

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

"ANÁLISIS JURÍDICO COMPARADO SOBRE LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN
NUESTRO SISTEMA JURÍDICO Y LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA, FRANCIA, ITALIA Y
ALGUNOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA"
TESIS DE GRADO

DELBERT URIEL DOMINGUEZ MARTÍNEZ
CARNET 22271-06

HUEHUETENANGO, JULIO DE 2015
CAMPUS "SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, S. J." DE HUEHUETENANGO

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

"ANÁLISIS JURÍDICO COMPARADO SOBRE LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN
NUESTRO SISTEMA JURÍDICO Y LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA, FRANCIA, ITALIA Y
ALGUNOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA"

TESIS DE GRADO

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

POR

DELBERT URIEL DOMINGUEZ MARTÍNEZ

PREVIO A CONFERÍRSELE

EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

HUEHUETENANGO, JULIO DE 2015

CAMPUS "SAN ROQUE GONZÁLEZ DE SANTA CRUZ, S. J." DE HUEHUETENANGO

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, 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: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. CARLOS LUIS GONZÁLEZ CARRIÓN

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

LIC. CARLOS ALBERTO CASTILLO SALCEDO

BUFETE PROFESIONAL



Lic. Carlos Alberto Castillo Salcedo
ABOGADO Y NOTARIO
5ª. Avenida 5-46, segundo nivel, zona 1
Tel. 7764-9204.
Huehuetenango, Guatemala. C.A.

Huehuetenango, 30 de junio del 2015.

Secretaría General
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Guatemala, ciudad.

Señor (a) Secretario (a) General:

Es grato saludarlo y a la vez hacer de su conocimiento que oportunamente fui nombrado por esa distinguida casa de estudios superiores como REVISOR DE FORMA Y FONDO de tesis de grado del estudiante DELBERT URIEL DOMINGUEZ MARTÍNEZ.

Me permito informar que actualmente se ha finalizado con la revisión del trabajo de tesis denominado: "ANÁLISIS JURÍDICO COMPARADO SOBRE LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN NUESTRO SISTEMA JURÍDICO Y LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA, FRANCIA, ITALIA Y ALGUNOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA".

Es de resaltar que el trabajo de investigación antes identificado genera aportes al sistema jurídico del país, ya que analiza cómo en Guatemala la servidumbre de luz o de vista posee una mínima regulación legal, y que al realizar el análisis comparativo, las demás legislaciones vistas poseen un avance en la normatividad en dicho derecho real por lo que en la tesis antes relacionada se hacen algunas sugerencias sobre parámetros de normatividad que en el futuro pueden ser tomados en cuenta.

Dentro del presente trabajo se citaron suficientes fuentes legales y documentales que respaldan su contenido. Esta tesis fue elaborada cuidando en su forma y fondo aportar temas sustantivos y adjetivos relativos al tema investigado, apegándose a los requisitos reglamentarios respectivos; además, el tesista manifestó total esmero, técnica y dominio del tema trabajado, apegándose en todo momento a las recomendaciones que oportunamente se le hicieron.

Por lo anterior, este servidor procede a entregar el presente trabajo a esa Secretaría General, otorgando un DICTAMEN FAVORABLE Y APROBATORIO de revisión de forma y fondo correspondiente del estudiante ya identificado, considerándose pertinente autorizar su orden de impresión; agradeciendo que se me haya tomado en cuenta para revisar esta tesis de grado reiterando mi compromiso académico de coadyuvar académicamente con el sistema jurídico nacional, me suscribo,

Atentamente,

Licenciado
Carlos Alberto Castillo Salcedo
ABOGADO Y NOTARIO



Licenciado

Carlos Luis González Carrión

Abogado y Notario

BUFETE PROFESIONAL
6ª. Avenida 4-40 Interior
Local 5, Zona 1
HUEHUETENANGO
Tel: 58010241
liccarlosgonzalezayn@gmail.com

Huehuetenango, Octubre de 2,014.

M.A. Enrique Sánchez Usera
Director de Área de Ejes Transversales
Universidad Rafael Landívar

Estimado M.A. Sánchez

En forma atenta y respetuosa me dirijo a usted, informándole que en cumplimiento de lo ordenado, he finalizado la labor de asesorar el trabajo de tesis titulado "**Análisis jurídico comparado sobre la servidumbre de luz y de vista en nuestro sistema jurídico y los sistemas jurídicos de España, Francia, Italia y algunos países de Latinoamérica.**", cuyo autor es el estudiante **Delbert Uriel Domínguez Martínez**, que se presenta como requisito previo a optar el Grado Académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, así como los títulos profesionales de Abogado y Notario.

Me complace informarle que el citado trabajo constituye un interesante aporte ya que sobre el tema de trabajo existe actualmente muy poca bibliografía y este trabajo ayudará a enriquecer la misma. Asimismo se llega a conclusiones y recomendaciones de mucho valor.

En tal virtud emito **DICTAMEN FAVORABLE**, al considerar que el trabajo reúne los requisitos reglamentarios y científicos para ser aceptado como trabajo de tesis, además de apreciar que la sustentante en todo momento acató las sugerencias y orientaciones hechas a la presente investigación.

Sin otro particular, me suscribo de usted,

Lic. Carlos Luis González Carrión
Abogado y Notario

LICENCIADO
Carlos Luis González Carrión
ABOGADO Y NOTARIO



Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante DELBERT URIEL DOMINGUEZ MARTÍNEZ, Carnet 22271-06 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Huehuetenango, que consta en el Acta No. 07340-2015 de fecha 30 de junio de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

“ANÁLISIS JURÍDICO COMPARADO SOBRE LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN NUESTRO SISTEMA JURÍDICO Y LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA, FRANCIA, ITALIA Y ALGUNOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA”

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 3 días del mes de julio del año 2015.


MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar

RESPONSABILIDAD: “El Autor será el único responsable del contenido y conclusiones de la presente tesis”.

RESUMEN

En Guatemala las autoridades municipales en la mayoría de municipios y departamentos al momento de otorgar una licencia de construcción, pasan por alto todo lo concerniente a la servidumbre de luz o de vista, y el principal problema al pasar por alto estas instituciones, es que las personas no respetan la distancia que debe de existir entre cada propiedad y construyen a su conveniencia, sin respetar el derecho del colindante a gozar de la servidumbre de luz o de vista.

El problema en nuestra sociedad es que desconocen de este tipo de servidumbres, ya que en nuestro sistema jurídico las más utilizadas son la servidumbre legal de paso o la servidumbre de acueducto, entre otras, sin embargo, el Código Civil guatemalteco es muy escueto al mencionar la Servidumbre de luz o de Vista.

Por lo que se debe dar la importancia necesaria a la falta de acuerdos municipales que existen, ya que con ellos se verá una mejora necesaria en dichas instituciones; y, asimismo los dueños de propiedades que colinden tendrán una mejor convivencia y la certeza de que su derecho no será violentado.

Es por eso que ante la poca profundidad del Código Civil guatemalteco y la carencia de acuerdos municipales en el tema de la servidumbre de luz o de vista, es necesario hacer un análisis jurídico comparado de dichas instituciones con otros países, que se rigen por el mismo sistema jurídico de Guatemala, tales como España, Francia, Italia y algunos países de Latinoamérica.

ÍNDICE

	Pág.
Introducción	1

CAPÍTULO I

1. Derechos Reales	2
1.1 Naturaleza Jurídica.....	2
1.2 Definición.....	5
1.3 Caracteres	7
1.4 Clasificación	8
1.5 Regulación Legal.....	10

CAPÍTULO II

2. Propiedad	13
2.1. Aspectos Generales	13
2.2. Aspecto Histórico	15
2.3. Definición.....	21
2.4. Naturaleza Jurídica	23
2.5. Regulación Legal.....	24

CAPÍTULO III

3. Las Servidumbres	27
3.1. Origen.....	27
3.2. Naturaleza Jurídica	30
3.3. Definición.....	30
3.4. Elementos	32
3.5. Características	32

3.6. Clasificación	33
3.7. Constitución.....	36
3.8. Modificación	38
3.9. Extinción.....	39

CAPÍTULO IV

4. Servidumbre de luz y vista.....	43
4.1. Nociones.....	43
4.2. Naturaleza jurídica de la servidumbre de luz y vista.....	44
4.3. Definición	44
4.4. Finalidad.....	45
4.5. Diferencias entre luces y vistas	46
4.6. Características	46
4.7. Reglas aplicables	48
4.8. Prohibición.....	49
4.9. Sanciones.....	49
4.10. Servidumbre de luz y de vista en la legislación guatemalteca.....	49
4.11. Acuerdos Municipales	50
4.12. Desconocimiento de las servidumbres de luz y de Vista en la sociedad guatemalteca	51

CAPÍTULO V

5. Análisis jurídico comparado sobre las servidumbres de luz y vista en el sistema jurídico guatemalteco y los sistemas jurídicos de España, Francia, Italia y algunos países de Latinoamérica	52
5.1. Comparación con España, Francia e Italia.....	52
5.2. Comparación con algunos países de Latinoamérica.....	54
5.3. Diferencias con otros sistemas Jurídicos	64

5.4. Similitudes con otros sistemas Jurídicos	68
---	----

CAPÍTULO VI

6. La servidumbre de luz y de vista en el sistema jurídico guatemalteco	71
---	----

CONCLUSIONES.....	74
-------------------	----

RECOMENDACIONES	75
-----------------------	----

REFERENCIAS	76
-------------------	----

INTRODUCCIÓN

La fuente histórica de esta figura jurídica se encuentra en el derecho romano, aunque en éste no existió un concepto jurídico abstracto de servidumbre sino tipos concretos de ella. Las más antiguas se establecieron para permitir el paso de personas, animales, vehículos o agua, entre fundos rústicos. En esta época se trataba de derechos reales al establecer la relación entre dos fundos, el sirviente y el dominante, en el que la propiedad del sirviente estaba limitada y sujeta a favor a la propiedad del dominante, por tanto éste veía incrementada su utilidad y el otro restringida la suya por encima de lo que constituía sus límites normales. Con el transcurso del tiempo estos tipos de servidumbre se fueron ampliando para dar solución a los problemas que se podían dar entre fundos rústicos y ampliándolos a los urbanos hasta que con la compilación justiniana se crea un concepto genérico de servidumbre y se establecen unas características abstractas, en el que se incluyeron no sólo esas servidumbres prediales típicas, sino también otras limitaciones del derecho del propietario a favor de personas concretas, como las llamadas servidumbres de personas (derecho de uso o el usufructo), y también las que ahora llamaríamos limitaciones legales de dominio (relaciones de vecindad).

Tras una larga evolución, a partir de la codificación francesa, tanto el usufructo como el derecho de uso, el de superficie y otros englobados en el concepto de servidumbres personales se independizan y vuelven a tener sustantividad propia. Sin embargo, la categoría de las servidumbres personales sigue subsistiendo, aunque con un contenido distinto y mucho más limitado, es decir, residual. Actualmente las servidumbres únicamente admitidas son las prediales, en consecuencia usamos solamente la denominación de servidumbres, sin especificar si se trata de las prediales. No se teme provocar una confusión con las servidumbres personales, puesto que esta se las designa normalmente, con los nombres particulares de usufructo o de uso. Por tanto, empleada de modo aislado, la palabra servidumbres, debe entenderse que se refiere exclusivamente a las servidumbres prediales.

CAPÍTULO I

1. DERECHOS REALES

1.1. Naturaleza Jurídica:

1.1.1. Teoría Clásica:

Esta teoría también llamada dualista porque encuentra una diferencia sustancial entre los derechos reales y personales. De conformidad con esta teoría *“los derechos reales poseen dos características la inmediatividad que ejerce el hombre sobre las cosas de manera directa y sin intermediarios eficacia contra terceros, ya que el titular del derecho real puede perseguirlo donde quisiera que este y contra cualquiera que lo posea.”*¹

Con respecto a la teoría clásica, se indica que la principal crítica que se le formula es que para efectuar la distinción entre derechos reales y personales, no utiliza un mismo criterio clasificatorio, pues mientras que para caracterizar al derecho real pone el punto de mira en el aspecto económico, al hacerlo respecto del derecho personal lo coloca en el aspecto jurídico.

La presente teoría se ha criticado por la relación ius in re, ya que esto no es posible, pues los seres humanos tienen la aptitud de contraer derechos y obligaciones, ya que las cosas pueden servirle para satisfacer sus propias necesidades. Para el efecto *“Hay derecho real cuando una cosa se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a toda otra persona.”*²

De lo anterior, se indica que la doctrina clásica distingue el derecho real por su carácter absoluto en el sentido de que es oponible erga omnes, agregando que se puede hacer

¹ Matta Consuegra, Daniel. *Análisis Doctrinario Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala*. Guatemala: Editorial Mayté, 2011. Pág. 123.

² Matta Consuegra, Daniel. *Op. cit.* Pág. 124.

valer contra todos, mientras que el derecho personal solo puede hacerse valer frente al deudor y solo puede ser infringido por éste.

1.1.2. Teoría personalista u obligacionista:

Esta teoría olvida lo esencial de los derechos reales, como lo es la cosa convirtiéndole un vínculo entre persona según la misma se trata de armonizar la posesión de la teoría clásica y la teoría personalista estableciendo un concepto moderno del derecho real y definiéndolo como aquella facultad que concede a su titular un poder directo e inmediato que el hombre puede ejercitar y hacer valer frente a los demás.

De tal manera que el derecho real viene a configurarse como una relación obligatoria en la cual el sujeto activo es dicho titular y el pasivo comprende a toda las personas que integran la comunidad social, entro de la cual se ejerce el derecho.

De lo anterior, se deduce que el derecho real debe concebirse bajo la forma de una relación obligatoria en la cual el sujeto activo es simple y está representado por una sola persona, mientras que el sujeto pasivo es ilimitado en número y comprende a todas las personas que entran en relación con el sujeto activo.

“Esa oponibilidad absoluta hace que el real sea más complejo que el derecho de crédito, pero esta complejidad es puramente teórica. En efecto, se necesita que una persona oponga una pretensión contraria a la del titular del derecho para que pueda nacer una controversia y en este caso, el titular del derecho actúa contra quien violó su derecho debiendo respetarlo. En otros términos aparece en la acción judicial. El sujeto pasivo se determina a sí mismo al no respetar el derecho ajeno. En este momento se advierte que él ha infringido la obligación que le incumba.”³

³ Matta Consuegra, Daniel. *Op. cit.* Pág. 126.

1.1.3. Teoría Monista Objetivista:

La presente teoría trata de disolver la tajante división entre derechos reales y derechos de crédito, aunque lo hace en sentido opuesto a la manera como lo propone la tesis personalista, pues sostiene que las relaciones de este tipo pueden sintetizarse en los derechos reales. *“Todos los derechos reales patrimoniales serían reales pues mientras así llamados son derechos que recaen sobre una cosa los dominados personales, sino recaerían sobre la persona del deudor sino sobre su patrimonio.”*⁴

Como se observó dicha doctrina simplifica los derechos de orden civil, puesto que asimila al derecho personal con el real, en tanto que el personal no implica un derecho sobre la persona, sino sobre sus bienes, por lo que el ponente considera que es un derecho sobre bienes, no sobre personas.

1.1.4. Teoría Ecléctica:

De la presente teoría, es importante indicar lo siguiente: *“Frente a las posiciones y personalista, algunos autores observando que ambas teorías incurren en exageraciones y defectos, llegan a soluciones armónicas, que tal vez se aproximen más a la verdad, en efecto se hace una doble crítica a dichas teorías: a la clásica se le achaca su insuficiencia al desconocer que todo derecho se da entre los hombres y ala personalista se le imputa el error de confundir el deber jurídico general con la obligación patrimonial al reducir el derecho real a una obligación pasiva universal. Sobre esta base crítica se construye la teoría ecléctica, que por primera vez formula Berker. El derecho real, se afirma, tiene un lado externo y otro interno, constituido este por el poder sobre la cosa y aquel por su oponibilidad erga omnes. Así como la teoría clásica no destaca suficientemente el lado externo la teoría obligacionista, en cambio, desconoció el lado interno. Estos dos aspectos son en realidad propios de todo derecho, si bien en algunas*

⁴ Matta Consuegra, Daniel. *Op. cit.* Pág. 126.

se destaque más alguno de ellas. Así, la eficacia erga omnes, característica del derecho real existe también en la obligación solo que resalta más en aquel, por tanto, las diferencias entre los derechos reales y personales existen, pero no deben ser exagerados, como hicieron algunos partidarios de la teoría clásica. A nuestro juicio, esta posición armónica es la más exacta: ni cabe desconocer el aspecto persona del deber general de abstención de todas las persona con la obligación patrimonial.”⁵

Con respecto a la teoría ecléctica, el ponente considera que es la acertada dentro de los derechos reales, ya que en dicha teoría se hace mención que su naturaleza es patrimonial, es decir, se hace referencia a la cosa, no a las personas.

