargadas de la construcción de puertos, quienes deberán cumplir con todos los requisitos técnicos establecidos en los distintos reglamentos de la materia, tal como sucede en los países anteriores.

I. ARGENTINA.

En Argentina, no existe una ley ordinaria que norme a todo el territorio argentino, dejando esta facultad a las diferentes provincias para que se estipule todo lo necesario a las entidades que se encargarán sobre la materia, específicamente de la construcción de puertos. En consecuencia, existe un vacío legal en Argentina ya que no se establecen normas generales que deben cumplir las distintas Provincias para la sanción y promulgación de estas leyes y reglamentos específicos.

J. ESPAÑA.

Finalmente en España, en su Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, se regula la planificación y construcción de las instalaciones marítimas⁴⁹⁹, por lo que se establece el procedimiento para la autorización del proyecto⁵⁰⁰, así como los requisitos para la construcción de nuevos puertos⁵⁰¹ o la ampliación o modificación de los ya existentes⁵⁰².

En conclusión, con relación al procedimiento para la construcción de puertos, en España sí está regulado por la ley en cuestión; sin embargo, no se abordan especificaciones técnicas que debe contener el proyecto, dejando esto para reglamentos específicos.

⁴⁹⁸ *Ibíd.*, artículo 4.

⁴⁹⁹ Juan Carlos I, Rey de España, *Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante*, Real Decreto Legislativo 2/2011, Fecha de emisión: 05/09/2011, Fecha de publicación: 20/10/2011, artículo 1.

⁵⁰⁰ *Ibíd.*, artículo 18.

⁵⁰¹ *Ibíd.*, artículo 20.

⁵⁰² *Ibíd.*, artículo 21.

4.2.11. DERECHO DE CONSTRUCCIÓN EN LOS AEROPUERTOS.

Prosiguiendo con el desarrollo de la presente investigación, es procedente abarcar el derecho de construcción en los aeropuertos. Como se mencionó en su oportunidad, existen medidas internacionales que deben cumplir los mismos referentes a las pistas de aterrizaje, las pistas de despegue, las torres de control, entre otras, sin embargo, se deja a la libertad de los Estados la infraestructura del mero aeropuerto, lo cual se abarcará a continuación.

A. GUATEMALA.

En el caso de Guatemala, en su Ley de Aviación Civil, se crea la Dirección General de Aeronáutica Civil⁵⁰³, entidad encargada de “*otorgar, modificar, suspender y revocar las autorizaciones para los aeródromos públicos y privados, supervisando su construcción y operación*”⁵⁰⁴, no existiendo limitación legal alguna respecto a la mera estructura del aeropuerto. Por consiguiente, además de cumplir con los estándares internacionales, la Dirección General de Aeronáutica Civil, para autorizar la construcción de aeropuertos, deberá regirse por reglamentos que estipulen los aspectos puramente técnicos que regulen sobre la materia.

B. EL SALVADOR.

Continuando con El Salvador, en su Ley Orgánica de Aviación Civil se regula la construcción de aeródromos y helipuertos civiles⁵⁰⁵ y se crea a la Autoridad de Aviación Civil⁵⁰⁶, encargada de la regulación, fiscalización y control de las actividades de aviación civil⁵⁰⁷. Observándose que no se crean normas específicas y técnicas sobre la construcción de aeropuertos, dejándole ésta facultad, por medio de reglamentos, a la Autoridad de Aviación Civil, en consecuencia, para proceder a la construcción de los mismos, el proyecto técnico deberá cumplir con los estándares internacionales y con los requerimientos específicos de la materia solicitados por la autoridad competente.

⁵⁰³ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Aviación Civil y sus reformas*, Decreto número 93-2000, Fecha de emisión: 18/12/2000, Fecha de publicación: 31/01/2001, artículo 7.

⁵⁰⁴ *Loc. Cit.*

⁵⁰⁵ Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, *Ley Orgánica de Aviación Civil*, Decreto N° 582, Fecha de emisión: 19/10/2001, Fecha de publicación: 19/10/2001, artículo 1.

⁵⁰⁶ *Ibíd.*, artículo 4.

⁵⁰⁷ *Ibíd.*, artículo 6.

C. HONDURAS.

A través de la Ley de Aeronáutica Civil de Honduras, se regula sobre la construcción de infraestructura de actividades aeronáuticas⁵⁰⁸, creándose a la Dirección General de Aeronáutica Civil⁵⁰⁹, la cual, entre sus facultades, se encuentra “establecer y autorizar las normas técnicas para la construcción de aeródromos, aeropuertos...”⁵¹⁰.

Por consiguiente, claramente se regula que la Dirección General de Aeronáutica Civil se encargará de reglamentar sobre lo relacionado a las normas técnicas de construcción de aeropuertos para poder autorizar las licencias respectivas, es decir que en la ley en cuestión no se mencionan las mismas, sino que se faculta a esta entidad para poder establecerlas.

D. NICARAGUA.

Continuando con Nicaragua, en su Ley General de Aeronáutica Civil, se crea al Instituto Nicaragüense de Aeronáutica Civil⁵¹¹, el cual, entre sus facultades, se encuentra la de autorizar y supervisar la construcción de aeropuertos⁵¹², por consiguiente, al igual que los países anteriores, se dejan las normas técnicas para reglamentos que cree esta entidad, toda vez que la ley ordinaria únicamente se encarga de regular aspectos generales de funcionamiento.

E. COSTA RICA.

En el caso de Costa Rica, se ubican dos normativas diferentes que regulan sobre la construcción de aeropuertos. La primera de ellas es la Ley General de Aviación Civil, que crea el Consejo Técnico de Aviación Civil, el cual está encargado del “otorgamiento, prórroga, suspensión, caducidad, revocación, modificación o

⁵⁰⁸ Congreso Nacional de Honduras, *Ley de Aeronáutica Civil*, Decreto No. 55-2004, Fecha de emisión: 05/05/2004, Fecha de publicación: 19/05/2004, artículo 8.

⁵⁰⁹ *Ibíd.*, artículo 17.

⁵¹⁰ *Ibíd.*, artículo 18 numeral 2 inciso c.

⁵¹¹ Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, *Ley General de Aeronáutica Civil*, Ley N° 595, Fecha de emisión: 03/08/2006, artículo 9.

⁵¹² *Ibíd.*, artículo 10.

*cancelación de permisos para la construcción y el funcionamiento de aeródromos particulares*⁵¹³, manifestándose en igual sentido que los demás países ya analizados.

Sin embargo, en el Reglamento de Construcciones⁵¹⁴ sí se ubican distintas especificaciones técnicas que se deben considerar al momento de realizar las construcciones de aeropuertos, ya sean estatales o privados, además de tomar en cuenta los estándares internacionales.

En conclusión, en Costa Rica, por medio del Reglamento de Construcciones, se observan mayores requerimientos técnicos sobre la materia; no obstante a ello, el mismo cuerpo legal deriva su regulación a otros reglamentos más específicos.

F. PANAMÁ.

Tal como ha sucedido con los otros países, en el caso de Panamá se crea la Autoridad Aeronáutica Civil⁵¹⁵ la cual será la encargada de reglamentar todo lo necesario relativo a la construcción de aeropuertos, tanto estatales como privados. Derivado a que ya fue analizado con anterioridad, no se ahondará en la materia nuevamente.

G. MÉXICO.

A través de la Ley de Aeropuertos, se establece que es de jurisdicción federar lo relacionado a la construcción de aeródromos civiles⁵¹⁶ siendo la Secretaría de Comunicaciones y Transportes la competente para conocer de la materia, quien es la encargada de otorgar las concesiones para las construcciones.

⁵¹³ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley General de Aviación Civil y sus reformas*, Ley nº 5150, Fecha de emisión: 14/05/1973, Fecha de publicación: 06/06/1973, artículo 12.

⁵¹⁴ Junta Directiva del INVU, *Reglamento de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 16.

⁵¹⁵ Asamblea Legislativa de la República de Panamá, *Ley de Aviación Civil*, Ley número 21, Fecha de emisión: 29/01/2003, artículo 12.

⁵¹⁶ Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley de Aeropuertos y sus reformas*, Fecha de emisión: 19/12/1995, Fecha de publicación: 22/12/1995, artículo 3.

Además, en el Reglamento de la Ley de Aeropuertos, se observa con mayor especificación los diferentes requisitos solicitados para poder solicitar la concesión⁵¹⁷.

En conclusión, nuevamente se observa que la legislación ordinaria únicamente vela por estipular los distintos procedimientos previos a iniciar la construcción de aeropuertos, dejando los aspectos técnicos a distintos cuerpos legales.

H. CHILE.

Caso contrario a los distintos países ya analizados, a pesar que Chile cuenta con un Código Aeronáutico, en éste no se regula sobre la Construcción de Aeropuertos, únicamente establece una limitación de altura referente a construcciones cercanas a los aeródromos; por consiguiente, se observa claramente un vacío legal en esta materia.

