

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

EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU ALCANCE Y LÍMITES SEGÚN
EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO RURAL DEL AREA METROPOLITANA DEL
VALLE DE QUETZALTENANGO.

TESIS DE GRADO

SINDY GISSEL QUIROA RECINOS
CARNET 15623-09

QUETZALTENANGO, DICIEMBRE DE 2017
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

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

EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU ALCANCE Y LÍMITES SEGÚN
EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO RURAL DEL AREA METROPOLITANA DEL
VALLE DE QUETZALTENANGO.

TESIS DE GRADO

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

POR

SINDY GISSEL QUIROA RECINOS

PREVIO A CONFERÍRSELE

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

QUETZALTENANGO, DICIEMBRE DE 2017
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. MARCO TULIO MARTINEZ SALAZAR, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: LIC. CHRISTIAN ROBERTO VILLATORO MARTÍNEZ

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN
LIC. GILMAR WOTZBELI LIMATUJ PISQUIY

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN
LIC. EDUARDO ANTONIO JOSÉ SOTOMORA FUENTES

AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

SUBDIRECTORA ACADÉMICA: MGTR. NIVIA DEL ROSARIO CALDERÓN

SUBDIRECTORA DE INTEGRACIÓN
UNIVERSITARIA: MGTR. MAGALY MARIA SAENZ GUTIERREZ

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

SUBDIRECTOR DE GESTIÓN
GENERAL: MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ

Quetzaltenango, 9 de Marzo de 2016

Consejo de Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar
Guatemala

Con un cordial saludo, y en atención al nombramiento en que se me designara como asesor de Tesis II de la estudiante Sindy Gissel Quiroa Recinos con número de carné 1562309, del trabajo de tesis titulado: "EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU ALCANCE Y LIMITE SEGÚN EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO RURAL DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE QUETZALTENANGO", conforme al trabajo de investigación realizado por el estudiante, considero oportuno luego de haber constatado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el instructivo de tesis de esta casa de estudios, emitir dictamen FAVORABLE sobre la presente investigación, toda vez que, se llegaron a desarrollar puntualmente los aspectos tanto doctrinarios como legales de los elementos de estudio, tales como: (describir los principales elementos de estudio), en sí, los aspectos medulares para la consecución del presente trabajo.

El presente trabajo constituye un valioso aporte para el estudioso del Derecho, en virtud que aborda un tema de trascendental importancia como lo es el Derecho de Propiedad Privada, consagrado en la Carta Magna Guatemalteca y regulado en la normativa Sustantiva Civil; se aborda así también una problemática específicamente en el Departamento de Quetzaltenango, esperando que se tome en cuenta el presente trabajo, por parte de la Municipalidad de Quetzaltenango, ya que hay aspecto del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural, que no son positivas.

En suma, el trabajo desarrollado constituye un valioso aporte doctrinario, legal y analítico de la problemática abordada, el cual puede ser una valiosa herramienta como elemento de estudio para estudiantes y profesionales del derecho.

Sin otro particular, deferentemente



Lic.

Gilmar Wotzbeli Limatuj Pisquiy
Abogado y Notario
Número docente: 23376
Colegiado No. 11272.

Gilmar Wotzbeli Limatuj Pisquiy
Abogado y Notario



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 071021-2016

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado de la estudiante SINDY GISSEL QUIROA RECINOS, Carnet 15623-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 07294-2016 de fecha 4 de mayo de 2016, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

EL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA Y SU ALCANCE Y LÍMITES
SEGÚN EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO RURAL DEL AREA
METROPOLITANA DEL VALLE DE QUETZALTENANGO.

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

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 7 días del mes de diciembre del año 2017.



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

Dedicatoria

A Dios, dueño de mi vida y de mis tiempos, por su infinita gracia, su amor tan sublime y eterno que a lo largo de mi vida ha estado presente guiándome siempre.