1.2. Definición:

El tratadista Federico Puig Peña, se refiere a los derechos reales de la siguiente manera: *“Todo el magnífico edificio del Derecho Patrimonial –quizá la parte más jurídica del Derecho y quizá también la parte más privada del Derecho Civil- ha sido dividido en la doctrina desde antiguo en dos fundamentales compartimentos relativos a los derechos reales y a los derechos de obligaciones, con líneas diferenciadoras bastante acusadas, cada uno de ellos, si bien –como veremos seguidamente– una moderna orientación se empeña en borrarlas, para llegar a un punto terminal de homogeneidad jurídica.”⁶*

De lo anterior, se indica que la relación jurídica no está entre la persona y la cosa sino en una relación de contra cualquiera que pretenda hacer valer un interés contrapuesto al interés del titular de la cosa.

⁵ Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Fénix, 2012. Pág. 320.

⁶ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Pirámide, 1974. Pág. 15.

Por su parte Néstor Jorge Musto, indica lo siguiente: *“Tradicionalmente se ha concebido el derecho real como aquel que crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata, de modo que el sujeto puede obtener un provecho del objeto, sin intervención de otra persona.”*⁷

De lo anterior, el ponente considera que el derecho real es la relación que se forma entre la persona y cosa, es decir, la propiedad, ya que para obtener provechos de ésta, es necesario que se adquieran derechos y obligaciones.

Asimismo, el tratadista argentino Guillermo Cabanellas, señala con respecto a los derechos reales lo siguiente: *“Potestad personal sobre una o más cosas, objeto del derecho. Existe tal facultad cuando una persona se encuentra sometida total o parcialmente al poder de una persona en virtud de una relación inmediata oponible a cualquier otro sujeto.”*⁸

El tratadista antes citado, hace referencia a que el propietario de una cosa, es decir, un bien, es quien tiene el poder sobre la misma, siempre y cuando éste cumpla todos los requisitos que la ley exige, y cumpliendo con lo anterior, el propietario no tendrá oponibilidad ante otra persona.

Para el autor guatemalteco Vladimir Aguilar Guerra, el derecho real es: *“El derecho subjetivo privado que atribuye a su titular un poder directo e inmediato de contenido variable sobre una cosa o un derecho, que puede hacer valer frente a todos a los que impone el deber jurídico de abstención y respeto.”*⁹

⁷ Musto Jorge, Néstor. *Derechos Reales*. Buenos aires: Editorial Depalma, 2000. Pág. 7

⁸ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de Derecho Usual*. Buenos Aires: Editorial Heliasta, 1977. Pág. 615

⁹ Aguilar Guerra, Vladimir. *Op. cit.* Pág. 12

Lo indicado por el autor guatemalteco arriba señalado, hace referencia a los derechos y obligaciones que tiene el propietario de un bien inmueble, tomando en consideración que los mismos los puede hacer valer frente a terceras personas.

1.3. Caracteres:

A continuación se indican brevemente algunos caracteres de los derechos reales, que de conformidad con el autor guatemalteco Vladimir Aguilar son los más importantes.

1.3.1. Los derechos reales son inherentes a la cosa sobre la que recaen: Esta característica se explica porque su titular puede ejercer su poder, que le confieren a los derechos reales sin necesidad de que intervenga la conducta de otra persona.

1.3.2. Consecuencia de esa inherencia a la cosa es la absolutividad del derecho real, que puede hacerse valer frente a todos: la absolutividad, es en todo caso rasgo estructural de los derechos reales, ello es compatible, sin embargo, en el plano práctico del ejercicio de las acciones reales que los protegen, con una cierta relatividad, consecuencia de que las acciones son siempre relativas, pues en ellas, se dilucida la cuestión entre unos concretos demandante y demandado y el principio dispositivo que rige el proceso civil.

1.3.3. Las facultades que integran su contenido varían en relación a cada tipo de derecho real: Para determinar las facultades que le asisten a su titular, en principio se debe ubicar en que categoría y normativa de derechos reales se encuentran. Sin embargo, en un intento de sistematizar las mismas se agrupan de la siguiente manera. “a) facultad de realización directa del interés,

b) facultad de exclusión; c) facultad de oponer la titularidad real; d) facultad de persecución; e) facultad de preferencia.”¹⁰

1.3.4. El ejercicio del derecho no es ilimitado ni arbitrario: Esta característica obedece que el ejercicio del derecho real está condicionado por las restricciones predeterminadas por la ley y por la colisión de otros derechos semejantes pertenecientes a otros titulares. Se debe tomar que todo lo anterior, se desenvuelve en una amplia libertad, sin embargo, dicha libertad termina cuando comienza la de otro. *“La verdadera libertad consiste en una sabia composición de los derechos y de los poderes individuales con el bien común. Se debe ser libres con las leyes y jamás contra ellas.”¹¹*

1.3.5. Regulación de normas de orden público: Esto atañe al numerus clausus, solo son admitidos los derechos reales que permite la ley, en contraposición a otros sistemas de derecho, que admiten el numerus apertus, es decir, que las partes pueden crear derechos reales.

1.3.6. Publicidad: es un término genérico, que abarca dos o más especies, por ejemplo publicidad por medio de la posesión y la publicidad por medio de registros.

1.4. Clasificación:

Con respecto a los derechos reales, se ha indicado son varias, dentro de las cuales el autor Alfonso Brañas hace referencia a lo siguiente: *“Se distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad) y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo) o bien partiendo del derecho de propiedad, se distingue entre*

¹⁰ Aguilar Guerra, Vladimir. *Derechos Reales*. Guatemala: Editorial Serviprensa, 2009. Pág. 15.

¹¹ Aguilar Guerra, Vladimir. *Op. Cit.* Pág. 16.

*derechos reales similares al dominio (ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos del dominio (por ejemplo, las servidumbres).*¹²

De lo antes señalado, a continuación se presenta una clasificación de los derechos reales, de conformidad con la normativa civil guatemalteca.

1.4.1. El dominio o derecho real de propiedad: Es el derecho de mayor contenido, ya que en él la voluntad del titular es decisiva respecto del destino de la cosa y por lo tanto, mientras no se lo impida la ley o los derechos de un tercero, puede exclusiva y perpetuamente, gozar y disponer de la cosa como quiera.

1.4.2. El condominio o copropiedad: Es el derecho real de copropiedad de dos o más personas sobre una cosa propia, por una parte indivisa.

1.4.3. Derecho Real de usufructo: Es el derecho de usar y gozar, pero no disponer la cosa, sino únicamente de sus frutos, inclusive su uso es menos amplio que el del dueño ya que debe sujetarse al destino determinado por este último. Es esencialmente, temporario enajenable y transmisible.

1.4.4. Derecho Real de Uso: Al igual que el usufructo, es el derecho de gozar una cosa, pero no en su totalidad sino solo en cuanto se le sea preciso para satisfacer necesidades personales y las de su familia.

1.4.5. Derecho Real de Habitación: No es más que el uso gratuito, cuando recae sobre una casa, dando la utilidad de morar en ella.

1.4.6. Derecho Real de Servidumbre: Da únicamente el derecho a una determinada, concreta o específica utilidad sobre un inmueble ajeno.

¹² Brañas, Alfonso. *Op. cit.* Pág. 321.

1.4.7. Derecho Real de Hipoteca: Es del derecho real en virtud del cual en garantía de un crédito un inmueble que queda en poder del constituyente es gravado en una suma de dinero.

1.4.8. Derecho Real de Prenda: Es el derecho real en virtud del cual en garantía de un crédito una cosa mueble que es entregada al acreedor queda gravada en una suma de dinero.

1.4.9. Derecho de Propiedad Horizontal: Es el derecho real de uso, goce y disposición jurídica sobre una cosa propia consistente en una unidad funcional, de un inmueble edificado que está integrada por una parte privativa, que es una fracción del edificio.

De la clasificación de los derechos reales, anteriormente presentada el ponente considera que estos son un derecho de goce y disposición, es decir de la propiedad, de goce ya que la normativa civil guatemalteca hace referencia al usufructo, asimismo, se indica que los mismos son una garantía, ya que dentro de estos se encuentra la hipoteca.

1.5. Regulación legal:

Las normas jurídicas reguladoras de los derechos reales no forman un conjunto estructurado de forma ordenada y sistemática sino que se encuentran esparcidas por un conjunto de normas de carácter tanto privado como público, el derecho real esencial y básico que es el derecho de la propiedad se encuentra establecido en el artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

La regulación general de los derechos reales se encuentra en el Libro II del Código Civil vigente en Guatemala, comprendida del artículo 442 al 916, este libro guarda una estrecha relación con el libro IV del Código Civil, ya que contiene la normativa relativa al Registro de la Propiedad Inmueble.

El Código Civil guatemalteco, trata en el libro II de los bienes de la propiedad y demás derechos reales, no la desarrolla acorde a un esquema de clasificación concretamente a hacer y desarrollar una enumeración de los mismos, también, se hace referencia en dicho normativa como base los bienes, para el efecto en el título uno, para ocuparse, en el dos de la propiedad en sus diversos aspectos, en el tres, del usufructo, uso y habitación; en el cuarto, de las servidumbres y en el quinto de los derechos reales de garantía incluyendo como tales la hipoteca y la prenda en sus diversas modalidades.

El Código Civil vigente en Guatemala, en cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código Civil de 1933, aunque con variantes como por ejemplo no dedicar un título especial a la posesión y al a accesión como lo hizo dicho código.

En materia de derecho internacional privado en el Libro I, Título segundo en los artículos de 105 al 135 se recogen las normas sobre los bienes, la propiedad, de la comunidad de los bienes, de la posesión del usufructo, del uso y de la habitación y de las servidumbres.

Asimismo, es importante señalar que existe otra parte del contenido de los derechos reales fuera del Código Civil guatemalteco, en leyes especiales y para el efecto se indican a continuación:

- a) Ley de Titulación Supletoria, Decreto número 49-79 del Congreso de la República.
- b) Ley de Minería, Decreto número 48-97 del Congreso de la República.

- c) Ley del Registro de Información Catastral, Decreto número 41-2005 del Congreso de la República.
- d) Ley de Fondo de Tierras, Decreto número 24-99 del Congreso de la República.
- e) Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos, Decreto número 33-98 del Congreso de la República.
- f) Ley de Propiedad Industrial, Decreto número 57-2000 del Congreso de la República.
- g) Ley de Contrataciones del Estado, Decreto número 57-92 del Congreso de la República.
- h) Ley de Rectificación de Mediciones de Áreas Físicas de Propiedades Inmuebles, Decreto número 125-83 del Congreso de la República.
- i) Ley Reguladora del Procedimiento de localización y desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindiviso, Decreto número 82-84 del Congreso de la República.
- j) Ley Reguladora de Áreas de Reservas Territoriales del Estado de Guatemala, Decreto número 126-97 del Congreso de la República.
- k) Ley de Pesca y Acuicultura, Decreto número 80-2002 del Congreso de la República.
- l) Ley de Áreas Protegidas, Decreto número 4-89 del Congreso de la República.
- m) Ley General de Electricidad, Decreto número 93-96 del Congreso de la República.
- n) Ley de Garantías Mobiliarias, Decreto número 51-2007 del Congreso de la República.
- o) Ley de Expropiación, Decreto número 529 del Congreso de la República.

Como se observó, en el presente capítulo se hizo referencia a los derechos reales, que de conformidad con lo señalado en el presente estudio, son los bienes inmuebles, los cuales se encuentran regulados no solamente en el Código Civil, contenido en el Decreto Ley número 106, sino también en las leyes arriba

anteriormente señaladas, asimismo, se hizo referencia a las distintas clasificaciones de que son objeto los derechos reales, se presentaron además, las definiciones que para el ponente son las más importantes. El presente tema, se consideró de gran importancia, ya que en el siguiente capítulo se hará referencia a la propiedad, para luego indicar todo lo relativo a las servidumbres de luz y vista en Guatemala.

CAPÍTULO II

2. PROPIEDAD

2.1. Aspectos Generales:

La propiedad, concebida en su sentido más alto, es un derecho natural por cuanto el hombre necesita de los bienes para satisfacer sus necesidades, estos bienes los presenta la naturaleza o son obra del trabajo humano. La propiedad es el más robusto de los derechos subjetivos patrimoniales y reúne en cabeza de su titular, poderes, facultades, deberes y limitaciones

El autor guatemalteco Daniel Matta Consuegra, señala que el objeto de la propiedad es: *“una cosa (que admite modalidades, tanto desde la perspectiva espacial, como desde la temporal), vale decir, una porción material, de valor, aislada del mundo exterior, y, como no existe un señorío privado superior al del propietario, la estructura y contenido de ese derecho se hallan estrechamente ligados a la naturaleza de la cosa, que constituye su asiento, y a su destinación económica.”*¹³

De lo anterior, se indica que la propiedad es el mayor derecho que puede pertenecer al sujeto ya sea individual o plural, sobre una cosa. Asimismo, se indica que la propiedad es el modelo del Derecho subjetivo patrimonial, constituye el modelo más característico, y es el que ha desatado las más enfurecidas polémicas.

Es de suma importancia indicar que la propiedad acuerda a su titular la facultad de usar y gozar de la cosa y el poder disponer de la misma, para lo cual si los derechos reales son por naturaleza fuertes, la propiedad es el más poderoso de todos.

¹³ Consuegra Matta Daniel. *Análisis Doctrinario, legal y jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala*, Guatemala: Editorial Mayté, 2011. Pág. 159

Por lo que sus caracteres, la autonomía, plenitud y su diversificación, la hacen ocupar un lugar central en el campo de la economía, lo cual lleva a la caracterización de la propiedad como derecho patrimonial.

La importancia de la propiedad se reconoce en los propios textos constitucionales, que suelen consagrar como fundamental: *“el derecho a la propiedad privada, lo cual no impide que, en ocasiones, se subordine la riqueza del país, en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad al interés general”*.¹⁴

Por otra parte, los textos constitucionales introducen el concepto de función social como paliativa o criterio moralizador y rector del uso y disfrute de la propiedad.

En cuanto derecho fundamental vincula a todo los poderes públicos siendo necesario respetar en todo caso su contenido esencial, lo cual no está reñido con la posibilidad de que sean susceptibles de expropiación forzosa bienes o derechos concretos, aun cuando nadie podrá ser privado de su propiedad sino por autoridad competente y causa justificada de utilidad pública, previa la indemnización que corresponda.

El objeto de la propiedad son las cosas materiales susceptibles de posesión y, en determinación supuestos, ciertos bienes inmateriales.

2.2. Aspecto Histórico:

La propiedad es la excelencia más general, en acto en potencia, sobre la cosa como excelencia, la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible reducir a un cuadro la serie de facultades que encierra: *“Derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. En principio, la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño, y*

¹⁴ Consuegra Matta Daniel. *Op. Cit.* Pág. 160

este puede traerla, sin cortapisa alguna a toda clase de destinaciones, dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino."¹⁵

Sin embargo, limitaciones de varia índole son impuestas por la norma jurídica para tutela de un interés público privado cuando no surgen de la existencia de vínculos o derechos concurrentes: *"servidumbres, prohibiciones de enajenar o de reivindicar, pertenencia de la cosa en común copropiedad etc. Fuera de tales limitaciones, el propietario puede actuar libremente, y tan pronto como desaparecen, la propiedad retorna automáticamente a su estado de plenitud flexibilidad de la propiedad, como dicen los modernos.*"¹⁶

Todo lo que está en el ámbito de la antigüedad familiar, como las cosas se someten a un poder soberano entre las cosas, las que hoy que tienen una especial significación e importancia para el grupo familiar, *"cumplidor de fines que sobrepasan a los de simple razón domestica el inmueble, los esclavos, los animales de tiro y carga".*¹⁷

Estas cosas pertenecen a la familia y constituyen en cierta manera un patrimonio inalienable. No es que los mores prohíban la enajenación sino que los mores se mostraban propicios a la perpetuación de la casa, tanto en su espíritu como es su cuerpo material: *"La enajenación en todo caso, se somete a un procedimiento embarazoso: el mancipium, acto solemne cuyo nombre deriva del poder mismo, y al que más tarde se llamará mancipatio."*¹⁸

Las cosas familiares están bajo el *mancipium* del paterfamilias, que respecto a ellas es considerado soberano. Pero debe mantenerlas en la familia, no es *dominus* en el sentido que tiene esta palabra. El paterfamilias asume una postura institucional, acorde con el fin unitario y objeto del grupo que gobierna.