I. ARGENTINA.

Continuando con Argentina, en su Código Aeronáutico se regula que *“todo aeródromo deberá ser habilitado por la autoridad aeronáutica, a cuyo fin ésta se ajustará a las normas generales que al efecto determine el Poder Ejecutivo. La autoridad aeronáutica fijará el régimen y las condiciones de funcionamiento, en cada caso”*⁵¹⁸, en consecuencia, como se ha observado anteriormente, únicamente se regulan aspectos procedimentales, más no técnicos, dejando la materia para reglamentos específicos.

J. ESPAÑA.

Prosiguiendo con España, en su Reglamento de Certificación de Aeropuertos de Competencia del Estado, el cual tiene como objeto la otorgación de la licencia para operar como tal, pero para obtenerla, el aeropuerto debe cumplir con determinados

⁵¹⁷ Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, *Reglamento de la Ley de Aeropuertos*, Fecha de emisión: 15/02/2000, Fecha de publicación: 17/02/2000, artículo 7.

⁵¹⁸ Congreso de la Nación Argentina, *Código Aeronáutico y sus reformas*, Ley N° 17,285, Fecha de emisión: 17/05/1967, artículo 27.

requisitos, que se deben plasmar en el manual del aeropuerto⁵¹⁹, estipulando, en el mismo, las distintas normas técnicas de diseño y operación de aeródromos de uso público plasmadas en dos manuales distintos.

En conclusión, España es el único país que cuenta con una legislación completa que abarque aspectos procedimentales así como técnicos que sean positivos para toda la jurisdicción territorial y no se deban basar en reglamentos creados por una institución.

4.2.12. DERECHO DE VUELO Y DE SUBSUELO.

Debido a que las legislaciones suelen regular en el mismo cuerpo legal, incluso en el mismo artículo, lo relacionado al derecho de vuelo y subsuelo, se han unificado estos temas para ser analizados dentro de un mismo apartado.

Analizando el caso del Código Civil guatemalteco, se observa que únicamente se regula que *“la propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario”*⁵²⁰, siendo éste el único artículo que regula sobre la materia, puesto que, en las leyes ordinarias de este país, no se estipula sobre aspectos técnicos, como las medidas, que deben cumplir las edificaciones ya sea en lo referente a altura o sótanos. Sin embargo, al analizar los Códigos Civiles de **El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España**, todos se refieren a lo mismo, es decir, se puede aprovechar el subsuelo y vuelo hasta donde sea posible por el propietario, salvo regulación específica de la materia.

En cuanto a la regulación específica, Guatemala, El Salvador, Honduras, Panamá, México y Argentina, carecen de la misma, existiendo en estos países un claro vacío legal al respecto, puesto que dejan a reglamentos la regulación de las medidas técnicas para fijar los límites de edificación. No obstante a ello, en el caso de **Costa**

⁵¹⁹ Ministerio de la Presidencia de España, *Reglamento de Certificación de Aeropuertos de Competencia del Estado*, Real Decreto 862/2009, Fecha de emisión: 14/05/2009, Fecha de publicación: 01/06/2009, artículo 12.

⁵²⁰ Congreso de la República de Guatemala, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 473.

Rica, Chile y Argentina, sí existe regulación ordinaria de la materia que se abordará a continuación.

A. COSTA RICA.

En la Ley de Construcciones de Costa Rica, se regula que *“las construcciones que queden en la zona de influencia de algún campo de aviación tendrán una altura máxima de una décima (1/10) parte de la distancia que las separe de los límites del campo”*⁵²¹, sin embargo, ésta es el único artículo que regula de la materia, dejando, nuevamente, la materia para reglamentos.

Así que, observando el Reglamento de Construcciones del país, sí se establecen distintos aspectos técnicos como la altura de las edificaciones⁵²² variando de la clasificación a la que pertenecen. En igual sentido se manifiesta sobre sótanos y semisótanos⁵²³.

Por consiguiente, al momento de edificar en Costa Rica, para respetar el derecho de vuelo y subsuelo, es necesario acudir a la Ley de Construcciones y al Reglamento de Construcciones para cerciorarse de no incumplir con las medidas técnicas establecidas en estos cuerpos legales.

B. CHILE.

Caso contrario a Costa Rica, en la Ley General de Urbanismo y Construcciones de Chile únicamente se estipula que las alturas mínimas y máximas, así como lo relacionado a sótanos y semisótanos, serán fijadas por los Planes Reguladores de las diferentes Municipalidades⁵²⁴. En consecuencia, a pesar de existir una ley ordinaria de la materia, no se especifican aspectos técnicos referentes al derecho de vuelo y subsuelo, por consiguiente, existe vacío legal en Chile con relación al tema.

⁵²¹ Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, *Ley de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 28.

⁵²² Junta Directiva del INVU, *Reglamento de Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo IV.7.

⁵²³ *Ibíd.*, artículo X.9.

⁵²⁴ Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, *Ley General de Urbanismo y Construcciones*, *Óp. Cit.*, artículo 72.

C. ESPAÑA.

Finalmente, en el caso de España, en su Ley sobre régimen del Suelo y Ordenación Urbana, se regula que *“mientras exista Plan o Norma urbanística que lo autorice no podrá edificarse con una altura superior a tres plantas medidas en cada punto del terreno”*⁵²⁵, y sobre el subsuelo, en su reglamento se establece que *“a los efectos del cómputo de las tres plantas a que se refiere el artículo 74 de la Ley del Suelo, se incluirá...no podrá exceder de las tres plantas...semisótanos que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación”*⁵²⁶.

En conclusión, se observa que se establecen medidas mínimas en caso que no exista un Plan o Norma Urbanística que regula sobre la materia; sin embargo, se concluye que la legislación española es la más completa referente a aspectos técnicos sobre el derecho de vuelo y subsuelo por lo comparado anteriormente.

4.2.13. PERMUTA SOLAR A CAMBIO DE CONSTRUCCIÓN FUTURA.

En cuanto a la permuta del solar a cambio de construcción futura, es importante hacer mención que los Códigos Civiles de todos los países que comprenden la presente comparación, regulan lo relacionado a la permuta, por consiguiente no se abarcará sobre la misma porque la que concierne a la investigación, se refiere a cambio de construcción futura, la cual únicamente está contemplada por la legislación española, la cual se procederá a analizar a continuación.

A. ESPAÑA.

En el Código Civil español, se establece que *“la permuta es un contrato por el cual cada uno de los contratantes se obliga a dar una cosa para recibir otra”*⁵²⁷. Concepto que concuerda con las legislaciones de los otros países, así como con la doctrina.

⁵²⁵ Ministerio de Vivienda de España, *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas*, Real Decreto 1346/1976, Fecha de emisión: 09/04/1976, artículo 74.

⁵²⁶ Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España, *Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas*, Real Decreto 2159/1978, Fecha de emisión: 23/06/1978, artículo 99.

⁵²⁷ Ministerio de Gracia y Justicia, *Código Civil y sus reformas*, Óp. Cit., artículo 1538.

Partiendo de esta premisa, en la Ley de Cesión de Finca o de Edificabilidad a Cambio de Construcción Futura, se establece que *“el contrato de cesión de una finca o de una determinada edificabilidad a cambio de la adjudicación de una construcción futura o resultante de la rehabilitación requiere, en el momento de formalizarlo, que se determinen las viviendas, los locales o las demás edificaciones con indicación de cada uno de los adjudicatarios y, cuando lo que se haya de construir o lo que resulte de la rehabilitación sean viviendas o locales de una edificación, que se constituya el régimen de propiedad horizontal como identificación necesaria”*⁵²⁸.

Sin embargo, es importante hacer mención que ésta solo aplica al territorio de Cataluña por el ente que la emitió, pero se utiliza en analogía ya que, a pesar que no especifica sobre la permuta, es la única ley que se encuentra que esté relacionada a la materia, ya que permite la transmisión de bienes inmuebles a cambio de una construcción futura.

En conclusión, a pesar de la existencia de esta ley, se observa que tampoco en España existe una regulación específica sobre la materia, pero que se utiliza la figura jurídica de la permuta del solar a cambio de construcción futura debido a que la ley no lo prohíbe, incluso, se observa que las comunidades autónomas de España empiezan a regular sobre el tema, tal es el caso de Cataluña. No obstante a ello, es necesario que se regule a nivel nacional sobre esta modalidad para fijarse las bases sobre las cuales se deben realizar los contratos, así no incurrir en violación a la ley.

4.2.14. EL SISTEMA DE COMPENSACIÓN.

Prosiguiendo con el Sistema de Compensación, en ningún país, a excepción de **España**, se observa esta figura jurídica contemplada en su legislación, existiendo claramente un vacío de ley en cuanto a la materia.

⁵²⁸ Comunidad Autónoma de Cataluña, *Ley de Cesión de Finca o de Edificabilidad a Cambio de Construcción Futura*, Ley 23/2001, Fecha de emisión: 31/12/2001, artículo 1.

A. ESPAÑA.

Referente a España, el Sistema de Compensación se encuentra regulado en las siguientes leyes:

1. Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana⁵²⁹.
2. Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana⁵³⁰.
3. Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana⁵³¹.
4. Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística⁵³².