A mis Padres, Mynor Quiroa y Claudia Recinos, que con su esfuerzo y amor me han dado todo lo necesario para poder desenvolverme en cada etapa de mi vida, por su esfuerzo, paciencia y dedicación es que he podido llegar a esta fase académica.

A mis hermanos, los ángeles de mi vida, Luis Pablo y Claudia Regina, por haber estado con una sonrisa y aliento en los momentos más duros de la culminación de esta etapa y ser la energía que me hace pensar que vale la pena luchar por lo que amamos.

A mi abuela, Celfy, por ser un gran ejemplo de una mujer virtuosa.

A la Universidad Rafael Landívar, por haber impregnado en mis conocimientos académicos el conjunto de valores y principios para actuar en mi andar profesional honrada y justamente y sobre todo que lo principal es amar y servir.

A mis Honorables catedráticos, por enseñarme qué fácil es ser bueno y ser justo, y que en el inicio de esta etapa de mi vida debo siempre tener presente la honorabilidad que caracteriza la profesión.

Muy especialmente al licenciado Gilmar Wotzbeli Limatuj Pisquy, por guiarme y brindarme sus conocimientos, su tiempo y su paciencia de la mejor manera en esta etapa.

Índice

	Pág.
INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO I.....	4
DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA COMO DERECHO CONSTITUCIONAL	4
1.1. Concepto de Derecho.....	4
1.2. Definición de Derecho Constitucional.....	5
1.2.1 Principios Constitucionales.....	7
1.3. Concepto de Derecho de Propiedad.....	9
1.4. Concepto de Derecho de Propiedad privada.....	10
1.4.1. Evolución Constitucional del Derecho de Propiedad.....	11
1.4.2. Evolución Constitucional respecto al Derecho de propiedad.....	16
1.4.3. El Derecho de Propiedad Privada regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.....	18
1.4.4. Derecho de Propiedad según Tratados Internacionales.....	23
CAPÍTULO II.....	28
LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL.....	28
2.1. Definición de propiedad.....	28
2.2. Definición legal de propiedad.....	30
2.3. Evolución del Derecho de Propiedad.....	31
2.4. Teorías doctrinarias sobre el Derecho de Propiedad.....	32
2.5. Clasificación de propiedad privada.....	33
2.5.1. Propiedad Intelectual.....	34
2.5.2. La Propiedad Industrial.....	35
2.5.3. La Copropiedad.....	35
2.5.4. La Medianería.....	36
2.5.5. La Propiedad Horizontal.....	36
2.6. Limitaciones del Derecho de Propiedad Privada.....	36
2.7. Límites legales de la Propiedad.....	39
2.8. Modos de Adquirir la Propiedad.....	41

2.10.	La Propiedad como un Derecho Real.....	44
2.10.1.	Definición de Derechos reales.....	45
2.10.2.	Naturaleza de los Derechos Reales.....	45
2.10.3.	Características de los Derechos Reales.....	46
2.10.4.	Clasificación de los Derechos Reales en el Código Civil.....	48
2.10.5.	Derechos Reales regulados en el Código civil.....	48
2.10.6.	El Registro de la Propiedad.....	49
2.11.	La Propiedad en el Código civil y la Constitución.....	49
2.11.1.	Relación de la Propiedad en el Código civil y la Constitución.....	49
2.11.2.	Diferencias de la Propiedad en el Código civil y la Constitución.....	50
CAPÍTULO III.....		51
SISTEMAS DE LA ORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA.....		51
3.1	Formas de organización Administrativa.....	55
3.1.1.	Centralización o Concentración.....	55
3.1.2.	Descentralización.....	57
3.1.5	Autonomía.....	59
3.2	Entidades autónomas con funciones descentralizadas.....	60
3.3	Regulación legal de entidades descentralizadas y autónomas en Guatemala.....	61
3.4.	Administración municipal.....	63
3.4.1.	Órganos administrativos municipales.....	64
3.6	La Potestad Reglamentaria.....	70
CAPÍTULO IV.....		72
EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO-RURAL DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE QUETZALTENANGO, FRENTE AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA.....		72
4.1	Generalidades del El Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango.....	73