¹⁵ Iglesias Juan. *Derecho Romano*. Barcelona: Editorial Ariel, 1999. Pág. 155

¹⁶ Iglesias Juan. *Op. Cit.* Pág. 155.

¹⁷ Loc. Cit.

¹⁸ Iglesias Juan. *Op. Cit.* Pág.156.

La idea de una copropiedad familiar en vida del paterfamilias, no se conciliaba con la situación de incapacidad en que se encontraban, bajo todos los aspectos, los *filiifamilias*. Ciertamente es todavía que si la propiedad se concentra en el jefe familiar lo es solo por imperio de una determinación extra-subjetiva. “*La propiedad sirve a los intereses del grupo, y si aparece individualizada en cabeza del pater, hay que evitar el pensamiento de que esto responde a los dictados de un fin personal, sirviendo a un fin común, no es extraño que la conciencia social declare que ya en vida del pater los filii son, en cierto modo, propietarios. Pero el derecho privado se agota formalmente, en los paterfamilias, el antiguo Derecho Romano no conoce otros sujetos.*”¹⁹

La familia se vincula por la herencia a una continuidad, la fórmula hereditaria romana hace posible la marcha continua trascendental de la familia, con la misma fidelidad con que se perpetua el genio familiar, así se perpetua el cuerpo material de la familia, lo que se hereda no es algo que se adquiere, sino algo en lo que se sucede, en lo que sigue, junto a las *res mancipi*, el elemento estático y perdurable, figuran la *res nec mancipi*. Las *res nec mancipi*, el ganado, el mobiliario y, en general todos los objetos no incluidos en la opuesta categoría, constituyen el elemento movible, dinámico; lo que adquiere cada cual, y sirve fundamentalmente para atender a las necesidades de un comercio de trueque.

Los caracteres de la propiedad romana, consonantes con la función política de la señoría sobre el fundo, son los siguientes:

- a) El fundo romano tiene con fines santos, como los muros de la ciudad, los confines son señalados con el ceremonial solemne y sagrado de la *limitatio*. Alrededor *ager limitatus*, corre un espacio libre de cinco pies cuando menos: “*iter limitare, en el campo. Ambitus, en la ciudad. De modo semejante tiene la urbs su*

¹⁹ *Loc. Cit.*

pomerium entorno a la cinta amurallada. En época antigua este espacio libre debió de ser *res sancta*, y por lo tanto sustraída al comercio privado. Los *agri aecifinii*, los terrenos no limitados aunque con confines naturales pertenecían al *ager publicus*, cuando menos la falta de *limitatio* revelaba que no son objeto de propiedad privada.²⁰

- b) La propiedad era limitada en el sentido estricto, absoluta y exclusiva, está sometida al propietario bajo todos los aspectos y no admite influencia alguna proveniente del exterior. En el antiguo derecho romano no existían servidumbres legales. Las servidumbres de paso y de acueducto solo podían constituirse contando con la voluntad del propietario gravado. *“En realidad, el iter limitare facilitaba el acceso a cada uno de los campos y no se hacía preciso el paso obligatorio, de todos modos, si alguien quería pasar por el fundo vecino o asegurarse una mejor condicio en orden a las aguas, trayéndolas desde aquel hasta el propietario debía pactar con el paterfamilias titular.”*²¹
- c) La propiedad romana tenía virtud absorbente: *“todo lo que está en el fundo o se incorpora al fundo pertenece al propietario del mismo. Este principio de la accesión responde al carácter orgánico de la propiedad, y no a una determinación positiva, como ocurre en el derecho moderno.”*²²
- d) El fundo romano era inmune, es decir, libre de cualquier impuesto o carga fiscal. El *tributum* era personal: *“Se satisface según los bienes, pero no recae sobre la propiedad.”*²³

²⁰ *Loc. Cit.*

²¹ *Loc. Cit.*

²² *Ibid.* Pág. 157.

²³ *Loc. Cit.*

- e) La propiedad romana es perpetua, no se puede constituir un derecho de propiedad *ad tempus*, en términos de establecer, que pasada cierta fecha retome ipso iure al enajenante, según el concepto de la enajenación real.

La verdadera propiedad individual se afirma en la época clásica, cuando ya se ha quebrado la unidad compacta del grupo familiar, el *mancipium* se escinde en *dominium*, *iura in re* y potestad sobre las cosas, sobrevalorado el concepto económico de res, se desarrolla una propiedad de contenido patrimonial.

A finales de la República o comienzos del período augusteo aparecen los términos *domium* y *propietas*, el primero logró mayor favor en la jurisprudencia clásica, el segundo, en la jurisprudencia más tardía. *Dominium*, no designa solamente la propiedad, sino también otras situaciones en las que campea el derecho subjetivo: “*Dominium obationis, usufructus, etc. Por otra parte en dominium está implícito manus: paterfamilias appellatur qui in domo dominium habet proprietas, surgió, según parece, para distinguir el derecho del propietario del derecho del usufructuario: frente a dominus usufructus, se habló de dominus proprietatis por propriearius, es obra de los juristas posclásicos.*”²⁴

Los juristas clásicos no han legado una definición de la propiedad, si toda definición es peligrosa, cuando se trata de materia jurídica, no hubiera sido cosa fácil condensar en una fórmula los elementos esenciales de un derecho al que se concibe con la mayor libertad posible, por manera que la actividad y la iniciativa individuales puedan discurrir dentro de amplias ocasiones.

El régimen jurídico de la propiedad se muestra poco favorable al aumento de las servidumbres sofocadoras de la libertad del dominio. Tanto la propiedad inmueble como la mueble son libremente enajenables y divisibles; las prohibiciones de enajenar y los

²⁴ *Loc. Cit.*

límites a la disposición se dan en pocos casos. El inmueble itálico no el provincial es inmune. Las llamadas relaciones de vecindad no representan, en la época clásica, verdaderas limitaciones del dominio, sino obligaciones de carácter negativo, constituidas para tutelar el pleno ejercicio de los derechos dominicales de cada vecino. *“Existen, en verdad, limitaciones de Derecho público, pero los juristas no las mencionan, o las mencionan escasas veces. Ni aun los buenos conocedores del Derecho constitucional y administrativo se sustraen a su preferente dualista de cuanto lo sea para quien guarde consideración de los vínculos de Derecho público.”*²⁵

No es en Roma la prohibición de los llamados actos *ad aemulationem*, esto es, aquellos que realiza el propietario, no con miras a una propia utilidad, sino con la sola intención de perjudicar al vecino. El principio de la tolerancia de tales actos es claramente afirmado por los clásicos: *“Qui iure suo utitur neminem laedit. Ahora bien una cosa es que el propietario pueda usar libremente de lo que es suyo y otra que invada la esfera de libertad del vecino. La immissio in alienum, cuando reviste notable importancia, puede resultar ilícita. Una inmisión insignificante a consecuencia del uso de lo que es nuestro, no se evalúa jurídicamente pero una invasión efectiva del derecho de otro deja de significar ejercicio de un derecho propio.”*²⁶

Si a nadie se lesiona usando el propio derecho todavía hay que *advertir* que asumen un papel relevante, en la vida romana, los vínculos de la *pietas* de la *fides*, de la *humanitas*, es decir del *officium*. Hay en Roma una especie de opinión pública vigilante, por virtud de la cual nadie puede usar de los propios derechos sin sufrir una inspección y un juicio. Porque los derechos privados atienden directamente al bien del individuo, pero interesan en última instancia al bien común. La *diligentia diligentis patris* del marido de restituir la dote, pero no es algo que la conciencia social deje de referir a otras esferas. Al despilfarrador de sus bienes se les somete a interdicción porque no se debía usar mal el derecho. El campesino estaba obligado a cuidar celosamente de su campo

²⁵ *Loc. Cit.*

²⁶ *Ibíd.* Pág. 158.

a ararlo, a no traerlo a descuido y tal obligación se hallaba sancionada con una pena censoria.

A partir del siglo III a.C, el régimen de la propiedad sufrió profundas transformaciones, con Diocleciano, el fundo itálico fue sometido a tributación, equiparándose, así al fundo situado *in provinciali* solo. “El impuesto asumió el significado de contribución a las cargas pública, y no el que entrañaba antes, es decir, el de prestación fundada en una propiedad eminente del Estado. Desaparecidas la *mancipatio* y la *in iure cesio*, perdió su razón de ser la distinción entre *dominium ex iure Quiritium* y posesión provincial. La *summa divissio rerum* no se hizo ya entre *res mancipio* y *nec mancipi*, sino entre *res mobile* y *res immobiles*. Para las últimas se establecieron normas públicas y solemnes de enajenación, con el oportuno registro de los actos.”²⁷

Justiniano, suprimió formalmente la distinción entre fundos itálicos y fundos provinciales, elevando al rango de propiedad civil, las situaciones clásicas “*del in bonis habere=possessio vel usufructus*.”²⁸ Abolido es también el principio de que la propiedad no podía constituir *ad tempus*, es decir propiedad perpetua. Las limitaciones de la propiedad, ya numerosas en la época romana-helénica se acentuaron aún más en la legislación justiniana, el concepto de servidumbre comenzó a ser extendido por los bizantinos a las limitaciones legales de la propiedad, es decir servidumbre legal.

2.3. Definición:

Etimológicamente la palabra propiedad, se deriva del vocablo latino *prope*, que significa cerca de, lo que indica una relación entre proximidad.

²⁷ *Loc. Cit.*

²⁸ *Loc. Cit.*

El tratadista Federico Puig Peña, indica que propiedad es: *“Aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan.”*²⁹

Con respecto a lo indicado anteriormente, la propiedad es una facultad reconocida por las leyes a una persona para gozar, usar y disfrutar de una cosa, así como de disponer de ella, con las limitaciones y modalidades que la ley establece.

Por su parte Rafael Rojina Villegas, indica lo siguiente: *“Es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre un cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal como lo es la colectividad.”*³⁰

Por su parte, el tratadista Manuel Ossorio, señala con respecto a la propiedad lo siguiente: *“Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión de cualquier persona de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.”*³¹

De lo anterior, se indica que la propiedad es un derecho de goce y disposición que una persona tiene sobre bienes determinados de acuerdo con lo permitido por las leyes sin perjuicio a terceros

Asimismo, Marcel Planiol y Georges Ripert señalan con respecto a la propiedad lo siguiente: *“El derecho de propiedad es exclusivo, consiste en la atribución del goce de una cosa a una persona determinada con exclusión de todas las demás, el propietario*

²⁹ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil*. Barcelona: Editorial Pirámide, 1974. Pág. 47.

³⁰ Rojina Villegas. Rafael. *Compendio de Derecho Civil*. Buenos Aires: Editorial Porrúa, 1985. Pág. 79.

³¹ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas y políticas*. Buenos Aires: Editorial Heliasta, 2000. Pág. 241.

puede impedir que otra persona utilice su cosa, aun cuando de ello no se derive para el perjuicio alguno."³²

De lo anterior, se indica que la propiedad es un poder jurídico, que se ejerce en forma inmediata y directa sobre una cosa para aprovecharla totalmente.

2.4. Naturaleza Jurídica:

La propiedad, la plena y perfecta propiedad, confiere u otorga al dueño de una cosa un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de una manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales, y exclusiva. Este derecho de *dominium* no es sino el conjunto de todos los derechos reales que pueden existir sobre una cosa, con la noción general de la naturaleza del derecho de propiedad, en cuanto al derecho subjetivo es la distinción entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito.

La propiedad es un derecho subjetivo aun cuando como derecho económico constitucional tiene una función social, la propiedad, en primer lugar, es un derecho real, lo que significa que el vínculo entre el propietario y la cosa es directo e inmediato independientemente de otra persona, el titular del derecho de propiedad tiene un contacto directo con la cosa; en tal virtud el titular de una propiedad puede reivindicarla en las manos de quien se encuentre, aun cuando el poseedor sea de buena fe y no tenga, respecto de él, alguna obligación personal.

El derecho de propiedad es absoluto en el sentido que sobre el no existe ningún otro derecho patrimonial de mayor jerarquía y alcance, aun cuando este limitado por las contribuciones, restricciones y obligaciones que establezca la ley con fines de utilidad pública o de interés general.

³² Planion, Marcelo y Ripert Jorge. *Tratado práctico de derecho civil francés*. Habana: Editorial Cultura, 1946. Pág. 199

El derecho de propiedad es, además, exclusivo no solamente en el sentido de que el propietario puede oponerse, en principio, a que otra persona obtenga algún provecho de la cosa, sino en el sentido de que la misma puede pertenecer a varias personas en comunidad, cada uno de los comuneros, por ser copropietario en partes no puede pertenecer como un todo a varias personas; en esto se diferencia del derecho de crédito del cual pueden ser titulares por el todo varias personas como en el caso de obligaciones indivisibles o solidarias.

El derecho de propiedad es, por su naturaleza misma, perpetuo e irrevocable, a menos que sea transferido a término o a condición. En principio la propiedad se encuentra exenta de toda carga, por lo cual quien pretenda tener algún derecho sobre una cosa de otro, sea que provenga de la ley o de una convención, debe hacer la prueba pertinente.

2.5. Regulación Legal:

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 39 señala el derecho de propiedad como inherente a la persona humana, sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho, tal afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el artículo 44 de que el interés social prevalece sobre el particular, ello en armonía con el principio del dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual este puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país.

Tales principios se conforman con el contenido del artículo 40 constitucional, que faculta al Estado para expropiar la propiedad privada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, el ordenamiento jurídico guatemalteco, no hace una

enumeración casuística de lo que tienda a utilidad colectiva, beneficio social o interés público.

El Código Civil vigente en Guatemala, en el Decreto Ley número 106, es el instrumento donde se encuentra plasmada la figura jurídica de la propiedad, específicamente en el artículo 464 el cual indica: *“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.”*

Para lo cual se consideró que el artículo arriba señalado indica elementos esenciales como lo son el de gozar y el derecho de disponer, que son inherentes al derecho de propiedad.

Asimismo, la normativa civil antes citada, señala que la propiedad es un derecho de goce y que si se puede disponer de él, se hará como también se manifiesta dentro de las observancias de las leyes, reconoce además, la figura jurídica conocida como abuso del derecho regulada en el artículo 465 en donde se consagra que el titular del derecho en uso de sus facultades como tal, no puede efectuar ningún acto que produzca un perjuicio a otra persona o personas, fundamentalmente cuando se trata de alguna explotación de carácter comercial y, debe abstenerse de realizar actos lesivos contra la propiedad del vecino, quedando a salvo el derecho de este a que se le restituya al estado en el que se encontraba o que se adopten medidas que ayuden a su conservación y su indemnización, si procediere.

Asimismo, el Código Civil en concordancia con el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que la propiedad puede ser expropiada únicamente por razones de utilidad colectiva, es decir, la construcción o habilitación de un camino o carretera que sea declarada por el Congreso de la República, el cual sería un beneficio social o interés público de conformidad con la Ley de Expropiación contenida en el Decreto número 529.

Por otra parte, los artículos 468, 469 y 471 del Código Civil guatemalteco, resaltan los derechos fundamentales de todo propietario y que son consagrados asimismo, en la Constitución Política de la República, como el derecho de defender su propiedad utilizándolo medios legales preestablecidos, no ser perturbado en ella, su derecho de reivindicarla de cualquier persona que ostente su derecho o posesión y su derecho a los frutos y a cuanto se le incorpore de conformidad con lo establecido para la accesión.

CAPÍTULO III

3. LAS SERVIDUMBRES

3.1. Origen:

Aplicando el término de los derechos reales, se entiende por servidumbre el derecho sobre cosa ajena constituido sobre un fundo y en ventaja de otro fundo o sobre cualquier cosa corporal y en ventaja de una persona. Para el efecto, el autor guatemalteco Alfonso Brañas, señala con respecto a la servidumbre lo siguiente: *“Debe tenerse presente a este respecto, que los derechos reales de goce también son, en cierta forma, limitativos del dominio en cuanto sustraen el goce de la cosa al propietario, en razón de su propia voluntad como constituyente del derecho.”*³³

Lo anterior, indica que la servidumbre consiste en el no hacer o el tolerar cuando hace una interpretación de las normas civiles guatemaltecas, ya que dependiendo de cuál sea la actitud la misma únicamente le corresponde al dueño del predio sirviente, puesto que las servidumbres son constituidas para que el dueño del predio dominante haga uso del mismo.