Regulándose en todas sobre el sistema de expropiación por medio del sistema de compensación, así como la forma de constitución de la Junta de Compensación y las responsabilidades que conllevan, los estatutos y bases de su actuación, los efectos de la constitución, el proyecto y su ejecución, así como la cesión de terrenos y las obras de urbanización, y su inscripción en el registro respectivo.

En conclusión, España cuenta con una regulación completa sobre el sistema de compensación, que concuerda con la doctrina, lo cual deberían emular los demás Estados por los beneficios que conlleva esta figura jurídica para evitar la pérdida completa de los bienes inmuebles derivado de la expropiación para la urbanización.

⁵²⁹ Ministerio de Vivienda de España, *Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículos 119, 126 al 130.

⁵³⁰ Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España, *Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas*, *Óp. Cit.*, artículos 69, 141

⁵³¹ Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España, *Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas*, Real Decreto 3288/1978, Fecha de emisión: 25/08/1978, artículos 73, 157 al 185.

⁵³² Ministerio de Justicia de España, *Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y sus reformas*, Real Decreto 1093/1997, Fecha de emisión: 04/07/1997, artículos 5 y 21.

4.2.15. LA REVERSIÓN DEL DERECHO EXPROPIADO.

En cuanto a la Reversión del Derecho Expropiado, se observa que todos los países lo contemplan en sus distintas legislaciones sobre la materia, las cuales regulan sobre el procedimiento para el mismo, sin embargo, en los distintos Estados se cambia la denominación a esta figura jurídica, lo cual se enunciará a continuación:

1. Guatemala: En su Ley de Expropiación⁵³³, en el título IX se denomina a esta figura jurídica como el “Derecho de Reversión”.
2. El Salvador: En su Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado⁵³⁴ no se denomina la figura jurídica, pero por la doctrina se entiende como Derecho de Reversión, toda vez que confiere al expropiado el derecho preferente de recobrar el bien cuando se cesó en su uso o no se utilizó.
3. Honduras: En su Ley de Expropiación Forzosa, al igual que en El Salvador, no se nomina a la figura jurídica, pero sí se estipula que si la cosa expropiada no se destina al uso estipulado en un año, el dueño anterior podrá recobrarlo legalmente, consignado la indemnización recibida⁵³⁵.
4. Nicaragua: En la Ley de Expropiaciones tampoco se denomina la figura jurídica, pero sí se estipula que tendrá derecho preferente de recobrar el bien el expropiado si no se destina a su uso total o parcialmente⁵³⁶.
5. Costa Rica: En la Ley de Expropiaciones denomina la figura jurídica como “Restitución”, estipulando que, transcurridos diez años, se podrá solicitar la devolución de los bienes expropiados⁵³⁷.
6. Panamá: Este país es el único que no regula el Derecho de Reversión a pesar de contar con una ley que desarrolla el derecho de expropiación, denominada como la “Ley 57 de 30 de septiembre de 1946”.

⁵³³ Congreso de la República de Guatemala, *Ley de Expropiación y sus reformas*, Decreto 529, Fecha de emisión: 09/07/1948, Fecha de publicación: 24/07/1948, artículos 37 al 38.

⁵³⁴ Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, *Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado y sus reformas*, Decreto N° 33, Fecha de emisión: 26/07/1939, Fecha de publicación: 25/07/1939, artículo 27.

⁵³⁵ Congreso Nacional de Honduras, *Ley de Expropiación Forzosa y sus reformas*, Decreto número 113, Fecha de emisión: 09/04/1914, Fecha de publicación: 09/05/1914, artículo 13.

⁵³⁶ Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua, *Ley de Expropiaciones y sus reformas*, Decreto No. 581, Fecha de emisión: 23/03/1961, Fecha de publicación: 11/04/1961, artículo 44.

⁵³⁷ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, *Ley de Expropiaciones y sus reformas*, Ley N° 7495, Fecha de emisión: 03/05/1995, Fecha de publicación: 08/06/1995, artículo 16.

7. México: En la Ley de Expropiación de México, sí se denomina como Derecho de Reversión a la figura jurídica que contempla la devolución del bien expropiado⁵³⁸.
8. Chile: En la Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones, se nomina la figura como “Cesación de los efectos de la Expropiación”⁵³⁹ que puede solicitar el sujeto expropiado cuando el bien no es destinado para el uso prescrito o no es utilizado.
9. Argentina: En su Ley Nacional de Expropiaciones, se contempla la figura jurídica como el “Derecho de Retrocesión”, cuando al bien expropiado se le da un uso diferente al previsto o no se le diere uso⁵⁴⁰.
10. España: En su Ley sobre Expropiación Forzosa, se denomina a la figura jurídica como el “Derecho de Reversión”, que se podrá utilizar cuando no se ejecuta la obra o el servicio que motivó la expropiación⁵⁴¹.

Finalmente, para terminar la presente investigación, se ha logrado determinar las bases y limitaciones del Derecho para la regulación de la edificación en Guatemala, observando que, doctrinariamente, la información es abundante, no obstante a ello, la legislación guatemalteca está limitada a aspectos generales, sin ahondar en los distintos indicadores, tales como la actividad edificatoria, las condiciones urbanísticas, licencia y permisos, la declaración de obra nueva, el derecho de superficie, el derecho de construcción de puertos, la permuta del solar a cambio de construcción futura y el sistema de compensación. Sin embargo, en cuanto a los que sí están regulado en los distintos cuerpos legales enunciados, se denota que su desarrollo es mínimo.

Por consiguiente, al haberse cumplido con el objetivo de desarrollar la legislación guatemalteca respectiva para la ordenación de la edificación, puntualizando los

⁵³⁸ Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, *Ley de Expropiación y sus reformas*, Fecha de emisión: 23/11/1936, Fecha de publicación: 25/11/1936, artículo 9.

⁵³⁹ Ministerio de Justicia de Chile, *Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones y sus reformas*, Decreto ley 2186, Fecha de emisión: 12/04/1978, Fecha de publicación: 09/06/1978, artículo 34.

⁵⁴⁰ Congreso de la Nación Argentina, *Ley Nacional de Expropiaciones y sus reformas*, Ley N° 21,499, Fecha de emisión: 17/01/1977, artículos 35 al 50.

⁵⁴¹ Jefatura del Estado de España, *Ley sobre Expropiación Forzosa y sus reformas*, Fecha de emisión: 16/12/1954, Fecha de publicación: 17/12/1954, artículo 54.

requerimientos elementales para la edificación a nivel internacional y su incidencia en Guatemala; así como el establecimiento de los distintos mecanismos de transferencia de la propiedad y edificabilidad en la legislación guatemalteca e internacional, abordando los principales factores de conflictividad entre las relaciones de vecindad, realizando, en cada uno de los temas, comparación de la legislación guatemalteca con las normas de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, Panamá, México, Chile, Argentina y España, se ha logrado concluir que, a pesar del crecimiento demográfico a nivel mundial, las leyes no se han actualizado conjuntamente, toda vez que, en la mayoría de los países analizados, especialmente los centroamericanos y México, se observa cierto subdesarrollo en cuanto a la materia de la edificación.

Respecto a las legislaciones de las que se observa una mayor evolución, tales como la chilena, la argentina y la española, tienen la tendencia de regular con mayor amplitud lo relacionado a la edificación, más adaptada a las necesidades de la población.

En conclusión, pudo observarse que la legislación guatemalteca, relacionada a la edificación, no es la única que su desarrollo no es amplio en cuanto al tema, no obstante a ello, las falencias existentes han sido subsanadas en la práctica por distintos criterios técnicos y prácticos que, eventualmente, llegarán a ser regulados en una ley específica, en un reglamento o en los POTs de las Municipalidades. De esta manera, se ha logrado responder la pregunta de investigación planteada desde el inicio, estableciendo claramente las bases y las limitaciones del derecho para ordenación de la edificación en Guatemala.

CONCLUSIONES.

1. Lo regulado en todas las legislaciones comparadas está basado en el derecho de la propiedad, establecido tanto en las Constituciones como en las legislaciones internas, por consiguiente, éste derecho fundamental es la base para la creación de las bases para el derecho de la edificación.
2. Las bases del derecho para la ordenación de la edificación, en Guatemala, se encuentran reguladas en la Constitución Política de la República, de forma general, y en el Código Civil, la Ley Preliminar de Urbanismo, la Ley de Aeronáutica Civil, la Ley de Expropiación, la Ley de Actualización Tributaria y la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, así como está reglamentada en los Planes de Ordenación Territorial y sus reglamentos de los Municipios de Guatemala, la Antigua Guatemala, Villa Nueva y Santa Catarina Pinula.
3. El desarrollo de la legislación guatemalteca con relación a la edificación no está actualizada a las necesidades de la población, toda vez que no han sido reformadas para su adaptación y los POTs, caracterizados por ser los mejores para la ordenación, las mayoría de las Municipalidades no han cumplido con su realización.
4. Dentro de las limitaciones al Derecho de la Construcción, se encuentran las estipuladas por cada municipio en sus reglamentos, las relaciones de vecindad emanadas de la propiedad sobre el bien inmueble en el cual se edificará; así como las limitaciones derivadas a aspectos técnicos y ambientales.
5. En cuanto a las legislaciones comparadas, se puede observar las bases para la ordenación de la edificación son carentes en la mayoría de países, siendo España el ejemplo a seguir en cuanto a la materia, puesto que regula todo lo abordado en la presente investigación. A pesar que en algunas legislaciones como Argentina, Chile y Costa Rica, por ejemplo, se regulaban algunos temas, se observa que Guatemala carece de legislación al respecto, toda vez que la facultad de emitir las normas ha sido delegada a las Municipalidades porque cada municipio posee diferente topografía, clima, cultura y costumbres, determinándose que, pese a la

obligación de reglamentar la materia, son pocas la Municipalidades que cumplen el requisito.