4.2.	Ámbito de aplicación del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango.....	76
4.3	Alcances del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango.....	81
4.4.	Límites del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango.....	83
	CAPÍTULO V.....	89
	PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS.....	89
	CONCLUSIONES.....	99
	RECOMENDACIONES.....	101
	REFERENCIAS.....	103

Resumen

El presente análisis se realizó sobre el Derecho de Propiedad Privada desde un enfoque jurídico Constitucional y Civil, frente a los alcances y límites de la aplicación del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango. Aportando las generalidades correspondientes sobre la función autónoma de la administración pública de Guatemala; a su vez, informar los lineamientos sobre la potestad para emitir reglamentos en beneficio de la sociedad, que gozan las Municipalidades. Determinar los alcances y limitaciones al Derecho de Propiedad Privada, de los inmuebles ubicados en el Área Metropolitana urbana y rural del valle de Quetzaltenango, que surgen frente a la aplicación del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, constituyendo el objetivo del presente estudio. Se utilizó doctrina, y fundamentación legal pertinente y se redactó una boleta de entrevista a honorables profesionales del estudio del Derecho y especialistas en el plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, para poder aportar por consiguiente, posibles soluciones y recomendaciones a las causas que originan el abordaje del tema.

INTRODUCCIÓN

El Derecho Constitucional de Propiedad privada en la antigüedad, fue considerado esencialmente personalista, es decir, que contenía caracteres de absolutidad, exclusividad, perpetuidad, sobre todo un poder absoluto sobre la cosa. Aunque este criterio fue gradualmente perdiendo su inflexibilidad al establecerse en la ley diversos alcances y límites a su ejercicio, es por esta razón que a continuación se hace un análisis del Derecho de Propiedad Privada desde distintos ámbitos de la ley, como lo es desde el Derecho Constitucional principalmente, la evolución de su regulación, ya que desde el año 1945 se aceptó en la Constitución Política de la República de Guatemala por primera vez este derecho, al disponer que el Estado reconocía su existencia como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional.

En la actualidad la Constitución Política de la República de Guatemala, preceptúa que se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, estableciendo que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley.

Del mismo modo se hace un análisis del Derecho de Propiedad Privada en materia de Derecho Civil, el cual lo regula dentro de los Derechos Reales.

Así mismo se analizó en materia de Derecho Administrativo, las atribuciones de los municipios y sobre todo la función administrativa descentralizada, que goza de facultades legislativas respecto a su propio ordenamiento; a esta función se le conoce como potestad reglamentaria, para mejor entender el porqué de la emisión del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango vigente desde agosto del año 1983 hasta la fecha, el cual contiene alcances y límites sobre el Derecho de Propiedad Privada.

El análisis e importancia del presente tema de tesis radica en establecer si conforme a los alcances del Derecho de Propiedad Privada efectivamente, con la aplicación del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, se limita o vulnera el derecho constitucional de Propiedad Privada, de qué manera y desde que aspecto se transgrede este derecho, tomando en cuenta principalmente que nuestro ordenamiento jurídico se encuentra basado en un orden jerárquico, el cual indica que la constitución se encuentra por encima de las demás normas del país, principio denominado supremacía constitucional que se encuentra plasmado en la Constitución Política de la República; a su vez definir el Derecho de Propiedad privada como Garantía Constitucional, distinguir la concepción de la propiedad privada en el código civil y la constitución de la República de Guatemala, y de igual forma dar a conocer de los alcances y límites relativos al Derecho de propiedad privada desde el ámbito Constitucional, Civil y Administrativo; y poder distinguir la concepción de la propiedad privada en el código civil y la constitución de la República de Guatemala.