Por su parte, Federico Puig Peña señala que las servidumbres son: *“Gravámenes reales que se imponen a favor del dueño de un predio y a cargo de otro fundo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero.”*³⁴

De lo antes citado, se indica que las servidumbres son una carga impuesta sobre una propiedad para el uso y provecho de otra, perteneciente a distinto propietarios, es decir, que la servidumbre no se aplica sino a los bienes inmuebles y cuya existencia supone dos inmuebles distintos.

³³ Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. Guatemala: Editorial Fénix, 2012. Pág. 360

³⁴ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español; Derechos Reales II*. Madrid, Ediciones Pirámide S.A. 1976. Pág. 452.

Es importante señalar que en las XII tablas, el titular de la servidumbres era considerado todavía como siendo poseedor de la cosa corpórea, el camino y el agua, cuando esa idea fue desarrollada se dijo que la servidumbre era un desmembramiento del derecho de propiedad, lo mismo que el usufructo.

Pero el análisis antes señalado se considera poco exacto, para el efecto, el autor guatemalteco Daniel Matta Consuegra, indica: *“Si el derecho estuviese desmembrado ya no pertenecía al propietario del predio sirviente, pero la mayoría de las veces no ocurre así. Por ejemplo, el derecho de paso sobre la finca de otro no impide al propietario de esa finca usar también el paso.”*³⁵

De lo anterior, el ponente considera que los romanos en un inicio, confundían el derecho de propiedad con su objeto, así como tampoco distinguían las servidumbres de las cosas sobre la cuales recaían, pues quien era titular de la servidumbre tenía un camino dentro del terreno de otro y no un derecho de paso.

Por lo que Henry León y Jean Mazeud, citados por Daniel Matta, indican lo siguiente: *“En Roma las servidumbres aparecieron muy pronto interés de la agricultura probablemente a raíz de la división de las tierras entre los miembros de las gentes. La ley de las XII tablas cita las servidumbres de paso, de saca de agua y de acueducto.”*³⁶

Por lo que se puede observar, *“la concepción romana de la servidumbre era bastante completa, siendo sus principales divisiones en este derecho las servidumbres praediorum o prediales y las personarum o personales, junto a las cuales se encontraban las servidumbres rústicas y urbanas.”*³⁷

³⁵ Matta Consuegra, Daniel. *Op. Cit.* Pág. 744

³⁶ *Ibid.* Pág. 745.

³⁷ *Loc. Cit.*

Mientras que en el Derecho Romano en la mayoría de los casos, las servidumbres se establecían de conformidad con la voluntad de los dueños de los predios y en atención a sus necesidades respectivas, en el derecho germánico se terminaban por disposiciones formales y solemnes, constituyendo servidumbres legales en vez de las convencionales o testamentarias.

En el Derecho Germánico, a diferencia del romano no redujo a dos o tres clases distintas las servidumbres personales, tales como *“usus, usufructus, quasi usufructus, habitario, operae”*³⁸.

Los jurisconsultos germanos indicaban que las costumbres y usos del país han dado y pueden dar origen a otros derechos reales sin que medien motivos esenciales o intrínsecos que obliguen a desconocerlos. Al igual que en el derecho Romano, en el derecho germano, las servidumbres fueron consideradas como simples limitaciones de la propiedad y de ninguna manera cargas o gravámenes impuestos a la misma.

En el Código de Napoleón se definieron las servidumbres como *“Carga impuesta sobre una heredad para el uso y la utilidad de otra heredad perteneciente a propietario distinto.”*³⁹

En el primer Código Civil guatemalteco, contenido en el Decreto Gubernativo número 176 se definía la servidumbre en el artículo 1189 de la siguiente manera: *“Es un gravamen impuesto sobre una finca o heredad, en provecho o para servicio de otra, perteneciente a distinto dueño y en virtud de lo cual hay que tolerar o no hacer alguna cosa.”*

³⁸ *Loc. Cit.*

³⁹ *Ibíd.* Pág. 746.

En el segundo Código Civil, contenido en el Decreto Legislativo número 1932 se definía la servidumbre como: *“El gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.”*

3.2. Naturaleza Jurídica:

Existieron dos escuelas, una de ellas consideraba el derecho de servidumbre como una forma de medianería y la otra lo consideraba como una forma de copropiedad. Asimismo la servidumbre es, para unos autores, un derecho real limitativo de dominio, y para otros, un derecho real de goce.

Actualmente la mayoría de autores han llegado a la conclusión que la servidumbre es un derecho real de goce.

3.3. Definición:

Existen muchas definiciones sobre las servidumbres. La legislación Francesa define la servidumbre, en el artículo 637 del Código Civil Francés, como *una carga impuesta sobre una heredad para el uso y provecho de otra, perteneciente a distinto propietario.*

El Código Civil Español define la servidumbre, en su artículo 530, *como un gravamen impuesto sobre un inmueble en beneficio de otro, perteneciente a distinto dueño.*

El sistema jurídico Italiano define la servidumbre, en el artículo 531 del Código Civil Italiano, *como una carga impuesta sobre un predio para el uso y utilidad de una finca correspondiente a otro propietario.*

Aunque son definiciones de diferentes sistemas jurídicos y en cuanto a su contenido cambian algunas palabras, es solamente en la forma de ser planteadas por las distintas legislaciones a las que pertenecen, es decir, en su contexto, sin embargo al analizar el

fondo de cada definición se puede concluir fácilmente que todas concuerdan al establecer que la servidumbre, es un gravamen o una carga, que se impone sobre un predio, una heredad o un inmueble, y que dicha imposición se hace en beneficio o para uso de otro predio, heredad o finca de distinto dueño o propietario.

Puig Peña, citado por Vásquez Ortiz, establece que las servidumbres *“son gravámenes reales que se imponen en favor del dueño de un predio y a cargo de otro fondo propiedad de distinto dueño, para beneficio o mayor utilidad del primero.”*⁴⁰

Espín Cánovas, citado por Alfonso Brañas, ha definido el derecho real de servidumbre como *“un derecho real perteneciente al dueño de un fundo sobre otro fundo ajeno, por el que puede exigir del dueño de éste, que sufra la utilización de su fundo de algún modo, o se abstenga de ejercer ciertas facultades inherentes a la propiedad”*⁴¹

En el sistema jurídico el Código Civil guatemalteco, se define la servidumbre, en el artículo 752, *como un gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.*

Como lo establece el sistema jurídico Francés y lo expone el tratadista Marcel Planiol *“La servidumbre no podría existir entre dos predios pertenecientes al mismo propietario, en virtud del principio Nemni res sua servit”*⁴². No se puede negar que el propietario de dos predios tiene derecho de obtener de uno de ellos, en beneficio del otro, la misma utilidad que podría obtener de una servidumbre, como pasar por él, o establecer en uno de ellos un acueducto, etc. Pero ejercerá este derecho de paso o de acueducto a título de propiedad y no a título de servidumbre.

⁴⁰ Vásquez Ortiz, Carlos Humberto; *Derecho Civil II*, Los bienes y demás derechos reales y Derechos de sucesiones. Editorial Crokmen. Pág. 112.

⁴¹ Brañas, Alfonso. *Manual de Derecho Civil*. Guatemala, Editorial Fénix. 2007. Pág. 361.

⁴² Georges Ripert, Marcel Planiol. *Derecho Civil* (primera serie) Volumen VIII. México, Editorial Oxford. 2000. Pág. 524.

Es importante resaltar que anteriormente, la legislación guatemalteca, solo concebía la servidumbre entre distintos dueños de bienes inmuebles. Sin embargo, actualmente el Código Civil aceptó la tendencia predial, esto es, que la servidumbre puede ser constituida sobre una finca a favor de otra del mismo dueño.

En conclusión, la servidumbre es un gravamen impuesto al dueño de un inmueble, a favor y en beneficio de otro inmueble de distinto dueño o para utilidad pública o comunal.

3.4. Elementos:

- a) **Predio Dominante:** Es el inmueble a cuyo favor está constituida la Servidumbre.
- b) **Predio Sirviente:** Es el inmueble que sufre el gravamen y soporta la Servidumbre.
- c) **Gravamen:** Es el vínculo jurídico que se impone sobre uno en beneficio de otro.

3.5. Características:

- a) Es un derecho real: Porque recae sobre una cosa ajena.
- b) Es Inmueble: Porque solo pueden establecerse sobre heredades.
- c) Es Limitativo: Porque el dueño del predio sirviente está obligado a dejar de hacer o hacer alguna cosa, por razón de la utilidad que el predio sirviente pueda proporcionar.
- d) Es Accesorio: Porque están ligadas al predio dominante de una manera inseparable, por consiguiente no pueden ser ni cedidos, ni embargados, ni hipotecados separadamente.

- e) Es Perpetua: Es decir que son permanentes, aunque esto no impide que puedan ser suprimida por una convención en contrario y establecerse por un tiempo limitado.
- f) Son Irredimibles: El propietario del predio sirviente no puede liberarse de ella si el propietario del predio dominante no lo consiente.
- g) Son Indivisibles: Ya que si el predio sirviente se divide en dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tiene que tolerarla en la parte que le corresponda. Y en caso contrario, siendo el predio dominante el que se divide entre dos o más, cada propietario puede usarla pero no puede alterarla ni gravarla.
- h) Son indiscutibles: Es decir que supone el consentimiento de los propietarios de un pueblo para establecerse.
- i) Son Expansivas: Porque se entienden concedidos todos los derechos para su uso.
- j) Son extensas de gravámenes de su propia naturaleza: Porque no se puede establecer servidumbre sobre otra servidumbre.

3.6. Clasificación:

3.6.1. Por razón de la naturaleza de los predios:

3.6.1.1. Servidumbres Rústicas y Urbanas: Según Bonnacase Julien *“Las servidumbres rurales se constituyen en beneficio de una tierra y las servidumbres*

*urbanas se constituyen en beneficio de un edificio*⁴³. Por otro lado el tratadista español Puig Peña establece que *“Esta distinción ha perdido importancia en el Derecho Moderno, ya que la diferencia práctica que existía entre los dos tipos tradicionales ha sido trasladada a la distinción entre servidumbres continuas y discontinuas”*⁴⁴. Es decir, en la actualidad esta distinción carece de interés práctico.

3.6.2. Por razón de su contenido:

3.6.2.1. Servidumbres Positivas y Negativas: Al respecto Puig Peña establece que *“esta categoría se funda en las distintas facultades que correspondan al titular de la servidumbre, según pueda realizar directamente los actos del ejercicio de la misma sobre el predio sirviente, o solo pueda impedirle al propietario el ejercicio libre de sus derechos sobre el fundo”*⁴⁵. Asimismo el tratadista Bonnecase Julien nos dice que *“Las primeras autorizan al propietario del predio dominante a realizar actos positivos sobre un predio sirviente y las segundas se limitan a paralizar la acción del propietario del predio sirviente”*⁴⁶.

Ejemplos de las servidumbres positivas: pasar por el predio sirviente o tomar aguas del mismo; y, y un ejemplo de las servidumbres negativas es la prohibición de construir.

3.6.3. Por razón del sujeto activo:

3.6.3.1. Servidumbres Personales y Reales: Las servidumbres personales son las que se establecen en provecho de una o más personas o de una comunidad. Y las servidumbres reales o prediales son las que se constituyen en beneficio de un inmueble. La diferencia se determina en el titular de la servidumbre. En las

⁴³ Bonnecase, Julien. *Tratado elemental de Derecho Civil*, Volumen I. México, Editorial Oxford. 2000. Pág. 495.

⁴⁴ Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español*; Derechos Reales II. Madrid, Ediciones Pirámide S.A. 1976. Pág. 454.

⁴⁵ *Ibid.*, Pág. 455.

⁴⁶ Bonnecase, Julien. *Op.cit.*, Pág. 495-496.

servidumbres prediales será titular el que en cada momento sea propietario del fundo dominante, y en las servidumbres personales, no hay fundo dominante y el titular es una persona o personas determinadas.

3.6.4. Por razón de su ejercicio:

3.6.4.1. Servidumbres Continuas y Discontinuas: De acuerdo al artículo 754 de nuestro Código Civil, las servidumbres son continuas cuando su uso es o puede ser incesante, sin intervención de ningún hecho actual del hombre y discontinuas aquellas cuyo uso no necesita ningún hecho actual del hombre.

Dentro de las servidumbres continuas encontramos, las conducciones de agua, vertientes, vistas y otras de esta especie; y, dentro de las servidumbres discontinuas encontramos, los derechos de paso, de pasto, extraer aguas de pozo y otras semejantes. Aunque como señala Vladimir Aguilar Guerra *“Esta distinción no excluye del carácter de continuas a las servidumbres que exigen para su ejercicio, en fase preparatoria, obras del hombre”*⁴⁷. Por ejemplo, la construcción de la ventana en la servidumbre de luces y vistas.

3.6.5. Por su Ostensibilidad:

3.6.5.1. Servidumbres Aparentes y no Aparentes: El último párrafo del artículo 754 del Código Civil establece que, son aparentes las que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento, y no aparentes, las que no presentan signo exterior de su existencia.

⁴⁷ Aguilar Guerra, Vladimir. *Derechos Reales*. Guatemala, Editorial Serviprensa. 2009. 2ª. Edición. Pág. 394.

Los signos de las servidumbres aparentes pueden ser una puerta, una venta o un acueducto, por otro lado las servidumbres no aparentes se dan, por ejemplo, por la prohibición de edificar un solar o de limitar la construcción a una altura determinada.

3.6.6. Por razón de su origen:

3.6.6.1 Servidumbres Voluntarias y Legales: Las servidumbres voluntarias son las servidumbres constituidas por la voluntad de los propietarios de los predios, y las servidumbres legales son las servidumbres impuestas por la ley. A lo cual el artículo 757 del Código Civil establece, que las servidumbres voluntarias, que tienen por objeto el interés de los particulares, pueden ser establecidas, derogadas o modificadas por la voluntad de éstos, siempre que tengan capacidad para disponer de sus bienes; y, las servidumbres legales son las establecidas para utilidad pública o comunal se registrá por leyes y reglamentos especiales y, en su defecto por las disposiciones del Código Civil.

Las servidumbres legales contenidas en el Código Civil son:

- a) La de acueducto (artículo 760);
- b) La de paso (artículo 786);
- c) La de comunicación telefónica (artículo 796);
- d) La de conducción de energía eléctrica (artículo 797);
- e) La de desagüe (artículo 798);
- f) La de abrevadero y saca de agua (artículo 781);
- g) La de estribo (artículo 778); y,
- h) La de luces y vistas (artículo 517).

3.7. Constitución:

Las servidumbres pueden adquirirse por distintas formas, dentro de las cuales encontramos las siguientes:

3.7.1. Legales o Forzosas: Dentro de estas se encuentran:

- a) Las naturales: Estas se producen de manera natural, es decir, por la posición en que se encuentren los fundos.
- b) Las Legales: Estas son establecidas por razón de utilidad pública o comunal o por razón de interés particular.

Al respecto de las servidumbres legales o forzosas Vladimir Aguilar Guerra define que, *“Son aquellas que el beneficiario puede exigir en virtud de un derecho que la ley le concede, incluso contra la voluntad del predio sirviente”*⁴⁸

Atendiendo a las servidumbres legales, anteriormente han sido mencionadas, las que nuestra legislación establece.

3.7.2. Voluntarias: Estas se dan por la voluntad humana, a través de un contrato o disposición de última voluntad. Se encuentran reguladas en los artículos 799 al 819 de nuestro Código Civil.

3.7.3. Por Prescripción: Únicamente se da en el caso de las servidumbres continuas y aparentes, ya que así lo regula nuestro Código Civil en el artículo 805, al establecer que las servidumbres continuas y aparentes, se adquieren por cualquier título legal, inclusive por prescripción por el transcurso de diez años.

De acuerdo a los artículos 1124, 1125, inciso 2º, 1137 y 1576 de nuestro Código Civil, la constitución de toda servidumbre debe constar en escritura pública e inscribirse registralmente tanto en el predio dominante como en el predio sirviente. Con la excepción, de que si son constituidas por uso público o utilidad comunal, solo se hará la anotación en el predio sirviente.

⁴⁸ Aguilar Guerra, Vladimir. *Op.cit.*, Pág. 406.

Resulta importante mencionar que la doctrina establece otras formas de adquirir las servidumbres, como lo son: Por destino del padre de familia o por usucapión. Estos modos de adquirir las servidumbres no los estudiaremos, ya que no se encuentran en nuestra legislación y no son el centro de nuestro estudio.