RECOMENDACIONES.

1. Se recomienda al Congreso de la República de Guatemala legislar sobre el Derecho de la Edificación, toda vez que, lo poco que se encuentra dentro de la normativa guatemalteca, está en diferentes leyes, por consiguiente, es imperativo unificar todas las disposiciones legales en un mismo cuerpo legislativo.
2. Se recomienda al Congreso de la República de Guatemala crear una ley de Construcción para contemplar en éste todos los aspectos técnicos mínimos necesarios para que los profesionales de la materia cumplan al momento de iniciar edificaciones.
3. Se recomienda al Organismo Ejecutivo crear un ente encargado del Derecho de la Edificación, en el cual se reúnan distintos profesionales de Arquitectura, Ingeniería Civil, Ciencias Jurídicas y Sociales, entre otros similares, con el objeto de colaborar entre sí para abordar la materia de la edificación y así unificar distintos criterios.
4. Se recomienda a las Municipalidades del país de Guatemala realizar los Planes de Ordenamiento Territorial, así como sus respectivos reglamentos, en los cuales se estipule todo lo necesario sobre el procedimiento de solicitud de licencia de construcción y que se establezcan las tasas municipales que graven las construcciones. En el caso de las 4 Municipalidades que sí cuentan con éstos, se recomienda que estén constantemente actualizándolos para adaptarlos a la realidad nacional.
5. Se recomienda a las distintas Facultades de Derecho de las Universidades del país que, dentro de su pensum de estudios de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales, introduzcan el contenido del Derecho de Construcción, dentro de la asignatura del Derecho Civil, toda vez que éste no se aborda a lo largo de la carrera universitaria y, por el auge que ha tomado en los últimos años por la construcción vertical, es necesario que existan profesionales que conozcan de la materia.

REFERENCIAS.

1. BIBLIOGRÁFICAS.

- 1.1. Acedo Penco, Ángel, *Introducción al Derecho privado*, España, Editorial Dykinson, 2013.
- 1.2. Aquino, José Ángel, *Derecho de la construcción*, República Dominicana, INTEC, 2001.
- 1.3. Área Metropolitana del Valle de Aburrá y otros, *Manual de Gestión Socio-Ambiental para Obras de Construcción*, Colombia, Universidad Nacional de Colombia, 2009.
- 1.4. Ayuntamiento de Eibar, *Normas Urbanísticas*, Fecha de emisión: 2007.
- 1.5. Barreiros Fernández, Javier y otros, *Los consejos del Notario*, España, Inversión, 2000.
- 1.6. Brodsky, Jonathan Matías y otros, *Lecciones y Ensayos No. 92,2014*, Argentina, Universidad de Buenos Aires, 2014.
- 1.7. Castelló Grañana, Carlos, *Derecho de la edificación en la normativa estatal y autonómica valenciana*, España, Publicaciones de la Universidad Jaume, 2013, pág.
- 1.8. Castro Vítores, Germán, *Derecho Civil III: Usufructo*, España, Uva, 2009.
- 1.9. Celaya Ibarra, Adrián, *Curso de Derecho Civil Vasco*, España, publicaciones de la Universidad de Deusto, 1998.
- 1.10. Cifuentes García, Victoria y Marcos Vargas González, *Aeropuertos modernos, ingeniería y certificación*, México, Instituto Politécnico Nacional, 2010.
- 1.11. Consejo del Sector Ordenamiento Territorial y Vivienda, *Política Nacional de Ordenamiento Territorial 2012 a 2040*, Costa Rica, PNOT, 2012.
- 1.12. Cruz Ponce, Lisandro y otros, *Un siglo de Derecho Civil mexicano*, Memoria del II Coloquio Nacional de Derecho Civil, México, Universidad Autónoma de México, Imprenta Universitaria, 1985.
- 1.13. De Los Santos Morales, Adriana, *Derecho administrativo I*, México, Red Tercer Milenio, 2012.

- 1.14. Del Rivero, José Alberto y Miguel Alberto Romero Pérez, *La Vivienda como Derecho Constitucional*, México, Universidad Juárez Autónoma de Tabasco, 2010.
- 1.15. Escorcia Oyola, Olavo, *Anatomía y fisiología de la edificación: Una manera de entender los edificios para su diseño y construcción*, Colombia, Universidad Nacional de Colombia, 2008.
- 1.16. Esteve Pardo (Coord.), *Derecho del Medio Ambiente y Administración Local*, Madrid, España, Cívitas, 1996.
- 1.17. García Erviti, Federico, *Compendio de Arquitectura Legal*, Editorial Reverté, S.A., Madrid, España, 2004, 2ª edición.
- 1.18. Garcia Marquina, Esteban, *Estudio-Diagnóstico sobre las posibilidades de desarrollo de una edificación residencial industrializada dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda pública y muy7 especialmente en alquiler en la comunidad autónoma del país Vasco*, España, ERAIKAL, 2010.
- 1.19. García Novoa, César, *Permuta de solar por edificación en el IVA: La situación actual*, España, Instituto de Estudios fiscales, 2011.
- 1.20. *Glosario de Términos Jurídico-Agrarios*, Volumen único, México, Procuraduría Agraria, 2009.
- 1.21. González Martín, Nuria (Coord.), *Estudios Jurídicos en homenaje a Marta Morineau, T.I: Derecho Romano. Historia del Derecho*, México, UNAM, 2006.
- 1.22. Grupo editorial El Derecho y Quantor, *Derecho de la edificación y contrato de obra*, España, El Derecho, 2011.
- 1.23. Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado, *Introducción al Derecho*, Guatemala, Universidad Rafael Landívar. PROFASR: Instituto de Investigaciones Jurídicas (IJJ), 2004, Tercera edición.
- 1.24. Jiménez Terán, José Manuel y otros, *Manual de Apuntes de la Experiencia Educativa de Puertos y Obras Marítimas*, México, Creative Commons, 2013.
- 1.25. López González, Silvia Patricia y Jorge Fernández Ruiz (Comp.), *Derecho urbanístico*, México, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2011.
- 1.26. Matheu Delgado, José Arturo, *Derechos de vuelo y subsuelo: doctrina registral y jurisprudencial*, España, Dykinson, 2011.

- 1.27. Merino Ávila, Pablo, *Los proyectos singulares de interés regional en la legislación urbanística de Cantabria: la evaluación ambiental de planes y programa. Sistema de compensación en la legislación Cántabra*, España, Kykinson, 2009.
- 1.28. Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual de planificación de aeropuertos, parte 2: Utilización del terreno y control del medio ambiente*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, Tercera edición.
- 1.29. Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual sobre los aspectos económicos de los aeropuertos*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, 2013, tercera edición.
- 1.30. Organización de Aviación Civil Internacional, *Manual sobre reglamentación del transporte aéreo internacional*, Canadá, Organización de Aviación Civil Internacional, 2004, segunda edición.
- 1.31. Rodríguez Clemente, Ana, *Incumplimiento de los deberes urbanísticos en el sistema de compensación*, España, 2012, UIA.
- 1.32. Rodríguez Montero, Gustavo E. e Iliana de la C. Concepción Toledo, *Aspectos básicos del derecho de propiedad: cuaderno de estudios*, España, B-EUMED, 2011.
- 1.33. Rúa Costa, Carles, *Los puertos en el transporte marítimo*, España, Instituto de Organización y Control de Sistemas Industriales, 2006.
- 1.34. Siuraneta Perez, David, *Contratos mercantiles más frecuentes en la empresa*, España, Difusión jurídica y temas de actua, 2006.
- 1.35. Viteri Echeverría, Ernesto R., *Los contratos en el Derecho Civil guatemalteco (parte especial)*, Guatemala, Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2010, Segunda edición.

2. NORMATIVAS.

- 2.1. Asamblea Constituyente, Constitución de la República de El Salvador, Fecha de emisión: 15/12/1983, Fecha de publicación: 16/12/1983.