El universo de la presente investigación, está conformado por excelentes profesionales del Derecho, con años de valiosa experiencia en la aplicación del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, que les otorga el título de informantes claves para esta investigación, ya que el instrumento utilizado fue el de realizar entrevistas, para lo cual fue necesario abocarse a la municipalidad de Quetzaltenango, específicamente a los departamentos de Construcción Urbana, Departamento de Construcción Privada y Departamento de Catastro así como también al Juzgado de Asuntos Municipales de Quetzaltenango entidades en donde se aplica diariamente el Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango.

El presente trabajo, se ha estructurado de forma adecuada para su comprensión, habiéndose desarrollado en cinco capítulos de la siguiente manera: El primer

capítulo sobre el Derecho de propiedad privada como Derecho constitucional; el segundo sobre la Propiedad en el Derecho Civil; en el tercer capítulo, sobre los Sistemas de la Organización de la Administración Pública, el cuarto sobre el Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, frente al Derecho Constitucional de Propiedad privada objeto de estudio; y el último donde se llevó a cabo la presentación, análisis y discusión de resultados.

CAPÍTULO I

DERECHO DE PROPIEDAD PRIVADA COMO DERECHO CONSTITUCIONAL

La propiedad privada es un derecho inherente a la persona, resulta ser, dentro de las sociedades actuales, el mecanismo idóneo para alcanzar el desarrollo material y poder satisfacer sus necesidades básicas o superfluas. Sin embargo ésta para ser reconocida como un derecho inherente, debió atravesar una serie de circunstancias históricas que marcan el camino a la consolidación de la propiedad privada como un derecho constitucional, el cual solo puede ser limitado según lo preceptuado, en la propia Constitución Política y algunas consideraciones de ley que no contravengan la ley suprema. En este sentido, la propiedad privada cumple fines específicos subjetivos que se relacionan íntimamente con su legítimo propietario o poseedor, en observancia de las necesidades específicas de cada individuo en particular, para lo cual se crea una serie de garantías constitucionales, las cuales versan sobre la libre disposición de la propiedad privada, el goce y disfrute de los frutos que se puedan derivar directamente de la misma, lo que representa el más alto grado de tutela a favor de la propiedad privada, como un derecho constitucionalmente reconocido e inherente a la persona.

1.1. Concepto de Derecho

La vida del hombre en sociedad no siempre se desarrolla armónicamente, para resolver los conflictos que pueden surgir de la convivencia social, fue indispensable que los miembros de la sociedad se sometieran a la observancia de normas que regulen los derechos de cada uno; inicialmente las normas religiosas fueron suficientes para ordenar la vida social pero conforme el transcurso del tiempo y de la evolución, se fue perdiendo el sentimiento religioso, por tanto, fue necesario sustituirlos por otro tipo de normas obligatorias, que impusieran las mismas soluciones con fuerza obligatoria; producto de esta necesidad surge el Derecho con el fin de lograr una convivencia pacífica y justa. El origen etimológico de la palabra

proviene de latín Directum que significa directo o derecho, a su vez de latín dirigere que significa enderezar, dirigir, ordenar, guiar.

Manuel Ossorio, en el Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales conceptúa el Derecho de la siguiente manera: “Por eso, de esta voz latina se han derivado y han entrado en nuestro idioma otros muchos vocablos: Jurídico, lo referente o ajustado al Derecho. Es, pues la norma que rige sin torcerse a ningún lado, la vida de las personas para hacer posible la convivencia social.”¹ El Derecho es un conjunto de principios, normas y valores jurídicos que regulan las relaciones entre los hombres. El Derecho se presenta como algo valioso, noble, estimable, imprescindible, beneficioso; el Derecho garantiza la paz, la convivencia, el orden, la libertad, defiende la propiedad y el trabajo, basado en la justicia, seguridad jurídica; en consecuencia, el Derecho es una manifestación social humana, producto de la cultura, un producto espontáneo de la sociedad para lograr una convivencia pasiva y justa.