3.8. Modificación:

Los propietarios de los fundos, tanto el fundo sirviente como el fundo dominante, pueden en cualquier momento hacer las modificaciones que crean necesarias sobre las servidumbres que han sido establecidas. Dichas modificaciones se pueden dar por diferentes motivos, al respecto, Puig Peña establece la siguiente clasificación:

- 3.8.1. Por convenio de las partes: Los propietarios de los fundos, tanto el dominante como el sirviente, haciendo uso de la autonomía de la voluntad, pueden en cualquier momento hacer en la servidumbre las modificaciones que crean convenientes, siempre y cuando no contravengan las leyes ni el orden público.
- 3.8.2. Por decisión del dueño del predio sirviente: Esto se da cuando la servidumbre resulta incómoda para el dueño del predio sirviente, ya sea por el lugar asignado o por la forma establecida para el uso de la servidumbre. La servidumbre puede variar para que le resulte más cómodo, siempre y cuando ofrezca otro lugar que no perjudique al dueño del predio dominante, todo esto será a costa del dueño del predio sirviente.
- 3.8.3. Por el transcurso del tiempo y de la posesión: En este caso el tratadista Puig Peña es del criterio que *“La servidumbre solo es necesaria en la forma o medida que se ejercita y toda duda ha de resolverse a favor de la libertad o menor gravamen de las fincas”*⁴⁹. Por ejemplo, El que tiene derecho a establecer una

⁴⁹ Puig Peña, Federico. *Op.cit.*, Pág. 467 - 468.

servidumbre legal de cualquier naturaleza, y transcurren cinco años sin que lo haga, pierde el derecho a la servidumbre. De igual manera, si durante el transcurso de cinco años no hace las mejoras necesarias, pierde el derecho a realizarlas.

3.8.4. Por la modificación experimentada en los predios: Cuando por la voluntad de las partes o hechos naturales en donde no intervenga la mano del hombre, se dan alternaciones externas, ya sea en el predio dominante o en el predio sirviente, se modifica la servidumbre.

3.9. Extinción:

Como se indicó anteriormente, en las características de las servidumbres, estas son en principio, indefinidas o perpetúas como los predios mismos, sin embargo, la ley ha previsto varias situaciones en las que ella se extingue.

Si la servidumbre se presenta como una carga contraria a la libertad natural de la que deben gozar los predios, deseable es entonces que tal carga desaparezca, a partir del momento en que deja de ser útil, ya que el derecho es perpetuo en principio, el mismo puede ser extinguido por diferentes causas, de esa cuenta el modo de su extinción varía según se trate de las servidumbres voluntarias o de las legales, para el efecto el Código Civil guatemalteco, establece las siguientes causas de extinción.

3.9.1. La Confusión: Cuando la propiedad del predio dominante pasa por cualquier causa, al propietario del predio sirviente o recíprocamente, es decir, al reunirse en una misma persona la propiedad del predio dominante y del predio sirviente, ya que un propietario no puede tener ninguna servidumbre sobre sus propios bienes.

Esto tiene vigencia en la legislación francesa, sin embargo, nuestra legislación permite que la servidumbre pueda ser constituida sobre una finca a favor de otra del mismo dueño, atendiendo al artículo 752 del Código Civil guatemalteco.

3.9.2. No Uso (Prescripción): Esta se da cuando el propietario del predio dominante permanece mucho tiempo sin ejercer la servidumbre, a lo que nuestro Código Civil establece en el artículo 817, numeral 1, que las servidumbres continuas y aparentes, se extinguen por el transcurso de tres años; y para las servidumbres discontinuas o no aparentes, se establece un plazo mayor, el cual es de cinco años.

Si se compara este plazo con un sistema jurídico extranjero, la legislación francesa en el artículo 706, establece que la servidumbre se extingue por el transcurso de treinta años.

3.9.3. Pérdida o mutación: Este tipo de extinción sucede cuando la servidumbre ya no puede ser utilizada, a lo que la legislación francesa establece en el artículo 546, numeral 3º. Que la servidumbre se extingue cuando los predios vengan a tal estado que no pueda usarse de la servidumbre, y Código Civil guatemalteco, establece en el artículo 817, numeral 2. Que la servidumbre se extingue cuando los predios llegaren sin culpa del dueño del sirviente a tal estado que no pueda usarse la servidumbre.

Ante esto existe una excepción, ya que si los predios vuelven al estado anterior, y se pueda usar nuevamente la servidumbre, no se extinguirá, a menos que se haya dado la prescripción por el plazo de tres años transcurridos, desde el día en que pudo ser utilizada o treinta años en el caso de la legislación francesa.

3.9.4. Por Remisión: Es decir, por el perdón que hace el dueño del predio dominante al dueño del predio sirviente. El diccionario de la lengua española señala que por perdón se entiende *“Acción y efecto de perdonar, alguna deuda u obligación pendiente”*⁵⁰

Esta remisión se da de manera gratuita u onerosa, según el artículo 817, numeral 3 del Código Civil guatemalteco. Si la remisión se efectúa de manera gratuita no existe ningún pago de por medio, y si la remisión se efectúa de forma onerosa si existe un pago de por medio.

3.9.5. Término Extintivo y Condición Resolutoria: Cuando se vence el plazo pactado o se cumple la condición que pone fin a la servidumbre. Pues aunque la servidumbre por lo regular es perpetua, no existe impedimento para que las partes pacten un plazo o una condición.

El Código Civil vigente en Guatemala, estipula que cuando la servidumbre es constituida en virtud de un derecho revocable, se vence el plazo, se cumple la condición o sobreviene la circunstancia que debe poner término a aquel, se extingue la servidumbre.

Por su parte la legislación francesa establece en el artículo 546 numeral 4, que se extingue la servidumbre por llegar el día o realizarse la condición, si la servidumbre fuere temporal o condicional.

3.9.6. La Renuncia: Esta la hace el dueño del predio dominante, atendiendo a lo que establece la ley del organismo judicial en el artículo 19, ya que todos los derechos son renunciables mientras no perjudique a terceros ni se vaya contra el orden público.

⁵⁰ *Diccionario de la Real Academia Española y de Nombres Propios*; España, Editorial Océano. Pág. 582.

Se indica que otra causa por la que se extingue la servidumbre, es por la renuncia, hecha, por el dueño del predio dominante. La legislación francesa la regula en el artículo 546, numeral 5º.

3.9.7. La Redención: Se da cuando existe convenio entre el dueño del predio sirviente y el dueño del predio dominante para extinguir la servidumbre.

En la legislación guatemalteca, no se encuentra regulada, sin embargo, en el Código Civil Francés si se encuentra regulada esta forma de extinción de las servidumbres, el artículo 546, último párrafo, establece que se extinguen las servidumbres por la redención convenida entre el dueño del predio dominante y el del sirviente.

3.9.8. Extinción de las Servidumbres Legales: Para lo cual el Código Civil guatemalteco establece en el artículo 820, que las servidumbres legales establecidas por utilidad pública o comunal se pierden por el no uso de cinco años.

3.9.9. Otras Causas de Extinción: entre ellas se encuentran, la expropiación forzosa, la consolidación, la concentración parcelaria, la anulación, la rescisión o resolución del acto constitutivo de la servidumbre.

De lo antes señalado, el ponente considera que el objeto de toda servidumbre es el crear una utilidad para la mejor explotación de un predio, el cual se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco, específicamente en los artículos 752, 753 y 754 entre otros. Por su parte, en la doctrina se considera que la utilidad, en el sentido del Código es no solo lo que aumenta el valor económico de un predio, sino lo que facilita su goce, de allí que ese contenido no sean solamente las ventajas o utilidades económicas que se extraen del predio sirviente, sino que también puede estar constituido por simples ventajas de comodidad, de recreo o estética.

CAPÍTULO IV

4. SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA

4.1 Nociones:

Históricamente, la regulación de tal cuestión ha diferido pues, en el Derecho romano, existía amplia libertad para poder abrir huecos en muros, por otro lado el ordenamiento aragonés, que fue paralelo al Derecho romano, estableció la contrafigura de la facultad del *dominus* del fundo vecino de tapar tales huecos construyendo en su propio límite otro edificio o simplemente una pared. Tal ordenamiento histórico es más permisivo que el actual ordenamiento aragonés pues la mera construcción de una pared aislada o tabicón para tapar los huecos abiertos por el dueño del fundo vecino no es, en la práctica forense, permitida por incurrir en abuso de derecho y ejercicio antisocial del mismo. Sin embargo, frente a tal libertad, el derecho común codificado impone ciertas limitaciones y distancias en un régimen que se configura, por tanto, distinto del aragonés en cuanto a la apertura de huecos para luces y para vistas, con exigibilidad de determinadas distancias y en pared propia, medianera o no medianera.

El Código del Derecho Foral de Aragón regula el régimen de luces y vistas en “*los artículos 545 a 550 como relaciones de vecindad, y también se regula, en Título II, Capítulo II del mismo Libro IV, claramente diferenciada de aquellas, las servidumbres de luces y vistas (Art. 574 al 576 CDFFA).*”⁵¹

En definitiva, cabe reconocer, pues, el principio de que todo dueño puede abrir huecos para luces y vistas a cualquier distancia, con determinada protección si la vista alcanza determinada distancia, lo que no impide la facultad de todo dueño de construir sin distancia alguna y aun con la consecuencia de que aquellos sean cerrados; y también

⁵¹ *El Código del Derecho Foral de Aragón*, Fecha de Emisión: 22/03/2011. Fecha de Publicación: 23/4/2011.

la expresa indicación de la posible obstaculización o limitación de tales vistas sin necesidad de edificar o construir.

4.2 Naturaleza Jurídica de la Servidumbre de Luz y de Vista:

Se considera, por un lado, como relaciones de vecindad o configuración normal del dominio, o por otro, como verdaderas servidumbres o limitaciones legales del dominio. No obstante, la naturaleza jurídica del régimen normal de luces y vistas no ha sido controvertida; es unánime considerarlo como una relación de mera tolerancia y no como servidumbre, ya que tienen carácter recíproco.

4.3 Definición:

La servidumbre de luz es una institución distinta a la servidumbre de vista, sin embargo, son dos instituciones que se relacionan entre sí, por dicha situación en el presente capítulo se desarrollan conjuntamente.

4.3.1. Servidumbre de Luz: Son las aberturas que se hacen en las paredes con el fin de dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado.

Según Guillermo Cabanellas: *“Es la constituida en beneficio de un inmueble, a fin de aumentar su luz o proporcionársela, y casi inseparablemente una ventilación”*⁵²

Prácticamente consiste en el derecho de abrir ventanas, balcones o huecos sobre el fundo vecino, sin pretender vistas aunque sea casi inseparable una cosa de otra. Comúnmente se abren en el techo a una altura considerable del suelo o piso, que no implique curiosear el predio vecino.

⁵²Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de Derecho usual*. Argentina. Editorial Heliasta S.R.L. 2001. Pág. 403.

4.3.2. Servidumbre de Vista: Son las aberturas que se hacen en las paredes de tal modo que sea posible mirar a través de ellas.

Según Guillermo Cabanellas *“Es la que permite al dueño o moradores de una propiedad extender la vista sobre predios ajenos y desde distancia muy próxima; sin que puedan los dueños de estos hacer obra alguna que merme o dificulte el campo visual”*⁵³

La servidumbre de vistas lleva implícita la servidumbre de luces pero no a la inversa, aunque usualmente estas servidumbres vayan unidas.

4.4. **Finalidad:**

El derecho de adquirir propiedades es una de tantas libertades de las cuales ha gozado y goza actualmente el ser humano; encuadrado dentro de ese derecho de adquisición de propiedades encontramos el derecho de obtener luces y vistas sobre una propiedad o inmueble determinado, con el objeto de hacer de dicho inmueble un lugar más cómodo y acogedor. Por otro lado, es lógico saber que por la naturaleza intrínseca del ser humano, desde varios siglos atrás, casi instintivamente ha buscado proteger su intimidad, máximo dentro de los límites de su propiedad. Y cuando dos predios vecinos se encuentran cerca uno del otro es cuando entra en juego la servidumbre de luz o de vista, ya que un propietario tiene derecho a obtener luces y vistas y el otro a no ser molestado en su intimidad, el objeto de estas servidumbres es encontrar un equilibrio en los derechos de los propietarios.

En este sentido el tratadista Vladimir Aguilar Guerra expresa *“que la servidumbre de luces y vistas tiene por finalidad conciliar dos posiciones en principio encontradas; por un lado el derecho de un propietario a obtener luz natural y ciertas vistas y, por otro, el*

⁵³ Cabanellas, Guillermo. *Op.cit.*, Pág. 407.

*de su vecino a no ser perturbado en su dominio ni ver en peligro su intimidad y tranquilidad*⁵⁴

4.5. Diferencia entre luces y vistas:

Las luces son las aberturas que se hacen exclusivamente para recibir luz en una estancia o habitación. Por su parte las vistas son las aberturas que permiten mirar sobre el fondo vecino.

La diferencia radica que con la servidumbre de luces solo se obtiene el derecho a recibir luz, sin más, por el contrario, con la servidumbre de vistas se obtiene el derecho de ver a través de las oberturas y aparejado se obtiene el derecho a recibir luz.

4.6. Características:

Las características de la servidumbre de luz y de vista son varias, podemos mencionar las más comunes, las cuales nacen por el mismo hecho de ser servidumbres, y se puede decir que es inmueble, son limitativas, accesorias, perpetuas, etc. Como quedó anotado en el capítulo anterior. Sin embargo, la servidumbre de luz y de vista tiene características más específicas, por su propia naturaleza, dentro de las cuales se distinguen las siguientes:

4.6.1. Reales: Este tipo de servidumbres siempre va a recaer sobre un predio o un inmueble, pues es lógico que se necesita abrir un hueco para recibir luces o una abertura para las vistas, y por ende tiene que existir una pared o un muro, dentro de un predio determinado. Ya que no se puede hacer una abertura en donde no existe una superficie, o en otras palabras, no se puede tratar de arreglar lo que no está descompuesto.

⁵⁴ Aguilar Guerra, Vladimir. *Op.cit.*, Pág. 411.

4.6.2. Continuas: Porque su uso es incesante o puede llegar a ser incesante, pues al abrir una abertura para recibir luces o vistas, siempre va a permanecer en el mismo lugar de manera continua; a menos que los propietarios de los predios de mutuo acuerdo decidan cerrar dichas aberturas. Hay que mencionar que al principio es tipo de servidumbres necesita la intervención del hombre, esto es una característica discontinua, sin embargo, es continua porque después de esa excepción no hay ninguna intervención del hombre.

4.6.3. Aparentes: Porque se anuncian por obras o signos exteriores para su uso y aprovechamiento, pues al abrir un hueco para percibir luces siempre existen señales de su existencia, lo mismo se da al establecer una ventana para gozar de las vistas, ya que sus signos no pueden pasar desapercibidos.

4.6.4. Legales: Algunos tratadistas concuerdan al establecer que son servidumbres voluntarias, sin embargo, en nuestra legislación se encuentran reguladas dentro del marco legal, específicamente dentro del artículo 517 del Código Civil, y aunque no están establecidas de manera amplia y explícita se encuentran dentro de la ley, en consecuencia se establece que son servidumbres de carácter legal.

4.6.5. Negativas: Porque se limitan a paralizar la acción del propietario del predio sirviente, ya que al gozar de la servidumbre de luz o de vista, se impide al propietario del predio sirviente, tapar las luces o las vistas que están establecidas, siempre y cuando se observen las reglas aplicables, para las mismas.

4.6.6. Urbanas: Aunque esta característica es obsoleta como lo analizamos anteriormente, se puede decir que son urbanas, porque normalmente este tipo de servidumbres se da en ciudades ampliamente desarrolladas y convulsionadas, en donde existen variedad de edificios y construcciones a gran escala, en donde obviamente la distancia entre predios vecinos es limitada.

4.7. Reglas Aplicables:

4.7.1. Reglas Aplicables a las Luces: Las leyes exigen que las luces estén a una determinada altura: tres metros, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo más.

4.7.2. Reglas Aplicables a las Vistas: A causa de sus inconvenientes, las luces no pueden practicarse más que a cierta distancia de la finca vecina.

4.7.2.1. De costado u oblicuas: Estas son aquellas que se encuentran en un muro perpendicular, y en este tipo de vista no se pueden tener ventanas para asomarse, sobre la propiedad del vecino, prolongándose más allá del límite que separa las heredades. Y tampoco sobre la misma propiedad si no hay seis decímetros de distancia. La distancia se mide desde la línea de separación de las dos propiedades.

4.7.2.2. De vista directa: Estas vistas son las más incómodas, porque una persona, sentada en el interior del apartamento puede sin molestar, ver lo que pasa en casa del vecino. Por lo que la ley establece que no pueden abrirse ventanas que den vistas a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que medie una distancia de tres metros.

La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más saliente de la ventana y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.