- 2.2. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley de Expropiaciones y sus reformas, Ley N° 7495, Fecha de emisión: 03/05/1995, Fecha de publicación: 08/06/1995.
- 2.3. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley de Regulación del Derecho Real de Superficie, Fecha de emisión: 09/08/2006, Fecha de publicación: 21/09/2006.
- 2.4. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, Ley N° 7092, Fecha de emisión: 21/04/1998.
- 2.5. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus reformas, Ley N° 7509.
- 2.6. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley General de Aviación Civil y sus reformas, Ley n° 5150, Fecha de emisión: 14/05/1973, Fecha de publicación: 06/06/1973.
- 2.7. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico y sus reformas, Ley N° 1721, Fecha de emisión: 28/12/1953.
- 2.8. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley de Impuesto sobre la Renta, Decreto N° 134, Fecha de emisión: 18/12/1991.
- 2.9. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley de Ordenamiento y Desarrollo Territorial, Decreto No. 644, Fecha de emisión: 28/07/2011.
- 2.10. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley de Urbanismo y Construcción, Decreto Legislativo N°. 232, Fecha de emisión: 04/06/1951, Fecha de publicación: 11/06/1951.
- 2.11. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley del Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria Suntuaria.
- 2.12. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley General Marítimo Portuaria y sus reformas, Decreto No. 994, Fecha de emisión: 01/10/2002.
- 2.13. Asamblea Legislativa de la República de El Salvador, Ley Orgánica de Aviación Civil, Decreto N° 582, Fecha de emisión: 19/10/2001, Fecha de publicación: 19/10/2001.

- 2.14. Asamblea Legislativa de la República de Panamá, Ley de Aviación Civil, Ley número 21, Fecha de emisión: 29/01/2003.
- 2.15. Asamblea Nacional Constituyente de la República de Nicaragua, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley N° 660, Fecha de emisión: 05/11/1974, Fecha de publicación: 26/11/1974.
- 2.16. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, Fecha de emisión: 31/05/1985, Fecha de publicación: 03/06/1985.
- 2.17. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Honduras y sus reformas, Fecha de emisión: 11/01/1982.
- 2.18. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Nicaragua, Fecha de emisión: 19/11/1986.
- 2.19. Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Costa Rica y sus reformas, fecha de emisión: 07/1/1949.
- 2.20. Asamblea Nacional Constituyente, Ley del Orden Público, Decreto número 7, Fecha de emisión: 30/11/1965, Fecha de publicación: 09/12/1965.
- 2.21. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, Código Civil de la República de Nicaragua y sus reformas, Fecha de emisión: 01/02/1904.
- 2.22. Asamblea Nacional de la República de Nicaragua, Ley General de Aeronáutica Civil, Ley N° 595, Fecha de emisión: 03/08/2006.
- 2.23. Asamblea Nacional de la República de Panamá, Ley No. 6 que reglamenta el ordenamiento territorial para el desarrollo urbano y dicta otras disposiciones, fecha de emisión: 01/02/2006.
- 2.24. Asamblea Nacional de Nicaragua, Ley General de Puertos, Ley N°. 838, Fecha de emisión: 14/05/2013, Fecha de publicación: 21/05/2013.
- 2.25. Asamblea Nacional de Panamá, Ley General de Puertos de Panamá, Ley 56, Fecha de emisión: 06/08/2008, Fecha de publicación: 07/08/2008.
- 2.26. Asamblea Nacional de Representantes de Corregimientos, Constitución Política de la República de Panamá y sus reformas, Fecha de emisión: 11/10/1972.
- 2.27. Asamblea Nacional Legislativa de la República de El Salvador, Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes por el Estado y sus reformas, Decreto N° 33, Fecha de emisión: 26/07/1939, Fecha de publicación: 25/07/1939.

- 2.28. Asamblea Nacional Nicaragua, Ley de Concertación Tributaria, Ley N° 822, Fecha de emisión: 12/12/2012, Fecha de publicación: 17/12/12.
- 2.29. Barrios, Gerardo, Código Civil y sus reformas, fecha de emisión: 23/08/1859, Fecha de publicación: 14/04/1860.
- 2.30. Barrios, Gerardo, Código Civil y sus reformas, Fecha de emisión: 10/04/1860, Fecha de publicación: 14/04/1860.
- 2.31. Cámara de Diputados y Cámara del Senado de la República de Nicaragua, Ley que reglamenta el régimen de la propiedad horizontal, Decreto No. 1909, Fecha de emisión: 08/07/1971, Fecha de publicación: 23/09/1971.
- 2.32. Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua, Ley de Expropiaciones y sus reformas, Decreto No. 581, Fecha de emisión: 23/03/1961, Fecha de publicación: 11/04/1961.
- 2.33. Castillo Armas, Carlos, Ley Preliminar de Urbanismo, Decreto número 583, Fecha de emisión: 29/02/1956.
- 2.34. Comisión Ortúzar, Consejo de Estado y Junta Militar de Gobierno, Constitución Política de la República de Chile y sus reformas, Fecha de emisión: 11/09/1980, Fecha de publicación: 21/10/1980.
- 2.35. Comunidad Autónoma de Cataluña, Ley de Cesión de Finca o de Edificabilidad a Cambio de Construcción Futura, Ley 23/2001, Fecha de emisión: 31/12/2001.
- 2.36. Concejo Municipal de la Antigua Guatemala, Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial de la Antigua Guatemala, Fecha de emisión: 04/03/2008.
- 2.37. Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, Acuerdo Fijar los costos por metro cuadrado de construcción y otros y las tasas para Licencias de Construcción y sus reformas, Acuerdo No. COM-012-2004.
- 2.38. Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, Reglamento del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Guatemala, Cuerto COM-030-08, Fecha de emisión: 13/10/2008.
- 2.39. Concejo Municipal de la Ciudad de la Antigua Guatemala, Acuerdo para fijar los costos por metro cuadrado de construcción y Otros y las tasas para licencias de

- construcción del municipio de la Antigua Guatemala, que se localicen fuera del perímetro urbano colonial, Fecha de emisión: 05/08/2008.
- 2.40. Concejo Municipal de la Municipalidad de Villa Nueva, Reglamento de Construcción, Urbanismo y Ornato del Municipio de Villa Nueva, Fecha de emisión: 22/06/2005.
 - 2.41. Concejo Municipal de Santa Catarina Pinula, Plan de Tasas de la Municipalidad de Santa Catarina Pinula, Fecha de emisión: 04/12/2003.
 - 2.42. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, Código Civil y sus reformas, Ley número 30, Fecha de emisión: 28/09/1887.
 - 2.43. Congreso Constituyente, Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos y sus reformas, Fecha de emisión: 05/02/1917.
 - 2.44. Congreso de la Nación Argentina, Código Aeronáutico y sus reformas, Ley N° 17,285, Fecha de emisión: 17/05/1967.
 - 2.45. Congreso de la Nación Argentina, Código Civil y Comercial de la Nación, Ley N° 26 994, fecha de emisión: 07/10/2014, fecha de publicación: 08/10/2014.
 - 2.46. Congreso de la Nación Argentina, Ley Nacional de Expropiaciones y sus reformas, Ley N° 21,499, Fecha de emisión: 17/01/1977.
 - 2.47. Congreso de la Nación de Argentina, Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y sus reformas, Decreto 8912-77.
 - 2.48. Congreso de la Nación de Argentina, Ley del Impuesto a las Ganancias y sus reformas, Fecha de emisión: 11/07/1997, Fecha de publicación: 06/08/1997.
 - 2.49. Congreso de la Nación de Argentina, Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales, Ley N° 23966, Fecha de emisión: 15/04/1997.
 - 2.50. Congreso de la República de Guatemala, Código Municipal, Decreto 12-2002, Fecha de emisión: 02/04/2002.
 - 2.51. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Actualización Tributaria, Decreto número 10-2012, Fecha de emisión: 16/02/2012.
 - 2.52. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Aviación Civil y sus reformas, Decreto número 93-2000, Fecha de emisión: 18/12/2000, Fecha de publicación: 31/01/2001.

- 2.53. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Expropiación y sus reformas, Decreto número 529, Fecha de emisión: 09/07/1948, Fecha de publicación: 24/07/1948.
- 2.54. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto número 1427, Fecha de emisión: 10/03/1961, Fecha de publicación: 20/03/1961.
- 2.55. Congreso de la República de Guatemala, Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos, Decreto número 120-96, Fecha de emisión: 21/11/1996, Fecha de publicación: 17/12/1996.
- 2.56. Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, Decreto número 15-98, Fecha de emisión: 26/02/1998.
- 2.57. Congreso de los diputados de España, Ley del suelo y sus reformas, Ley 8/2007, Fecha de emisión: 10/05/2007
- 2.58. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Aeropuertos y sus reformas, Fecha de emisión: 19/12/1995, Fecha de publicación: 22/12/1995.
- 2.59. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Expropiación y sus reformas, Fecha de emisión: 23/11/1936, Fecha de publicación: 25/11/1936.
- 2.60. Congreso de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Puertos y sus reformas, Fecha de emisión: 19/07/1993.
- 2.61. Congreso General Constituyente, Constitución de la Nación Argentina y sus reformas, Fecha de emisión: 01/05/1853.
- 2.62. Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas y sus reformas, Fecha de publicación: 04/01/2000.
- 2.63. Congreso General de los Estados Unidos Mexicanos, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, Fecha de publicación: 11/12/2013.
- 2.64. Congreso Nacional de Chile, Código Civil y sus reformas, Fecha de emisión: 14/12/1855.
- 2.65. Congreso Nacional de Chile, Ley que Moderniza el Sector Portuario Estatal y sus reformas, Ley 19542, Fecha de emisión: 09/12/1997, Fecha de publicación: 19/12/1997.