1.2. Definición de Derecho Constitucional

El Derecho Constitucional es el conjunto de normas jurídicas de superior jerarquía dentro de un Estado de Derecho, cuyo propósito fundamental es delimitar los derechos fundamentales de la persona y la organización política del Estado para el ejercicio del poder público, a efecto de lograr los propósitos de la comunidad organizada conforme a la ley. La relación del derecho de propiedad como un derecho constitucional surge porque el derecho de propiedad es reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala y se encuentra plasmado en la misma, por tanto una parte del derecho de propiedad, se incluye dentro del derecho constitucional. El derecho constitucional forma parte del derecho público, el cual es imperativo y se le considera como una de sus principales ramas.

¹ Derecho, Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, 33ª Edición, Buenos Aires, Argentina, Heliasta, 2008, página. 293

Por su parte Manuel Ossorio indica, que el “Derecho Constitucional es la rama del Derecho Público que tiene por objeto la organización del Estado y sus poderes, la declaración de los derechos y deberes individuales y colectivos, y las instituciones que los garantizan”.² En base al concepto anterior se entiende entonces que el derecho constitucional tiene como fin la organización del Estado y sus poderes en Guatemala se refiere a los tres Organismos, el Organismo Ejecutivo, Organismo Legislativo y Judicial. Asimismo, Guillermo Cabanellas, citado por Gerardo Prado, define como derecho constitucional a aquella “rama del Derecho Político que comprende las leyes fundamentales del Estado que establecen la forma de gobierno, los derechos y deberes de los individuos y la organización de los poderes públicos”.³ Se puede observar que el autor anteriormente citado, agrega que el Derecho Constitucional es una rama del Derecho Político, lo que se ha llevado a discusión con algunos estudiosos del derecho ya que se considera al derecho constitucional estrictamente jurídico y no sociológico, ni político; según otros estudiosos es puramente derecho público fundamental. Sin embargo el Derecho Constitucional es una disciplina jurídica con una función política respecto al gobierno, ya que tiene como función asegurar el fin político pero mediante la aplicación de normas jurídicas.

El Derecho Constitucional se caracteriza principalmente:

- a. Es una rama del derecho público.
- b. Conjunto de normas jurídicas que organizan el Estado.
- c. Es una disciplina científica integrante de la ciencia política.

Este derecho tiene como objeto principal la organización del Estado, de los poderes del Estado, la declaración de los derechos individuales y colectivos, y las instituciones que lo garantizan.

² Derecho, Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, 33ª Edición, Buenos Aires, Argentina, Heliasta, 2008, Pág. 5

³ Prado, Gerardo, *Derecho Constitucional*, 4ta Edición, Guatemala, Praxis, 2005, Pág. 29

1.2.1 Principios Constitucionales

En el cual se deben de tener en cuenta principios constitucionales, que no son más que las directrices de donde parte el Derecho Constitucional para su correcta aplicación. De conformidad con Pereira Orozco y Richter entre los principales se encuentran los siguientes:

- a. El principio de supremacía constitucional: “este principio consiste en la particular relación de supra subordinación en que se hallan las normas dentro del ordenamiento jurídico de forma tal que se logre asegurar la primacía de la ley fundamental del Estado”.⁴ En este sentido la propia Constitución Política de la República de Guatemala refiere que ninguna ley podrá contrariar las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas ipso jure.
- b. El principio de control: Este principio se encuentra vinculado al de supremacía constitucional, para su efecto “es necesario, entonces, garantizar la efectividad de dicho principio frente a los actos de gobierno. De lo contrario se correrá el riesgo, de convertir la Constitución en una simple hoja de papel de carácter nominal”.⁵ Esto quiere decir que el ordenamiento de carácter constitucional debe contar con los mecanismos y procedimientos para ejercer un estricto control en los actos que emanan del gobierno, es lo que tradicionalmente se le conoce como control interórganos.
- c. El principio de limitación: Primeramente es de aclarar que el Estado se organiza para proteger a la persona y a la familia, teniendo como fin supremo el bien común, sin embargo para cumplir estos fines es indispensable limitar el ejercicio de ciertos derechos, Quiroga Lavié refiere que “es aquel según el cual los derechos constitucionales, en razón de no tener carácter absoluto, encuentran limite en las leyes que reglamentan su ejercicio, en atención a las razones de

⁴ Pereira Orozco, A. y Richter, Pablo. Derecho Constitucional. Séptima Edición. Ediciones Pereira. Guatemala. 2012. Pág. 8.