4.8. Prohibición:

Según Guillermo Cabanellas, al regular esta materia, el legislador Español establece, que *“es prohibido para los medianeros, abrir sin el consentimiento del otro, ventana o hueco en pared medianera”*⁵⁵.

De igual manera lo regula nuestro Código Civil en su artículo 523, al establecer que ningún propietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventanas o hueco alguno en pared medianera.

4.9. Sanciones:

Según Planiol: *“Las aberturas que no llenen las condiciones requeridas deben ser cerradas, si el propietario del predio vecino lo pide, a menos que el propietario del muro en que se encuentren haya adquirido el derecho de conservarlas por prescripción, o por algún otro título”*⁵⁶

4.10. Servidumbre de luz y de vista en la legislación guatemalteca

En el sistema jurídico guatemalteco la servidumbre de luz y de vista es una institución de la cuál poco se sabe, su regulación es escasa y por tal situación da lugar a ser demasiado confusa.

En nuestro Código Civil se menciona solamente una vez en el Libro Segundo, que trata lo relativo a los bienes de la propiedad y demás derechos reales; en el Título II, Capítulo III, Párrafo II, en donde se encuentra regulada la copropiedad en la medianería de inmuebles.

⁵⁵ Cabanellas, Guillermo. *Op.cit.*, Pág. 403.

⁵⁶ Georges Ripert, Marcel Planiol. *Op.cit.* Pág. 532.

Específicamente en el artículo 517, se establece lo siguiente *“Mientras el dueño de la pared divisoria tenga a su favor una servidumbre de luz o de vista, el dueño del predio vecino solo podrá adquirir la medianería hasta la altura de la parte inferior de las ventanas o huecos que constituyen el signo exterior de la servidumbre”*⁵⁷.

Todo lo que corresponde al derecho real de servidumbres se encuentra regulado en el título IV del Libro Segundo del Código Civil guatemalteco antes mencionado, específicamente del artículo 752 al artículo 821. En dichos artículos se explica y norma lo relativo al derecho real de servidumbres, se regulan diferentes tipos de servidumbres, como la servidumbre de acueducto, la servidumbre legal de paso o la servidumbre de conducción de energía eléctrica, pero en ningún momento se establece algo relacionado al derecho real de servidumbre de luz o de vista, excepto el artículo 517 anteriormente mencionado.

4.11. Acuerdos Municipales:

Según el Código Municipal de Guatemala en su artículo 68, dentro de las competencias de la municipalidad se encuentran: El abastecimiento del agua potable, alumbrado público, mercados, administración de cementerios, desechos sólidos, limpieza y ornato; Construcción y mantenimiento de caminos; Regulación de transporte, entre otros.

La competencia o función municipal que tiene relación con esta investigación, se menciona dentro del referido artículo en su inciso “e” y regula lo relativo a la *“Autorización de las licencias de construcción de obras, públicas o privadas, en la circunscripción del municipio”*⁵⁸

⁵⁷ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

⁵⁸ Código Municipal (Decreto Número 12-2002). Fecha de Emisión: 2/4/2002. Fecha de Publicación: 1/7/2002.

Al momento de otorgar una licencia de construcción, normalmente se verifica que la futura construcción cumpla con adecuadas condiciones, como lo es el agua potable, la energía eléctrica, entre otros requisitos, sin embargo, usualmente no se verifica que al momento de realizar una construcción, se respete la distancia con el o los vecinos para abrir ventanas o huecos.

Dicha situación se presenta en la mayoría de municipalidades del país, y no es la excepción la municipalidad de Huehuetenango, ya que en la cabecera departamental, no se cuenta con un acuerdo o estatuto municipal que regule todo lo relacionado con las luces o vistas y mucho menos con la servidumbre de luz y de vista.

4.12. Desconocimiento de la Servidumbres de Luz y de Vista en sociedad guatemalteca:

Ante la escasa regulación en el Código Civil guatemalteco y la falta de acuerdos o reglamentos municipales, la sociedad se encuentra en un antro de pasividad total, ante dicha situación, ya que de todo esto resulta a gran escala, el fenómeno anárquico de construcción, ya que cualquier propietario construye a su sabor y antojo, es decir, que todos lo hacen a la altura que mejor les convenga, abren ventanas o huecos en donde mejor les parezca, sin importar la intimidad del propietario de la predio vecino. Aunque, para nada resulta extraño, ver en la sociedad guatemalteca, que no se cumplen los lineamientos de construcción en cuanto a distancia entre predios vecinos, o a la altura para poder abrir ventanas o huecos, todo esto producto de la falta de regulación legal de dicha institución. Cabe recalcar que esto se da regularmente en las cabeceras departamentales de los departamentos de Guatemala.

CAPÍTULO V

5. ANÁLISIS JURÍDICO COMPARADO SOBRE LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN EL SISTEMA JURÍDICO GUATEMALTECO Y LOS SISTEMAS JURÍDICOS DE ESPAÑA, FRANCIA, ITALIA Y ALGUNOS PAÍSES DE LATINOAMÉRICA

Para comprender un poco más sobre las figuras de las servidumbres de luz y de vista, estudiaremos cómo se regulan dichas instituciones en otros sistemas jurídicos.

5.1 Comparación con España, Francia e Italia:

Aunque son países que se rigen bajo un mismo sistema jurídico, hay algunas diferencias con el sistema jurídico guatemalteco al momento de regular algunas instituciones dentro de sus respectivos Estados.

Dentro de los sistemas jurídicos a analizar se encuentra, el sistema jurídico español, el cual dentro de su legislación, regula en el artículo 580 del Código Civil, que *“ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno”*⁵⁹

Por otro lado Francia a través de su Código Napoleónico, es el país que sirve como fuente para otras legislaciones, tal es el caso de España, Italia y nuestro propio sistema jurídico, ya que los Códigos Civiles de dichos países y el guatemalteco, se encuentran inspirados en su Código Civil, por lo cual Francia es otro sistema jurídico a analizar.

⁵⁹ Código Civil español.

En lo que concierne a la institución de las servidumbres de luz y de vista el Código Civil de Francia establece en su artículo 675 que: *“un vecino no puede sin consentimiento del otro, hacer en una pared medianera, ventana, ni abertura alguna de cualquiera clase que sea”*⁶⁰

Por último, dentro de los sistemas jurídicos europeos a analizar se encuentra el sistema jurídico Italiano.

Siguiendo con las menciones legales, el Código Civil Italiano establece en el artículo 583 que: *“ninguno de los vecinos puede, sin el consentimiento del otro, practicar en el muro medianero ninguna ventana u otra abertura, aunque sea con vidriera fija”*.⁶¹

Se indica que las tres legislaciones extranjeras mencionadas concuerdan, sobre el hecho de que ningún medianero puede abrir ventanas o huecos, sin consentimiento del otro, en pared medianera. Con la particularidad de que las tres legislaciones las regulan dentro del título de las servidumbres.

Al respecto el Código Civil guatemalteco establece en el artículo 523 que ningún propietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventanas o hueco alguno en pared medianera. Este aspecto es regulado de la misma manera que las legislaciones extranjeras, con la diferencia de que en el Código Civil vigente en Guatemala no se encuentra regulado dentro de la institución de las servidumbres, sino que se encuentra regulado dentro de la institución de la medianería.

⁶⁰ Código Civil Francés; Traducido y anotado. Fecha de Emisión: 1850

⁶¹ Código Civil Italiano. *Op.cit.*

5.2. Comparación con algunos países de Latinoamérica

5.2.1. Uruguay:

De conformidad con el Código Civil de la República de Uruguay, específicamente en el Libro segundo, relativo a *“De los bienes y del dominio o propiedad”*⁶² en el título cuarto se hace referencia a las servidumbres, en el capítulo uno, se indica las servidumbres en general y específicamente en el artículo 550 se regula lo siguiente: *“Servidumbre predial, o simplemente servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio en utilidad de otro predio de distinto dueño. Se llama predio sirviente el que sufre el gravamen y predio dominante el que reporta la utilidad. Con respecto al predio dominante la servidumbre se llama activa y con respecto al predio sirviente, pasiva.”*⁶³

El artículo 604, del cuerpo legal citado, establece que: *“El derecho de adquirir la medianería no existe cuando el dueño de la pared ha adquirido servidumbre de no impedir la luz o la vista. En tal caso, sólo podrá usarse del derecho concedido por el artículo anterior, hasta la altura de las ventanas o balcones de la servidumbre.”*⁶⁴

Para efecto del presente estudio, el Código Civil de Uruguay en la sección cuarta, hace referencia a las servidumbres de luces y vistas en la pared de vecinos, para lo cual el artículo 616 establece: *“No se puede abrir ventana o claraboya de ninguna clase en una pared medianera, sin consentimiento del condueño.”*⁶⁵

Al igual que el Código Civil guatemalteco, se debe tener autorización por parte del condueño para poder construir una pared medianera, siempre y cuando este considere necesaria la construcción de una ventana en beneficio del predio que la solicite.

⁶² Código Civil. http://www0.parlamento.gub.uy/codigos/codigocivil/2002/cod_civil.htm

⁶³ Código Civil de Uruguay. *Op.cit.*

⁶⁴ Loc. Cit.

⁶⁵ Loc. Cit.

Asimismo, el artículo 617, determina que: *“El dueño de pared divisoria, no medianera, puede abrir ventanas o claraboyas, con tal que estén guarnecidas por rejas de hierro y de una red de alambre y que disten del piso de la vivienda a que se quiera dar luz, tres metros a lo menos. El vecino no puede impedir que esas ventanas o claraboyas se abran en pared que no le pertenece; pero lo podrá hacer, si compra la medianería o, no habiendo prescripción, levanta pared en su terreno que cubra dichas ventanas o claraboyas.”*⁶⁶

Con respecto, al artículo antes citado, es importante señalar que los artículos 523 y el artículo 524 del Código Civil guatemalteco hacen referencia a la construcción de ventanas en pared medianera, es decir no existe ninguna diferencia entre ambas legislaciones.

Por su parte, el artículo 618 del Código Civil de Uruguay regula lo siguiente: *“No pueden abrirse ventanas ni balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, cerrado o no, a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana o balcón y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios en el punto en que dichas líneas se estrechen más, si no son paralelas.”*⁶⁷

Con respecto al artículo antes citado, el Código Civil guatemalteco, establece lo anterior en dos artículos, mientras que el uruguayo lo estipula en uno solo.

5.2.2. Argentina

El Código Civil de la República de Argentina, en el libro tercero hace referencia a *“De los derechos reales”*⁶⁸, específicamente en el artículo 2970, se define a la servidumbre

⁶⁶ *Loc. Cit.*

⁶⁷ *Loc. Cit.*

⁶⁸ Código Civil de la República de Argentina.

de la siguiente manera: *“Servidumbre es el derecho real, perpetuo o temporario sobre un inmueble ajeno, en virtud del cual se puede usar de él, o ejercer ciertos derechos de disposición, o bien impedir que el propietario ejerza algunos de sus derechos de propiedad.”*⁶⁹

De conformidad con la legislación civil guatemalteca, la servidumbre también es considerada como un derecho real, ya que esta se otorga sobre un bien inmueble la cual puede ser temporalmente o por tiempo indefinido, siempre y cuando lo establezca el dueño del bien objeto de servidumbre.

El Código Civil argentino, establece en el artículo 2655 lo siguiente: *“El dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas para recibir luces, a tres metros de altura del piso de la pieza a que quiera darse luz, con reja de fierro cuyas barras no dejen mayor claro que tres pulgadas.”*⁷⁰

La legislación guatemalteca no difiere mayor cosa de la normativa civil argentina ya que en dicha normativa también se hace referencia a los tres metros de altura del piso, así como a los requisitos que se deben cumplir para poder construir ventanas para recibir luz.

Por su parte el artículo 2656 del Código Civil de Argentina, señala que las luces reguladas en el artículo arriba citado, no constituyen una servidumbre, y el dueño de la finca o propiedad contigua, puede adquirir la medianería de la pared, y la vez puede cerrar las ventanas de luces, siempre que edifique apoyándose en la pared medianera.

⁶⁹ *Loc. Cit.*

⁷⁰ *Loc. Cit.*

En la normativa civil antes señalada, específicamente en el artículo 2657 se establece: *“El que goza de la luz por ventanas abiertas en su pared, no tiene derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que las cierre y le prive de la luz.”*⁷¹

Con respecto al artículo antes citado, se hace referencia que la legislación civil guatemalteca, específicamente en el artículo 525 se establece lo relativo al derecho de vecino indicando que el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos podrá construir pared contigua a ella, aunque de uno u otro modo cubra los huecos o ventanas.

El artículo 2658 del Código Civil argentino, hace referencia a que no se puede tener vistas sobre el predio vecino, cerrado o abierto, por medio de ventanas, balcones u otros voladizos, a menos que intermedie una distancia de tres metros de la línea divisoria. Asimismo, el artículo 2659 establece que tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre propiedad ajena, si no hay sesenta centímetros de distancia.

En el artículo 2660 de la normativa civil argentina se indica que las distancias que prescriben los artículos antes citados se refieren desde el filo de la pared donde no hubiese obras voladizas y desde el filo exterior de éstas, donde las haya y para las oblicuas, desde la línea de separación de las dos propiedades.

5.2.3. Colombia

El Código Civil colombiano, en el libro segundo hace referencia a *“De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”*⁷² y en el título segundo, regula a las servidumbres de forma general, específicamente en el artículo 879 establece un concepto de la siguiente

⁷¹ Loc. Cit.

⁷² Código Civil Colombiano.

manera: *“Servidumbre predial o simple servidumbre, es un gravamen impuesto sobre un predio, en utilidad de otro predio de distinto dueño.”*⁷³

El artículo antes señalado hace referencia a las servidumbres de una forma concreta, señalando que es un impuesto sobre un predio en utilidad de otro, a diferencia del Código Civil guatemalteco, el cual en el artículo 752 establece que también puede ser para utilidad pública o comunal, además de establecer el significado de predio dominante y predio sirviente.

El Código Civil colombiano, en el capítulo dos, del mismo libro segundo arriba señalado establece lo relativo a las servidumbres legales y dentro de estas se encuentra la de luz, y para el efecto el artículo 931 regula lo siguiente: *“La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no.”*⁷⁴

El artículo antes citado, hace referencia a que la servidumbre de luz, solamente es para dar luz a un predio, y lo establece específicamente, sin embargo, en la legislación guatemalteca no se establece en forma concreta.

Asimismo, el artículo 932 de la normativa colombiana, establece los requisitos para la servidumbre de luz de la siguiente manera: *“No se puede abrir ventana o tronera de ninguna clase en una pared medianera, sino con el consentimiento del condueño. El dueño de una pared no medianera puede abrirlas en ella en el número y de las dimensiones que quiera. Si la pared no es medianera sino en una parte de su altura, el dueño de la parte no medianera goza de igual derecho en esta. No se opone al ejercicio de la servidumbre de luz la contigüidad de la pared al predio vecino.”*⁷⁵

⁷³ Loc. Cit.

⁷⁴ Loc. Cit.

⁷⁵ Loc. Cit.

Con respecto al artículo antes citado, se indica que al igual que la legislación civil vigente en Guatemala, se debe respetar una pared medianera, y si fuere necesario la construcción de una ventana para que esta de luz, se debe contar con la autorización de los propietarios del bien inmueble.

Con respecto a las condiciones de la servidumbre de luz, el artículo 933 del Código Civil colombiano, establece: *“La servidumbre legal de luz está sujeta a las condiciones que van a expresarse: 1a.) La ventana estará guarnecida de rejas de hierro, y de una red de alambre, cuyas mallas tengan tres centímetros de abertura o menos. 2a.) La parte inferior de la venta distará del suelo de la vivienda a que da luz tres metros a lo menos.”*⁷⁶

El artículo arriba citado, también hace referencia a las condiciones establecidas por el Código Civil guatemalteco, con respecto al cumplimiento de los requisitos al momento que se quiera construir una servidumbre de luz.

En el artículo 934 del Código Civil colombiano, se hace referencia a la extinción de la servidumbre legal de luz de la siguiente manera: *“El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz. Si la pared divisoria llega a ser medianera, cesa la servidumbre legal de luz, y sólo tiene cabida la voluntaria, determinada por mutuo consentimiento de ambos dueños.”*⁷⁷

La legislación civil colombiana hace referencia específicamente a la extinción de la servidumbre de luz, sin embargo, el Código Civil de Guatemala no lo establece de esa manera, lo regula en el artículo 525 como derecho del vecino, especificando al igual que la normativa colombiana como una libertad por parte de uno de los dueños.

⁷⁶ Loc. Cit.

⁷⁷ Loc. Cit.