- 2.66. Congreso Nacional de Chile, Ley sobre Impuesto a la Renta y sus reformas, Número 824, Fecha de emisión: 27/12/1974, Fecha de publicación: 31/12/1974.
- 2.67. Congreso Nacional de Honduras, Código Civil y sus reformas, Decreto 76-1906, Fecha de emisión: 01/03/1906, Fecha de publicación: 08/02/1906.
- 2.68. Congreso Nacional de Honduras, Ley de Aeronáutica Civil, Decreto No. 55-2004, Fecha de emisión: 05/05/2004, Fecha de publicación: 19/05/2004.
- 2.69. Congreso Nacional de Honduras, Ley de Expropiación Forzosa y sus reformas, Decreto número 113, Fecha de emisión: 09/04/1914, Fecha de publicación: 09/05/1914.
- 2.70. Congreso Nacional de Honduras, Ley de Propiedad Horizontal, Decreto número 45, Fecha de emisión: 23/10/1965, Fecha de publicación: 25/01/1966.
- 2.71. Congreso Nacional de Honduras, Ley del Impuesto sobre la Renta y sus reformas, Decreto Ley No. 25, Fecha de emisión: 20/12/1963, Fecha de publicación: 27/12/1963.
- 2.72. Congreso Nacional de Honduras, Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles y sus reformas, Ley 7509.
- 2.73. Congreso Nacional de la República de Panamá, Código Civil y sus reformas, Ley Nº 2, Fecha de emisión: 22/08/1916, Fecha de publicación: 22/08/1916.
- 2.74. Congreso Nacional de Panamá, Código Fiscal de la República de Panamá y sus reformas, Ley Nº 8, Fecha de emisión: 27/01/1956, Fecha de publicación: 29/09/1956.
- 2.75. El Presidente de la República de El Salvador, Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales, Decreto Nº 70, Fecha de emisión: 06/12/1991.
- 2.76. Jefatura del Estado de España, Ley sobre Expropiación Forzosa y sus reformas, Fecha de emisión: 16/12/1954, Fecha de publicación: 17/12/1954.
- 2.77. Juan Carlos I, Rey de España, Ley de Ordenación de la Edificación y sus reformas, Ley 38/1999, Fecha de emisión: 05/11/1999, Fecha de publicación: 06/11/1999.

- 2.78. Juan Carlos I, Rey de España, Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante, Real Decreto Legislativo 2/2011, Fecha de emisión: 05/09/2011, Fecha de publicación: 20/10/2011.
- 2.79. Juan Carlos I, Rey de España, Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas y sus reformas, Ley 35/2006, Fecha de emisión: 28/11/2006, Fecha de publicación: 29/11/2006.
- 2.80. Junta Directiva del INVU, Reglamento de Construcciones, Fecha de emisión: 04/03/1993, Fecha de publicación: 22/03/1993.
- 2.81. Junta Fundadora de la Segunda República de Costa Rica, Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Ley de Construcciones, Fecha de emisión: 02/11/1949.
- 2.82. Ministerio de Fomento de España, Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, Real Decreto Legislativo 7/2015, Fecha de emisión: 30/10/2015, Fecha de publicación: 31/10/2015
- 2.83. Ministerio de Gracia y Justicia de España, Código Civil y sus reformas, Número 206, Fecha de emisión: 24/07/1889, fecha de publicación: 25/07/1889.
- 2.84. Ministerio de Hacienda, Ley Reguladora de las Haciendas Locales y sus reformas, Fecha de emisión: 05/03/2004, Fecha de publicación: 09/03/2004.
- 2.85. Ministerio de Justicia de Chile, Ley Orgánica de Procedimiento de Expropiaciones y sus reformas, Decreto ley 2186, Fecha de emisión: 12/04/1978, Fecha de publicación: 09/06/1978.
- 2.86. Ministerio de Justicia de España, Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística y sus reformas, Real Decreto 1093/1997, Fecha de emisión: 04/07/1997.
- 2.87. Ministerio de la Presidencia de España, Reglamento de Certificación de Aeropuertos de Competencia del Estado, Real Decreto 862/2009, Fecha de emisión: 14/05/2009, Fecha de publicación: 01/06/2009.
- 2.88. Ministerio de la Vivienda y Urbanismo de Chile, Ley General de Urbanismo y Construcciones y sus reformas, Decreto 458, Fecha de emisión: 18/12/1975, Fecha de publicación: 13/04/1976.

- 2.89. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España, Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas, Real Decreto 3288/1978, Fecha de emisión: 25/08/1978.
- 2.90. Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo de España, Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas, Real Decreto 2159/1978, Fecha de emisión: 23/06/1978.
- 2.91. Ministerio de Obras Públicas, Reglamento Estructural Panameño, Número 25181, fecha de publicación: 22/11/2004.
- 2.92. Ministerio de Vivienda de España, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus reformas, Real Decreto 1346/1976, Fecha de emisión: 09/04/1976.
- 2.93. Organización Marítima Internacional, Código Internacional para la Protección de los buques y de las instalaciones portuarias, Fecha de emisión: Diciembre 2004.
- 2.94. Organización Marítima Internacional, Convenio para Facilitar el Tráfico Marítimo Internacional, Fecha de emisión: 1965.
- 2.95. Padres de la Constitución, Constitución española y sus reformas, Fecha de emisión: 31/10/1978.
- 2.96. Peralta Azurdia, Enrique, Código Procesal Civil y Mercantil y sus reformas, Decreto 107, Fecha de emisión: 14/09/1963.
- 2.97. Peralta Azurdia, Enrique. Código Civil y sus reformas, Decreto 106, Fecha de emisión: 14/09/1963.
- 2.98. Poder Legislativo de Honduras, Ley de Ordenamiento Territorial, Decreto 180-2003, Fecha de publicación: 30/12/2003.
- 2.99. Presidente Constitucional de los Estados Unidos Mexicanos, Código Civil Federal y sus reformas, Fecha de emisión: 30/08/1928.
- 2.100. Presidente de la República de Costa Rica, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y sus reformas, Ley número 7933, Fecha de emisión: 28/10/1999, Fecha de publicación: 25/11/1999.

- 2.101. Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Reglamento de la Ley de Obras Públicas y Servicios relacionados con las mismas, Fecha de publicación: 28/07/2010.
- 2.102. Presidente de los Estados Unidos Mexicanos, Reglamento de la Ley de Aeropuertos, Fecha de emisión: 15/02/2000, Fecha de publicación: 17/02/2000.

3. ELECTRÓNICAS.

- 3.1. Asesorías AYC, Asesorías AYC, "OBRA NUEVA: QUÉ ES Y CÓMO SE HACE?", Chile, 2008, disponibilidad y acceso: <http://www.asesoriasayc.cl/obra-nueva-que-es-y-como-se-hace/>.
- 3.2. BBVA Con tu Empresa, BBVA, "¿Cuándo debemos hacer una declaración de obra nueva?", España, disponibilidad y acceso: <http://www.bbvacontuempresa.es/a/cuando-debemos-hacer-una-declaracion-obra-nueva>.
- 3.3. Caballero Gea, José Alfredo, Requisitos: Que la obra sea nueva, que no esté terminada, España, disponibilidad y acceso: <http://www.caballerogea.net/Int%20ON%203%20Obra%20nueva,%20Obra%20terminada%202013.htm>.
- 3.4. Codelco Educa, Codelco Educa, El Proyecto Técnico, Colombia, disponibilidad y acceso: https://www.codelcoeduca.cl/biblioteca/tecnologia/4_tecnologia_NB6-8B.pdf.
- 3.5. Comisión Portuaria Nacional, CPN, Leyes y Tratados, Guatemala, 2016, Disponibilidad y acceso: <http://cpn.gob.gt/institucion/asesoria-y-estudios/leyes-y-tratado/>.
- 3.6. Consejo General del Notariado, Consejo General del Notariado, Obra Nueva, España, disponibilidad y acceso: <http://www.notariado.org/liferay/web/notariado/obra-nueva>.
- 3.7. Definición, Definición de Arrendamiento puro, S/P, 2010, disponibilidad y acceso: <http://www.definicion.org/arrendamiento-puro>.