⁵ *Ibíd.* Pág. 11.

bien público y de interés general que justifican su reglamentación”⁶, respecto a este criterio la Corte de Constitucionalidad ha advertido que “los derechos individuales contenidos en la parte dogmática de la Constitución no se conciben en forma absoluta, sino que las libertades están sujetas a la ley, la que establece los límites naturales que dimanar del hecho real e incontrovertible de que el individuo vive en un régimen de interrelación”. Esto quiere decir que los derechos frente al bien común no pueden ser concebidos de forma absoluta, sino más bien estos cumplen una función dentro de la sociedad limitada, ya que por razones tutelares es indispensable limitar algunos derechos para evitar la afeción de los derechos de otra persona.

- d. El principio de razonabilidad: “Este principio establece la forma de restringir el modo de utilizar, por parte del Estado, el principio de limitación. Las leyes pueden restringir el ejercicio abusivo de los derechos, pero ello debe ser hecho en forma razonable”.⁷ Uno de los más claros ejemplos es la expropiación por razones de utilidad colectiva, el cual a su vez presenta un límite al ejercicio de la propiedad privada y al mismo tiempo razona el porqué de la limitación.

- e. El principio de funcionalidad: Por su parte Quiroga Lavié citado por Pereira Orozco, A. y Richter, Pablo, indica que: “Este principio establece las condiciones de funcionamiento de la estructura del poder en el Estado, a partir de la división de los poderes de gobierno, tanto a nivel del aparato central del poder, como a nivel territorial, con el objeto de impedir la concentración del mismo”.⁸ Este principio establece estrictamente la separación de poderes y la independencia de los mismos, lo cual para su efecto se han delegado funciones, atribuciones y fines específicos para el cumplimiento de su ámbito, la división de poderes consiste en la creación del Órgano Judicial, Órgano Legislativo y Órgano Ejecutivo, no existiendo jerarquía ni subordinación entre estos.

⁶ *Ibíd.* Pág. 13..

⁷ *Loc. cit.*

⁸ *Ibíd.* Pág. 15.

- f. El principio de estabilidad: “Este principio es el que busca garantizar la estabilidad en el tiempo de la Constitución, con este fin, esta presenta ciertas características”,⁹ entre las cuales se puede indicar la rigidez para reformar la Constitución como un mecanismo obligatorio a observar por parte del legislativo, así como también lleva implícito, la prohibición de reformar ciertos artículos de la Constitución lo que representa la estabilidad de un Estado de Derecho.

El Derecho Constitucional es entonces el que se encarga de la organización política del Estado, regula el funcionamiento del Estado y lo relacionado a sus autoridades; así como también vela por el correcto orden, funciones y todo lo referido a las instituciones políticas las cuales son el soporte de la vida estatal. La relación del título de este capítulo, el Derecho de Propiedad como Derecho Constitucional, surge porque el Derecho de Propiedad es reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala y se encuentra plasmado en la misma, por tanto una parte de gran importancia del Derecho de Propiedad, se incluye dentro del Derecho Constitucional.

1.3. Concepto de Derecho de Propiedad

En sentido general y amplio se entiende como aquel derecho o facultad de disponer de una cosa. Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime, indican: “Una cosa que es objeto de dominio, sobre todo si es inmueble”.¹⁰ Clasificando los conceptos del Derecho de Propiedad desde tres distintos aspectos:

- Relación jurídica. En virtud de la cual una cosa se halla sometida de modo completo y exclusivo a la acción del sujeto, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan.
- Industrial. La que mediante registros de patente adquiere el inventor o fabricante o comerciante respecto del producto inventado fabricado o cuya distribución se reserva en exclusiva.