Con respecto a las especificaciones de la distancia entre construcciones, el artículo 935 del Código Civil Colombiano señala lo siguiente: *“No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.”*⁷⁸

La normativa colombiana antes citada, al igual que el Código Civil vigente de Guatemala, en el artículo 524, señala lo relativo a la servidumbre de luz a través de ventanas, indicando así las prohibiciones del mismo, y las medidas que estas deben tener de conformidad con la ley.

5.2.4. Chile

El Código Civil de Chile, en el libro segundo, hace referencia a *“De los bienes y de su dominio, posesión, uso y goce”*⁷⁹ para el efecto, en el título onceavo señala lo relativo a las servidumbres, para el efecto, en el artículo 841 establece: *“Las servidumbres legales de la segunda especie son asimismo determinadas por las ordenanzas de policía rural. Aquí se trata especialmente de las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista.”*⁸⁰

En el artículo antes citado, se hace referencia a las servidumbres legales, señalando para el efecto las de demarcación, cerramiento, tránsito, medianería, acueducto, luz y vista. Esta legislación es la única a diferencia que las antes citadas, así como a la de Guatemala, en la cual se hace referencia específicamente a las servidumbres legales.

⁷⁸ *Loc. Cit.*

⁷⁹ Código Civil de Chile.

⁸⁰ *Loc. Cit.*

Asimismo, el artículo 873 de la misma normativa establece: *“La servidumbre legal de luz tiene por objeto dar luz a un espacio cualquiera cerrado y techado; pero no se dirige a darle vista sobre el predio vecino, esté cerrado o no.”*⁸¹

Por su parte, el artículo 874 hace énfasis a lo siguiente: *“No se puede abrir ventana o tronera de ninguna clase en una pared medianera, sin consentimiento del condueño. El dueño de una pared no medianera puede abrirlas en ella, en el número y de las dimensiones que quiera. Si la pared no es medianera sino en una parte de su altura, el dueño de la parte no medianera goza de igual derecho en ésta. No se opone al ejercicio de la servidumbre de luz la contigüidad de la pared al predio vecino.”*⁸²

En el artículo 875 de la normativa civil chilena, se indican los siguientes requisitos: *“La servidumbre legal de luz está sujeta a las condiciones que van a expresarse. 1. La ventana estará guarnecida de rejas de hierro, y de una red de alambre, cuyas mallas tengan tres centímetros de abertura o menos. 2. La parte inferior de la ventana distará del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos.”*⁸³

El Código Civil chileno en el artículo 876, establece: *“El que goza de la servidumbre de luz no tendrá derecho para impedir que en el suelo vecino se levante una pared que le quite la luz.”*⁸⁴

Tal y como lo establece el Código Civil guatemalteco, si existe servidumbre de luz autorizada por el propietario del predio dominante, se estaría violentando el derecho del predio sirviente, al momento de querer construir una pared que le limite la servidumbre de luz.

⁸¹ Código Civil Chileno. Op.cit.

⁸² Loc. Cit.

⁸³ Ibid.

⁸⁴ Ibid.

La normativa civil chilena, en el artículo 877 hace referencia a lo siguiente: *“Si la pared divisoria llega a ser medianera, cesa la servidumbre legal de luz, y sólo tiene cabida la voluntaria determinada por mutuo consentimiento de ambos dueños.”*⁸⁵

En el artículo 878 de la normativa chilena citada anteriormente, se establece que: *“No se pueden tener ventanas, balcones, miradores o azoteas, que den vista a las habitaciones, patios o corrales de un predio vecino, cerrado o no; a menos que intervenga una distancia de tres metros. La distancia se medirá entre el plano vertical de la línea más sobresaliente de la ventana, balcón, etc., y el plano vertical de la línea divisoria de los dos predios, siendo ambos planos paralelos. No siendo paralelos los dos planos, se aplicará la misma medida a la menor distancia entre ellos.”*⁸⁶

En la normativa civil chilena, se puede observar que tiene gran similitud con la legislación civil de Colombia, ya que son muy pocos los artículos en los que se varía entre una normativa con otra.

Con respecto a las normativas civiles arriba indicadas, el ponente considera que las cuatro regulan en gran similitud lo relativo a definir a las servidumbres, asimismo, es importante señalar que los Códigos Civiles, tomando en cuenta Guatemala, regulan lo relativo a las servidumbres en el libro dos, para lo cual Uruguay, Colombia y Chile, en el libro en que tratan dicha institución hacen también referencia a las servidumbres de luz y vista, para lo cual es importante señalar que Argentina lo establece en el título sexto, siempre del libro dos en lo relativo a las restricciones y límites del dominio, para el caso de Guatemala, las mismas se regulan en el capítulo dos, en lo relativo a la copropiedad, no especificando la normativa guatemalteca un artículo específico que trate sobre la servidumbre de luz y de vista.

⁸⁵ *Ibid.*

⁸⁶ *Loc. Cit.*

También se debe hacer mención que el Código Civil de Colombia, es el único que se refiere específicamente a las servidumbres de luz y vista, especificando el objeto, los requisitos, las condiciones de la misma, así como la extinción y las especificaciones de la distancia que debe hacer en dichas servidumbres.

En lo relativo a la normativa civil de Guatemala, se debe hacer mención que en él no se establece con claridad la servidumbre de luz y vista, ya que esta se encuentra inmersa en los artículos relativos a la copropiedad en la medianería de inmuebles.

5.3. Diferencias con otros sistemas jurídicos:

5.3.1 Diferencias con los sistemas jurídicos de España, Francia e Italia:

Una de las principales diferencias como ya se mencionó, es que la institución de las servidumbres de luz y de vista en el Código Civil no se encuentra regulado dentro de la institución de las servidumbres, sino que se encuentra regulado dentro de la institución de la copropiedad en la medianería de inmuebles, y solamente se menciona una vez en el artículo 517.

Luego regula todo lo relativo a las luces y vistas, pero dentro de la institución de la copropiedad en la medianería de inmuebles y no como servidumbre, específicamente en los artículos 523 al 527. Esto significa que en nuestro código civil no se encuentra un capítulo que regule sobre las servidumbres de luz y de vista, ni siquiera en el capítulo que regula lo relativo a la institución de la servidumbre, excepto el artículo que ya se mencionó.

La diferencia es que en los códigos civiles de España, Francia e Italia si se encuentra regulada la luz y la vista como servidumbre, de luces y vistas. En el código civil español se encuentra regulado específicamente en el Título VII, Capítulo II, Sección Quinta, del artículo 580 al 585; En el código civil francés se encuentra regulado específicamente en

el Título IV, Capítulo XI, Sección Tercera del artículo 675 al 680; Y en el código civil Italiano se encuentra regulado en el Libro Segundo, Título III, Capítulo II, Sección Primera del artículo 583 al 590. Las legislaciones anteriormente mencionadas se encuentran reguladas dentro de la Institución de la servidumbre y no dentro de la medianería, como es el caso de nuestro código civil.

5.3.2 Medidas y Distancias:

Nuestro Código Civil establece en el artículo 524 que, *“El dueño de pared no medianera, contigua a la finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir las luces a una altura tal, que la parte inferior de la ventana, diste del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos, en todo caso con reja remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo más”*.⁸⁷

El Código Civil español establece en el artículo 581 que, *“El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir luces a la altura de las carreras, o inmediatos a los techos, y de dimensiones de 30 centímetros en cuadro, y, en todo caso, con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre”*.⁸⁸

Por su parte el Código Civil francés nos indica en su artículo 676 que, *“El propietario de una pared no medianera, pero que toca inmediatamente con la línea de otro, puede poner en esta pared claraboyas o ventanas con vidrieras enrejado, pero que nunca se abran. Estas ventanas deberán estar resguardadas con un enrejado cuyas mallas tendrán a lo más un decímetro, cerca de tres pulgadas y ocho líneas y un bastidor que nunca se abra”*.⁸⁹ Y en su artículo 677 establece que, *“Esas ventanas no pueden abrirse sino veintiséis decímetros (ocho pies) más altas que el piso del cuarto a que se quiere*

⁸⁷ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

⁸⁸ Código Civil español. *Op.cit.*

⁸⁹ Código Civil francés. *Op.cit.*

*dar luz, si está al piso de la calle y diecinueve decímetros (seis pies) más altas que el suelo, en los pisos superiores”.*⁹⁰

Por último el código civil italiano establece en su artículo 584 que, *“El propietario de un muro no común, contiguo al predio de otro, puede abrir en el mismo luces o ventanas con rejas y vidrieras fijas. Estas ventanas deben estar provistas de una alambarrera, cuyas mallas no tengan una abertura mayor de un decímetro, y de un marco con vidrieras fijas”.*⁹¹ Y en su artículo 585 establece que, *“Estas ventanas no pueden practicarse a una altura menor de dos metros y medio del piso a que quiera darse luz, si se trata del que esté al nivel de la calle, y de dos metros si se trata de dar luz a los pisos superiores”.*⁹²

En el Código Civil guatemalteco, se establece que al abrir algún hueco o ventana para recibir luces, se tiene que hacer a la altura mínima de tres metros, así mismo establece que las mallas de la red de alambre tienen que tener tres centímetros como máximo. El Código Civil español no establece que cantidad de metros son necesarios para la altura mínima o máxima y tampoco establece los centímetros que tienen que tener las mallas de la red de alambre, como mínimo o como máximo. Sin embargo si establece que las ventanas o huecos para recibir luces tienen que ser estrictamente de treinta centímetros cuadrados, situación está el Código Civil vigente en Guatemala no regula. Por su parte el Código Civil francés establece una altura de veintiséis decímetros de altura en la cual se pueden abrir ventanas o huecos si se trata de un primer nivel y de diecinueve decímetros si se trata de un piso superior y también si establece que las mallas de la red de alambre tendrán a lo más un decímetro, cerca de tres pulgadas y ocho líneas y un bastidor que nunca se abra, de lo cual se puede observar que existe una diferencia significativa en cuanto a nuestra legislación. Y por último el código civil italiano establece que la altura a la cual se pueden abrir ventanas o huecos no debe ser menor

⁹⁰ Código Civil francés. *Op.cit.*

⁹¹ Código Civil italiano. *Op.cit.*

⁹² Código Civil italiano. *Op.cit.*

de dos metro y medio si se trata de un primer piso y de dos metros si se trata de dar luz a un piso superior y también si establece que las mallas de la red de alambre tendrán a lo más un decímetro de distancia y con vidrieras fijas, ante lo cual se puede notar que también existe una gran diferencia con nuestro sistema jurídico.

Otra diferencia es que nuestro Código Civil establece en su artículo 526 que *“No se puede tener ventanas para asomarse, o balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos más allá del límite que separa las heredades. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas, sobre la misma propiedad, si no hay seis decímetros de distancia”*.⁹³

El Código Civil español establece en su artículo 582 que *“No se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, si no hay dos metros de distancia entre la pared en que se construyan y dicha propiedad. Tampoco pueden tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, si no hay sesenta centímetros de distancia”*.⁹⁴

Por su parte el código civil francés establece en el artículo 678 que, *“No se pueden tener vistas rectas o ventanas para asomarse ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la heredad del vecino, esté o no cerrada, sino hay diecinueve decímetros (seis pies) entre la pared en que se construyan y dicha heredad”*.⁹⁵ Y en su artículo 679 establece que, *“No se pueden tener vistas de costado u oblicuas, sobre la misma heredad, sino hay seis decímetros (dos pies) de distancia”*.⁹⁶

Por último el código civil italiano establece en su artículo 587 que, *“No se pueden abrir ventanas con vistas directas, ni construir miradores, balcones u otras aberturas semejantes sobre el predio cercado o no, ni sobre el techo del vecino, si entre la*

⁹³ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

⁹⁴ Código Civil español. *Op.cit.*

⁹⁵ Código Civil francés. *Op.cit.*

⁹⁶ Código Civil francés. *Op.cit.*

propiedad de este y el muro en que se hacen los trabajos, no hay la distancia de metro y medio. Cesa esta prohibición cuando entre las dos propiedades hay una vía pública”.⁹⁷ Y en su artículo 588 establece que, “*No se pueden tampoco abrir vistas laterales y oblicuas sobre el predio vecino, si no hubiere la distancia de medio metro. Cesa, sin embargo, esta prohibición cuando la vista natural y oblicua sobre la propiedad del vecino forma al mismo tiempo una vista directa sobre la vía pública*”.⁹⁸

De lo anteriormente descrito se establece que nuestro código civil nos indica que no se pueden tener ventanas para asomarse, o balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino pero no establece una distancia específica más allá de la prohibición de no prolongarse al límite que separa las heredades. En cuanto a tener vistas de costado u oblicuas establece de manera específica que deben de ser seis decímetros de distancia para poder constituirla. Por su parte el código civil español nos indica que no se puede abrir ventanas con vistas rectas, ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la finca del vecino, pero esta legislación si no da una distancia específica, la cual es de dos metros, situación que no es así en nuestra legislación, también nos indica que para tener vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad, tienen que haber sesenta centímetros de distancia, que es la misma distancia indicada en nuestra legislación pero en diferente medida. Por otro lado el código civil francés establece no se pueden tener vistas rectas o ventanas para asomarse ni balcones u otros voladizos semejantes, sobre la heredad del vecino, esté o no cerrada, sino hay diecinueve decímetros entre la pared en que se construyan y dicha heredad, de lo cual se puede observar que dicha legislación también nos indica específicamente la distancia que debe existir entre predios vecinos, situación que en nuestra legislación es diferente, asimismo establece que no se pueden tener vistas de costado u oblicuas, sobre la misma heredad, sino hay seis decímetros de distancia, situación que es similar a nuestro sistema jurídico. Por último el código civil italiano nos indica que no se pueden abrir ventanas con vistas directas, ni construir miradores,

⁹⁷ Código Civil italiano. *Op.cit.*

⁹⁸ Código Civil italiano. *Op.cit.*

balcones u otras aberturas semejantes sobre el predio cercado o no, ni sobre el techo del vecino, si entre la propiedad de este y el muro en que se hacen los trabajos, no hay la distancia de metro y medio, en donde volvemos a observar que dicha legislación también regula específicamente la distancia que debe existir entre predios vecinos, situación que como advertimos anteriormente no es así en nuestra legislación. También establece que no se pueden abrir vistas laterales y oblicuas sobre el predio vecino, si no hubiere la distancia de medio metro, lo cual es distinto a lo que regula nuestro código civil. Sin embargo, algo muy particular en la normativa italiana es que nos indica que esta prohibición cesa cuando la vista natural y oblicua sobre la propiedad del vecino forma al mismo tiempo una vista directa sobre la vía pública.

5.4. Similitudes con otros sistemas jurídicos:

5.4.1. Similitudes con los sistemas jurídicos de España, Francia e Italia:

Nuestro código civil establece en su artículo 523 que, *“Ningún propietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventanas ni hueco alguno en pared medianera”*.⁹⁹

El código civil español establece en su artículo 580 que, *“Ningún medianero puede sin consentimiento del otro abrir en pared medianera ventana ni hueco alguno”*.¹⁰⁰

Por su parte el código civil francés establece en su artículo 675 que, *“Un vecino no puede sin consentimiento del otro, hacer en una pared medianera, ventana, ni abertura alguna de cualquiera clase que sea”*.¹⁰¹

⁹⁹ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

¹⁰⁰ Código Civil español. *Op.cit.*

¹⁰¹ Código Civil frances. *Op.cit.*

Finalmente el código italiano establece en su artículo 583 que, *“Ninguno de los vecinos puede, sin el consentimiento del otro, practicar en el muro medianero ninguna ventana u otra abertura, aunque sea con vidriera fija”*.¹⁰²

Se puede notar claramente que las tres legislaciones extranjeras anotadas anteriormente concuerdan con nuestra legislación, ya que el vecino debe contar con el consentimiento del otro para poder abrir ventanas o huecos en pared medianera.

En el artículo 525 del Código Civil de Guatemala se establece: *“Que el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si se adquiere la medianería, apoyarse en la misma pared medianera, aunque de uno u otro modo cubra los huecos o ventanas”*¹⁰³

Por su parte el código civil español establece en su artículo 581, que *“el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuvieren abiertos los huecos podrá cerrarlos si adquiere la medianería, y no se hubiera pactado lo contrario. También podrá cubrirlos edificando en su terreno o levantando pared contigua a la que tenga dicho hueco o ventana”*.¹⁰⁴

Por su parte el código civil italiano nos indica en el artículo 584, en su parte conducente que, *“Dichas ventanas no impedirán al vecino adquirir la medianería del muro; pero no podrá, sin embargo, cerrarlas sino en el caso de apoyar en éste su edificio”*.¹⁰⁵

Por último debemos mencionar que el código civil francés no establece nada al respecto.