- 3.8. Derecho a la Vivienda, Organización de las Naciones Unidas, ¿Qué es derecho a la vivienda?, Brasil, disponibilidad y acceso: http://direitoamoradia.org/?page_id=46&lang=es.
- 3.9. Derecho Constitucional, Derecho, Derecho público y derecho privado, 2012, disponibilidad y acceso: <http://www.derechoconstitucional.es/2012/01/derecho-publico-y-derecho-privado.html>.
- 3.10. Escola Galega de Administración Pública, EGAP, El Estatuto Jurídico de la Propiedad del Suelo, España, disponibilidad y acceso: [http://egap.xunta.es/recursos/pdf/\[1_1299662152\]O_estatuto_xuridico_da_propiedade_do_solo____.pdf](http://egap.xunta.es/recursos/pdf/[1_1299662152]O_estatuto_xuridico_da_propiedade_do_solo____.pdf).
- 3.11. Instituto Nacional de Seguridad e Higiene en el Trabajo, Sánchez de la Arena, Miguel Ángel, Figuras jurídicas que intervienen en una obra de construcción, España, 2012, disponibilidad y acceso: http://www.insht.es/InshtWeb/Contenidos/Instituto/Noticias/Noticias_INSHT/2012/ficheros/MAngel%20S%C3%A1nchez%2017%20abril%202012.pdf.
- 3.12. Instituto Peruano de Derecho Urbanístico, Chehade Herrera, Ramón, La extensión vertical del Derecho de Propiedad en el subsuelo, Perú, disponibilidad y acceso: <http://www.ipdu.pe/documentos/articulos/extensionvertical.pdf>.
- 3.13. La Gran Enciclopedia Ilustrada del Proyecto Salón Hogar, S/A, El poblamiento de América, Argentina, 2010, disponibilidad y acceso: https://www.salohogar.net/Salones/Historia/4-6/Poblamiento_America/Poblamiento_America.htm.
- 3.14. La Rebelión, Jaramillo Pérez, Iván, La nueva descentralización y su impacto en las relaciones intergubernamentales, Colombia, 2004, disponibilidad y acceso: www.rebellion.org/docs/97088.pdf.
- 3.15. Open Course Ware, Fernández del Castillo, Tomás de la Quadra-Salcedo, Lección 8: La expropiación forzosa (I): Concepto y elementos comunes, España, 2014, disponibilidad y acceso: <http://ocw.uc3m.es/derecho-administrativo/instituciones-basicas-derecho-administrativo/lecciones-1/Leccion8>.
- 3.16. Real Academia Española, RAE, “*Construcción*”, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=AS1j177>.

- 3.17. Real Academia Española, RAE, “*Construir*”, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=AS838VZ>.
- 3.18. Real Academia Española, RAE, “*Edificar*”, España, 2016, disponibilidad y acceso: <http://dle.rae.es/?id=ENUhvPS>.
- 3.19. Revista de filosofía, Sánchez Marín, Ángel Luis, Concepto, Fundamentos y Evolución de los Derechos Fundamentales, España, disponibilidad y acceso: <http://www.revistadefilosofia.org/55-13.pdf>.
- 3.20. Secretaría de Planificación y Programación de la Presidencia, SEGEPLAN, Sistema Nacional de Planificación Estratégica (SINPET), Guatemala, 2010, disponibilidad y acceso: http://www.segeplan.gob.gt/2.0/index.php?option=com_content&view=article&catid=10%3Amigracion&id=37%3Asistema-nacional-de-planificacion-estrategica-sinpet-&Itemid=41.
- 3.21. Tributos, Tributos, Definición de Usufructo, S/P, 2016, disponibilidad y acceso: <http://www.tributos.net/definicion-de-usufructo-1453/>.

4. OTRAS REFERENCIAS.

- 4.1. Aguilar Castellanos, Luis Fernando, Guía para solicitud de licencia de construcción, según el plan de ordenamiento territorial, POT, Guatemala, 2013, Tesis de Arquitectura, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 4.2. Cañas Labairu, Julián Ignacio y Martín María Razquín Lizarraga, “La ejecución urbanística como marco de las actuaciones de suelo y vivienda”, Revista jurídica de Navarra, ISSN 0213-5795, No 38, 2004, España, Gobierno de Navarra: Departamento de Presidencia e Interior.
- 4.3. Cardona Ramos, Silvia María, Análisis jurídico doctrinario sobre la viabilidad de incorporar a la legislación guatemalteca el derecho real de superficie, Guatemala, 2014, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
- 4.4. Castañeda Cerezo, Carlos. “*Puntos básicos de supervisión de obras de construcción*”, Guatemala, 1985, Tesis de Arquitectura, Universidad de San Carlos de Guatemala.

- 4.5. Castellano i Costa, Josep, Análisis del régimen jurídico del proceso constructivo de la edificación, Tesis doctoral de Derecho, Universidad de Girona, 2000.
- 4.6. De Alba Lacuve, Chantal Mool, “El derecho de superficie y el derecho de vuelo en el Código Civil de Cataluña”, Anales. Centro para la Investigación y Desarrollo del Derecho Registra e Inmobiliario y Mercantil, No. 2005-2008, España, 2008, Difusión Jurídica y Temas de Actualidad.
- 4.7. De la Higuera Quiyono, José Alberto, La Enfiteusis y el Derecho de Superficie: Instituciones Jurídicas del Derecho romano y su Regulación en el Derecho Vigente, México, 2004, Tesis de Licenciatura en Derecho con especialidad en Derecho Fiscal, Universidad de las Américas Puebla.
- 4.8. Espilez Murciano, María Ángeles, “El derecho de superficie y el titular catastral”, Catastro, N°. 66, España, Octubre 2009.
- 4.9. Falces Sanz, Rubén, El derecho de reversión en la expropiación forzosa, España, 2014, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Pública de Navarra.
- 4.10. Frías, María Mercedes, El Derecho Real de Superficie Foresta a la luz de las XIX Jornadas Nacionales de Derecho Civil, Argentina, 2004, Tesis de Abogacía, Universidad Abierta Interamericana.
- 4.11. Gálvez Sandoval, Lesbia Elizabeth. Políticas de fomento de la Vivienda Popular en el marco de los Acuerdos de Paz, Guatemala, 2009, Tesina de la Escuela de Trabajo Social, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 4.12. García Reyes, Astrid Emilia, Una nueva oportunidad para la anticresis en el ordenamiento jurídico guatemalteco, Guatemala, 2010, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
- 4.13. Linares de Urrutigoity, Martha e irene Pujol de Zizzias, “Objeto del derecho real de superficie –con especial referencia al derecho de superficie proyectado y a la superficie forestal de la ley 25509”, Revista del Notariado, N° 863, Buenos Aires, Argentina, Julio 2011, Revista del Notariado.
- 4.14. Marengo Aleman, Gonzalo Nicolás, Funcionamiento y evolución de aeropuertos ante una demanda turística creciente, Argentina, 2010, Tesis de Licenciatura en Turismo, Universidad Nacional de Mar del Plata.

- 4.15. Marrero González, Guayasén, “El renacimiento del contrato de permuta en el ámbito inmobiliario: Análisis doctrinal y jurisprudencial de la permuta de solar por pisos o locales a construir”, Anales de la Facultad de Derecho, ISSN 0075-773X, No. 25, 2008, España, Universidad de La Laguna.
- 4.16. Méndez Méndez, Christian David, Guía para solicitud de licencia de fraccionamiento, obra y uso, según el plan de ordenamiento territorial y otras normativas para proyectos de uso residencial unifamiliar de la Ciudad de Guatemala, Guatemala, 2011, Tesis de Ingeniería Civil, Universidad Rafael Landívar.
- 4.17. Morán Díaz, Adolfo, La responsabilidad civil del arquitecto en el derecho de la edificación, Madrid, España, 2015, Tesis doctoral de la Facultad de Derecho, Universidad Complutense de Madrid.
- 4.18. Navarro Calvo, Héctor, Evolución Histórica de los aeropuertos, aplicación del PMBOK para el Project management de nuevas infraestructuras aeroportuarias, España, 2011, Tesis de Maestría en Edificación, Universidad de Valencia.
- 4.19. Northcote Sandoval, Crithian, “Alcances sobre el Derecho de Superficie”, Actualidad Empresarial, N° 176, Publicación VII Área Derecho Empresarial, Perú, Febrero 2009.
- 4.20. Ortega Arana, Luis Enrique, La expropiación forzosa, Guatemala, 2012, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Rafael Landívar.
- 4.21. Polanco Ordoñez, Mirna Yesenia, La adecuada valoración de bienes inmuebles para la indemnización en la expropiación de la propiedad, Guatemala, 2007, Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 4.22. Portillo Maldonado, María Belén, Propuesta de ordenamiento territorial para el Municipio de Ixcán, Departamento de Quiché, Guatemala, Tesis de Agronomía, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 4.23. Registro General de la Propiedad de Guatemala, Guía de Calificación Registral, RGP G-18FH11, RGP, Guatemala, 2009, Guía Número 18: Planos.