¹⁰² Código Civil italiano. *Op.cit.*

¹⁰³ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

¹⁰⁴ Código Civil español. *Op.cit.*

¹⁰⁵ Código Civil italiano. *Op.cit.*

Se puede ver que ante la regulación del derecho del vecino, tanto la legislación guatemalteca como la española y la italiana concuerdan en cuanto al derecho de construir dentro de su propiedad aunque eso signifique cubrir los huecos o ventanas.

Finalmente establecemos otra similitud, y es que nuestro código civil establece en su artículo 527 que, *“No pueden abrirse ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino a menos que medie una distancia de tres metros”*.¹⁰⁶

Por su parte el código civil español establece en su artículo 585 que, *“Cuando por cualquier título se hubiere adquirido derecho a tener vistas directas, balcones o miradores sobre la propiedad colindante, el dueño del predio sirviente no podrá edificar a menos de tres metros de distancia”*.¹⁰⁷

Por otro lado el código civil italiano nos indica en su artículo 590 que, *“Cuando por contrato o cualquier otra circunstancia se hubiese adquirido derecho a tener vistas directas o miradores sobre la propiedad colindante, el propietario de este predio no puede construir a menos de tres metros de distancia”*.¹⁰⁸

Se debe mencionar que el código civil francés no establece nada al respecto.

Y finalmente como última similitud se puede establecer que tanto la legislación española como la legislación italiana concuerdan con nuestra legislación al establecer que la persona que obtiene el derecho de tener o de gozar de vistas directas sobre el predio colindante, al momento de constituirla deben mediar por lo menos tres metros de distancia.

¹⁰⁶ Código Civil (Decreto-Ley Número 106). *Op.cit.*

¹⁰⁷ Código Civil español. *Op.cit.*

¹⁰⁸ Código Civil italiano. *Op.cit.*

CAPÍTULO VI

LA SERVIDUMBRE DE LUZ Y DE VISTA EN EL SISTEMA JURÍDICO GUATEMALTECO.

Al tratar el tema relativo a los bienes, la propiedad y demás derechos reales, podemos definir a los derechos reales como ese poder directo e inmediato que se ejerce sobre los bienes y que es oponible contra todos (erga omnes) dentro de los límites y observancia de la juridicidad.

Dentro de los derechos reales podemos mencionar los derechos reales de goce y disposición que son aquellos que conceden la plena propiedad, es decir, se tiene la disposición, goce y disfrute de la cosa, y como un claro ejemplo podemos mencionar la propiedad; también se encuentran los derechos reales de mero goce que son aquellos en los cuales se tiene la nuda propiedad, es decir, que ese derecho real se encuentra atado o limitado por otro derecho, como ejemplos están el usufructo, el uso, la habitación y la servidumbre; y por último, se encuentran los derechos reales de garantía que son aquellos en los cuales se grava un bien mueble o inmueble, según sea el caso, para garantizar el cumplimiento de una obligación, dentro de los cuales podemos mencionar la prenda y la hipoteca.

En los derechos reales de mero goce se encuentra la servidumbre como se mencionó anteriormente, y siendo el tema que nos atañe, este ponente considera que se puede definir a la servidumbre como el derecho real de mero goce a través del cual se grava un bien inmueble denominado predio sirviente a favor de otro predio llamado dominante, consistente en no hacer o tolerar y el cual es constituido por utilidad pública o comunal o por interés privado.

La servidumbre como derecho real también cuenta con su propia clasificación, la cual ha sido mencionada por el ponente en el desarrollo de la investigación de manera

detallada, sin embargo, tenemos una clasificación que es de suma importancia para el desarrollo y comprensión de la servidumbre, tal es el caso de las servidumbres voluntarias, que son aquellas constituidas por la voluntad de las partes y las servidumbres legales que son aquellas que se encuentran reguladas en nuestro Código Civil, dentro de las cuales podemos mencionar la servidumbre de acueducto, la servidumbre de estribo (pilar), la servidumbre de abrevadero y de saca de agua, la servidumbre legal de paso, la servidumbre para establecer comunicación telefónica, la servidumbre legal de desagüe y por último la servidumbre de luz o de vista, esta última regulada de manera aislada en nuestro código civil dentro de la institución de la copropiedad en la medianería de inmuebles, específicamente en el artículo 517, como se ha mencionada reiteradamente en la investigación realizada por este ponente.

Acercándonos un poco más al centro de la investigación hay un punto muy importante y que es de hacer notar, y es que la servidumbre de luz o de vista, según sea el caso, es considerado por algunos juristas como una servidumbre legal por el hecho de que se encuentra regulada en nuestro código civil, aunque sea esporádicamente; otros autores consideran que la servidumbre de luz o de vista poco tiene de legal, pues ante la escasa regulación que existe sobre dicha institución, consideran que la única forma de dar vida o de que surja una servidumbre de luz o de vista es dentro de la esfera privada, es decir, de común acuerdo entre las partes.

Al analizar y comparar la servidumbre de luz y de vista con otros sistemas jurídicos, este ponente ha llegado a la conclusión de que son dos cosas totalmente diferentes, aunque íntimamente relacionadas, por un lado se puede definir la servidumbre de luz como las aberturas que se hacen en las paredes con el fin de dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado.

Por otro lado podemos definir la servidumbre de vista como las aberturas que se hacen en las paredes de tal modo que sea posible mirar a través de ellas.

Como investigador jurídico traigo a colación una definición dada por el tratadista Vladimir Aguilar Guerra, la cual me parece de gran relevancia, pues dicho autor expresa *“que la servidumbre de luces y vistas tiene por finalidad conciliar dos posiciones en principio encontradas; por un lado el derecho de un propietario a obtener luz natural y ciertas vistas y, por otro, el de su vecino a no ser perturbado en su dominio ni ver en peligro su intimidad y tranquilidad”*¹⁰⁹

Es importante la mención que hace dicho tratadista, pues opina sobre un tema tan amplio y poco mencionado como la son las relaciones de vecindad, pues nos indica que en principio son posiciones encontradas, provenientes de una relación de vecindad, siendo el derecho de uno contrapuesto con el derecho del otro, tratando de encontrar un equilibrio para la armonía y convivencia entre vecinos.

Por otro lado un aspecto que poco se menciona y que pasa casi desapercibido en las servidumbres de luz y de vista, es el medio ambiente, pues revisten de una importancia significativa, ya que al abrir huecos para recibir luces ahorra electricidad, contribuyendo de esa manera con el medio ambiente, y por otro lado la servidumbre de vista, aunque su finalidad es más amplia, pues su objeto es obtener vistas a través de la pared, también tiene implícita la obtención de luces aunque no sea esa su finalidad, contribuyendo indirectamente también con el medio ambiente, la ecología y el ornato de la cosa.

Es evidente que hay una escasa regulación de las servidumbre de luz y de vista en nuestra legislación, pues tras comparar esta institución con otros sistemas jurídicos se puede notar que hay una diferencia significativa, especialmente con los sistemas jurídicos de España e Italia que son los dos sistemas jurídicos que en sus respectivos Códigos Civiles regulan de manera más amplia dicha institución, destinando una sección completa para el estudio y desarrollo de las servidumbres de luz y de vista.

¹⁰⁹ Aguilar Guerra, Vladimir. *Op.cit.*, Pág. 411.

Finalmente este ponente considera que es de vital importancia que nuestros legisladores en un futuro le den la relevancia que merece el tema de las servidumbres de luz y de vista, ampliando dicha institución dentro de nuestro código civil y regulando los aspectos más usuales y útiles para la constitución de las mismas, para lo cual este ponente se permite hacer mención de los siguientes aspectos:

a) Destinar un capítulo completo y exclusivo para las servidumbres de luz y de vista en el cual se desarrolle de manera amplia y específica dicha institución, encajándolo dentro del título de las servidumbres y desligándolo de la copropiedad en la medianería de inmuebles, toda vez que es la manera técnica y legal dentro de la cual se pueden comprender y aplicar de mejor forma dichas servidumbres.

b) Establecer conceptos y definiciones amplias y comprensibles dentro del marco de la juridicidad en las cuales se indique legalmente de que se trata cada una de las servidumbres de luz y de vista; asimismo explicar cada una de las diferencias que existen entre una y otra servidumbre, por ejemplo que la servidumbre de luz solamente se utiliza para dar luz a un espacio cerrado y techado, y la servidumbre de vista va más allá, ya que goza de ciertas vistas pero también se goza de luz; establecer que la servidumbre de luz no lleva implícita la servidumbre de vista y pero la servidumbre de vista si lleva implícita la servidumbre de luz, entre otras.

c) Regular cuales son los requisitos y prohibiciones para la constitución de las servidumbres de luz y de vista, indicando por ejemplo la distancia a la cual se pueden abrir los huecos para recibir las luces o gozar de ciertas vistas, asimismo las medidas que tienen que tener dichos huecos o aberturas y las medidas que deben de tener las rejas, entre otras.

d) Se debe indicar cuál será el plazo de duración de las servidumbres de luz y de vista y sus formas de extinción, por ejemplo si el tiempo de duración es a plazo fijo, es condicional o es vitalicio, y por otro lado si su extinción se da por muerte de alguno de

los dueños de los predios objeto de las servidumbres, por llegar el predio del dueño sirviente a tal estado que la servidumbre de luz o de vista ya no se pueda usar, por reunirse en una sola persona el predio sirviente y el predio dominante o por prescripción, entre otras.

Se puede indicar que se cumplió de manera adecuada con el objetivo general de la investigación, el cual se enfocó en analizar comparativamente la regulación y aplicación de las servidumbres de luz y de vista en nuestro sistema jurídico y los sistemas jurídicos de España, Francia, Italia y algunos países de Latinoamérica.

Dicho objetivo se logro a través de la investigación y el análisis comparativo de las instituciones de las servidumbres de luz y de vista en los Códigos Civiles de España, Francia, Italia y algunos países de Latinoamérica y a través de la investigación y el estudio de algunas doctrinas y bibliografías relacionadas con dichas instituciones, obteniéndose de dichos exámenes deducciones de similitudes y diferencias entre los distintos cuerpos normativos de los cuales se ha podido extraer aspectos vitales y coherentes con nuestra normativa civil y que en los capítulos respectivos y en las conclusiones se plasman con claridad.

Estos son los aspectos más importantes y relevantes que se pueden mencionar sobre las servidumbres de luz y de vista, considerados dentro del marco de la juridicidad, aspectos vitales para el desarrollo legal de dicha institución, para lo cual el ponente espera que el aporte realizado sea de utilidad para los estudiosos del derecho civil y los estudiantes de las distintas facultades de ciencias jurídicas y sociales de nuestro país.

CONCLUSIONES

1. El Derecho Real, es considerado como ese poder directo e inmediato que se ejerce sobre los bienes y que es oponible contra todos (erga omnes) dentro de los límites y observancia de la juridicidad.
2. La servidumbre de luz se puede definir como aquellas aberturas que se hacen en las paredes con el fin de dar luz a un espacio cualquiera, cerrado y techado; y, la servidumbre de vista se puede definir como aquellas aberturas que se hacen en las paredes de tal modo que sea posible mirar a través de ellas.
3. En diversos países de América Latina, así como en Europa las servidumbres de luz y vista mantienen una regulación permanente con el propósito de regular los derechos que le asisten a todo propietario y los mecanismos tendientes a resolver los problemas que pudieran presentarse por el uso y abuso en el ejercicio de ese derecho.
4. Guatemala regula en forma diseminada o desordenada lo relativo a las servidumbres de luz y de vista, careciendo de técnica jurídica en sus compilaciones, pues se menciona solamente una vez lo relativo a las servidumbres de luz o de vista en el artículo 517 dentro de la institución de la copropiedad en la medianería de inmuebles y no dentro de la institución de las servidumbres.
5. Es importante desarrollar una institución dentro de nuestro código civil que regule un capítulo exclusivamente para las servidumbres de luz y de vista, estableciendo definiciones legales para explicar legalmente cada una de las servidumbres de luz y de vista, regular cuales son los requisitos y prohibiciones para su constitución, y también indicar cuál será el plazo de duración de cada servidumbre, así como sus formas de extinción.

RECOMENDACIONES

1. El Organismo Legislativo de Guatemala, debe realizar los estudios y análisis correspondiente con el objeto de legislar ampliamente la institución de los derechos reales para una mejor aplicación en el país, tomando en cuenta de que algunas disposiciones legales ordinarias no contemplan algunas instituciones de los derechos reales.
2. Es necesario que en Guatemala se promueva una cultura de protección jurídica y registral de la propiedad, tomando en consideración la carencia de inscripción de muchos bienes inmuebles por distintas causas y es allí donde el Registro General de la Propiedad debe realizar los análisis correspondientes para promover la inscripción de los mismos.
3. Es necesario implementar reformas en el Código Municipal vigente en Guatemala a efecto de establecer las funciones municipales en materia de servidumbres y para facilitar el trabajo de las autoridades municipales, principalmente en el ámbito administrativo municipal.
4. El Organismo Legislativo debe reformar el Libro II del Código Civil guatemalteco para implementar un capítulo específico relativo a las servidumbres de luz y de vista con la finalidad que la aplicación práctica de dicha institución contribuya a fortalecer las relaciones de vecindad y sobre todo los problemas que se presentan por la falta de interpretación.
5. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, a través de la unidad académica debe realizar seminarios, conferencias, foros u otras actividades similares relacionadas a las servidumbres de luz y de vista para que los agremiados conozcan y pongan en práctica dichos conocimientos.

REFERENCIAS

Referencias Bibliográficas:

1. Aguilar Guerra, Vladimir. Derechos Reales. Guatemala, Editorial Serviprensa. 2009. 2ª. Edición.
2. Bonnetcase, Julien. Tratado elemental de Derecho Civil, Volumen I. México, Editorial Oxford. 2000.
3. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Guatemala, Editorial Fénix. 2012.
4. Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VII (R-S) Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. 2001. 27ª. Edición.
5. Flores Juárez, Juan Francisco. Los Derechos Reales en la Legislación Guatemalteca. Guatemala. Tesis (Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales). Universidad de san Carlos de Guatemala.
6. Georges Ripert, Marcel Planiol. Derecho Civil (primera serie) Volumen VIII. México, Editorial Oxford. 2000.
7. Laurent, François. Principios de Derecho Civil Francés, Tomo VII. Francia. 2008.
8. Iglesias Juan. Derecho Romano. Barcelona: Editorial Ariel, 1999.
9. Matta Consuegra, Daniel. Análisis Doctrinario Legal y Jurisprudencial de los Derechos Reales en Guatemala. Guatemala: Editorial Mayté, 2011.
10. Musto Jorge, Néstor. Derechos Reales. Buenos aires: Editorial Depalma, 2000.

11. Planion, Marcelo y Ripert Jorge. Tratado práctico de derecho civil francés. Habana: Editorial Cultura, 1946.
12. Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español; Derechos Reales II. Madrid, Ediciones Pirámide S.A. 1976.
13. Rojina Villegas. Rafael. Compendio de Derecho Civil. Buenos Aires: Editorial Porrúa, 1985. Pág.
14. Vásquez Ortiz, Carlos Humberto; Derecho Civil II, Los bienes y demás derechos reales y Derechos de sucesiones. Editorial Crokmen.

Referencias Normativas:

1. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala de 1985 y sus reformas.
2. Código Civil, Decreto Ley 106
3. Código Civil Español.
4. Código Civil Francés; Traducido y anotado. Fecha de Emisión: 1850.
5. Código Civil Italiano; comentado, concordado y comparado. Fecha de Emisión: 25/06/1865.
6. Código Civil de la República de Uruguay
7. Código Civil de Colombia
8. Código Civil de Chile

9. Código Civil de Argentina
10. Código Municipal (Decreto Número 12-2002). Fecha de Emisión: 2/4/2002. Fecha de Publicación: 1/7/2002.
11. Jefe de Gobierno de la República de Guatemala. Código Civil Decreto-Ley Número 106. Fecha de Emisión: 14/9/1963. Fecha de Publicación: 1/7/1964.

Referencias Electrónicas:

1. <https://www.iberred.org/legislacion-codigo-civil>. Fecha de Consulta. 20.06.2013.

Otras referencias:

1. Cabanellas, Guillermo. Diccionario de Derecho Usual. Buenos Aires: Editorial Heliasta, 1977.
2. Diccionario de la Real Academia Española y de Nombres Propios; España, Editorial Océano.
3. Ossorio, Manuel. Diccionario de ciencias jurídicas y políticas. Buenos Aires: Editorial Heliasta, 2000.