- 4.24. Registro General de la Propiedad de Guatemala, Guía de Calificación Registral, RGP G-18FH11, RGP, Guatemala, 2009, Guía Número 27: Autorización Municipal.
- 4.25. Rodríguez-Arana Muñoz, Xaime, “La reversión expropiatoria en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, Revista jurídica de Navarra, ISSN 0213-5795, No 7, España, 1989, Gobierno de Navarra: Departamento de Presidencia e Interior.
- 4.26. Sical Diaz, Yury Judith, El transporte marítimo y su incidencia en el comercio marítimo de Centroamérica, antes y durante la crisis económica comparación período 2007-2009, Guatemala, 2011, Tesis de Relaciones Internacionales, Universidad de San Carlos de Guatemala.
- 4.27. Vallejo, Felipe, “Responsabilidad profesional en la construcción de obras”, Revista Derecho del Estado, No. 20, Colombia, diciembre 2007, Universidad Externado de Colombia.
- 4.28. Vásquez Arriola, Iván Fernando, Análisis jurídico del Acuerdo Municipal No. COM-005-2005, emitido por el Concejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, en relación al principio constitucional de capacidad de pago, Guatemala, 2006, Tesis de Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala.

ANEXOS.

1. CUADRO DE COTEJO REFERENTE A LAS CONSTITUCIONES.

Indicador	País				
	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica
CONSTITUCIONES					
Derecho de construcción	No.	No.	No.	No.	No.
Limitaciones en el derecho de la edificación	No.	No.	No.	No.	No.
Relaciones de vecindad	No.	No.	No.	No.	No.
Propiedad del suelo	Artículo 39.	Artículo 103.	Artículo 103.	Artículo 44.	Artículo 45.
Actividad edificatoria	No.	No.	No.	No.	No.
Condiciones urbanísticas	No.	No.	No.	No.	No.
Proyecto técnico	No.	No.	No.	No.	No.
Licencias y permisos	No.	No.	No.	No.	No.
Tratamiento tributario de la construcción	No.	No.	No.	No.	No.
Declaración de obra nueva	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de superficie	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de construcción en los puertos	Artículo 131.	No.	Artículo 205.	Artículo 105.	No.

Derecho de construcción en los aeropuertos	Artículo 131.	No.	No.	Artículo 105.	No.
Derecho de vuelo	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de subsuelo	No.	No.	No.	No.	No.
Permuta solar a cambio de construcción futura	No.	No.	No.	No.	No.
El sistema de compensación	No.	No.	No.	No.	No.
La reversión del derecho expropiado	No.	No.	No.	No.	No.

Indicador	País				
	Panamá	México	Chile	Argentina	España
CONSTITUCIONES					
Derecho de construcción	No.	No.	No.	No.	No.
Limitaciones en el derecho de la edificación	No.	No.	No.	No.	No.
Relaciones de vecindad	No.	No.	No.	No.	No.
Propiedad del suelo	Artículo 44.	Artículo 14.	Artículo 19 inciso 24.	Artículo 17.	Artículo 33.
Actividad edificatoria	No.	No.	No.	No.	No.
Condiciones urbanísticos	No.	No.	No.	No.	No.
Proyecto técnico	No.	No.	No.	No.	No.
Licencias y permisos	No.	No.	No.	No.	No.
Tratamiento tributario de la construcción	No.	No.	No.	No.	No.
Declaración de obra nueva	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de superficie	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de construcción en los puertos	Artículo 255, 310.	Artículo 89 inc. XIII.	No.	Artículo 75.	Artículos 148, 149.
Derecho de construcción en los aeropuertos	No.	No.	No.	No.	Artículos 148, 149.

Derecho de vuelo	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de subsuelo	No.	No.	No.	No.	No.
Permuta solar a cambio de construcción futura	No.	No.	No.	No.	No.
El sistema de compensación	No.	No.	No.	No.	No.
La reversión del derecho expropiado	No.	No.	No.	No.	No.

2. CUADRO DE COTEJO REFERENTE A LAS LEGISLACIONES INTERNAS.

Indicador	País				
	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica
LEGISLACIÓN INTERNA					
Derecho de construcción	Código Civil y sus reformas, Código Municipal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas, Ley de Propiedad Horizontal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas, Ley de construcciones,
Limitaciones en el derecho de la edificación	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas, Ley de Urbanismo y Construcción.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas, Ley de construcciones, Reglamento de Construcciones.
Relaciones de vecindad	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.
Propiedad del suelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.
Actividad edificatoria	No.	No.	No.	No.	Ley de Construcciones.
Condiciones urbanísticos	No.	No.	No.	No.	Ley de Construcciones, Reglamento de Construcciones.
Proyecto técnico	Ley Preliminar de Urbanismo.	Ley de Urbanismo y Construcción.	No.	No.	Reglamento de Construcciones.
Licencias y permisos	No.	Reglamento de la Ley de Urbanismo y Construcción en lo Relativo a	Código Civil y sus reformas.	No.	Ley de construcciones, Reglamento de Construcciones.

		Parcelaciones y Urbanizaciones Habitacionales.			
Tratamiento tributario de la construcción	Ley de Actualización Tributaria, Ley del Impuesto Unico Sobre Inmuebles.	Ley de Impuesto sobre la Renta, Ley de Impuesto a la Propiedad Inmobiliaria Suntuaria.	Ley Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Ley de Impuesto sobre la Renta.	Ley de Concertación Tributaria, Ley del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.	Ley del Impuesto sobre la Renta, Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles.
Declaración de obra nueva	No.	No.	No.	No.	No.
Derecho de superficie	No.	No.	No.	No.	Ley de Regulación del Derecho Real de Superficie.
Derecho de construcción en los puertos	No.	Ley General Marítimo Portuaria.	No.	Ley General de Puertos de Nicaragua.	Ley Reguladora de la Actividad Portuaria de la Costa del Pacífico.
Derecho de construcción en los aeropuertos	Ley de Aeronáutica Civil.	Ley Orgánica de Aviación Civil.	Ley de Aeronáutica Civil.	Ley General de Aeronáutica Civil.	Ley General de Aviación Civil, Reglamento de Construcciones.
Derecho de vuelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas, Ley de construcciones, Reglamento de Construcciones.
Derecho de subsuelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas.	Ley de Construcciones, Reglamento de Construcciones.

Permuta solar a cambio de construcción futura	No.	No.	No.	No.	No.
El sistema de compensación	No.	No.	No.	No.	No.
La reversión del derecho expropiado	Ley de Expropiación y sus reformas.	Ley de Expropiación y de Ocupación de Bienes del Estado.	Ley de Expropiación Forzosa.	Ley de Expropiaciones.	Ley de Expropiaciones.

Indicador	País				
	Panamá	México	Chile	Argentina	España
LEGISLACIÓN INTERNA					
Derecho de construcción	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas, Ley de Ordenación de la Edificación.
Limitaciones en el derecho de la edificación	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas, Ley de Ordenación de la Edificación, Código de Derecho Urbanístico Estatal.
Relaciones de vecindad	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas, Ley de Ordenación de la Edificación.
Propiedad del suelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas.
Actividad edificatoria	Reglamento estructural panameño.	No.	Ley General de Urbanismo y Construcciones.	No.	Ley de Ordenación de la Edificación.
Condiciones urbanísticos	No.	No.	No.	No.	Ley de Ordenación de la Edificación.
Proyecto técnico	No.	Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas, Reglamento	Ley General de Urbanismo y Construcciones.	No.	Ley de Ordenación de la Edificación.

		de la Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.			
Licencias y permisos	No.	Ley de Obras Públicas y Servicios Relacionados con las Mismas.	Código Civil y sus reformas, Ley General de Urbanismo y Construcciones.	No.	Ley de Ordenación de la Edificación.
Tratamiento tributario de la construcción	Código Fiscal.	Ley de Impuesto sobre la Renta.	Ley Sobre Impuesto a la Renta.	Ley del Impuesto a las Ganancias, Ley del Impuesto sobre los Bienes Personales.	Ley del Impuesto sobre la Renta.
Declaración de obra nueva	No.	No.	No.	No.	Ley de Ordenación de la Edificación.
Derecho de superficie	No.	No.	No.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
Derecho de construcción en los puertos	Ley General de Puertos.	Ley de Puertos.	Ley que Moderniza el Sector Portuario Estatal.	No.	Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante.
Derecho de construcción en los aeropuertos	Ley de Aviación Civil.	Ley de Aeropuertos, Reglamento de la Ley de Aeropuertos.	No.	Código Aeronáutico Argentino.	Reglamento de Certificación de Aeropuertos de Competencia del Estado.

Derecho de vuelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas, Ley General de Urbanismo y Construcciones.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
Derecho de subsuelo	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y sus reformas Federal.	Código Civil y sus reformas.	Código Civil y Comercial de la Nación.	Código Civil y sus reformas, Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
Permuta solar a cambio de construcción futura	No.	No.	No.	No.	Ley de Cesión de Finca o de Edificabilidad a Cambio de Construcción Futura.
El sistema de compensación	No.	No.	No.	No.	Código de Derecho Urbanístico Estatal, Reglamento de Gestión Urbanística.
La reversión del derecho expropiado	No.	Ley de Expropiación.	Ley Orgánica de Procedimientos de Expropiaciones.	Ley Nacional de Expropiaciones.	Ley de Ordenación de la Edificación, Ley de Suelos y Rehabilitación Urbana, Código de Derecho Urbanístico Estatal.