⁹ *Ibíd.* Pág. 16.

¹⁰ Derecho de Propiedad, Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime, Consultor del Saber, Tomo 5, Bogotá, Colombia, Zamora Editores LIDA, 2002, pág. 975, 976.

- Intelectual. La que tiene un autor sobre sus obras, está protegida por los derechos de autor.

Afirma el tratadista en Derecho Manuel Adroque que el Derecho de Propiedad: “Se integra con poderes, facultades, deberes y limitaciones, entre ellos destacamos el poder de disposición, la facultad de usar y gozar del bien, el deber de hacer un ejercicio regular, las limitaciones impuestas por la naturaleza y el destino eco- social de la cosa.”¹¹ Se entiende que el tratadista relaciona en el concepto anteriormente citado, el Derecho de Propiedad como: un poder o una facultad de disponer, usar y gozar, conceptúa al Derecho de Propiedad como un Derecho bilateral, ya que se integra de deberes y limitaciones que surgen de la propia naturaleza de este derecho. El Derecho de propiedad es una facultad legítima de gozar y disponer de una cosa.

1.4. Concepto de Derecho de Propiedad privada

Manuel Ossorio conceptúa al Derecho de Propiedad Privada como: “Aquella cuyo titular es una persona física o abstracta o si pertenece pro indiviso a algunas, de una u otra índole, con el ejercicio más completo que las leyes reconocen sobre las cosas, a menos de cesiones temporales de ciertas facultades. Es la figura contrapuesta a la propiedad colectiva y constituye el dominio por antonomasia.”¹² Se entiende que una Propiedad es Privada acorde al concepto anterior, cuando una persona física, individual o jurídica para disfrutar, poseer, dominar, disponer, gozar y usar una cosa necesita ser el titular de la cosa, es decir, debe tener un título facultativo conforme a las leyes que correspondan indicando que se poseen determinadas facultades y límites sobre la cosa.

En el concepto anteriormente citado se considera que la propiedad privada es lo contrario a la propiedad colectiva, o sea que la propiedad privada, es una propiedad

¹¹ Adroque, Manuel, *El Derecho de Propiedad en la Actualidad*, Buenos Aires Argentina, Editorial 190, 1995, pág. 49.

¹² Derecho de Propiedad Privada, Diccionario de Ciencias Jurídicas políticas y Sociales., pág. 782

particular, individual, especial que le pertenece a una persona física, individual o abstracta.

1.4.1. Evolución Constitucional del Derecho de Propiedad

La Constitución de la República de Guatemala ha tenido algunos cambios y progresos en la regulación del Derecho de Propiedad con el transcurrir del tiempo hasta la actualidad. Según los tratadistas Alberto Pereira Orozco y Marcelo Pablo E. Ritchter en Guatemala existieron dos periodos: El periodo Pre-independiente y el periodo Independiente”.¹³

a) Período Pre-independiente: En el cual se establecieron los antecedentes del constitucionalismo guatemalteco, siendo estos: la Constitución de Bayona y la Constitución de Cádiz.

- La constitución de Bayona: Se promulgo por José Bonaparte, el 6 de julio de 1808, en la ciudad de Bayona; la cual no tuvo vigencia pero fue de mucha importancia ya que fue de máxima influencia para las constituciones de los Estados americanos surgidos de la Corona Española.

Se componía de 146 artículos y como pilares de futuras constituciones y como pilar respecto al tema que se aborda en el análisis: La inviolabilidad del domicilio, donde se estipulaba que la casa de todo habitante en el territorio de España y de Indias era asilo inviolable, se indicaba que no se podría entrar en ella sino solo de día y para un objeto especial determinado por una ley, por una orden de la autoridad pública.

- La Constitución de Cádiz: se promulgo el 19 de marzo de 1812. Consta de 384 artículos, más extensa que la mencionada anteriormente, Se le llamó la constitución Política de la Monarquía Española, pero es más conocida como la constitución de Cádiz. En este contexto se ve reflejado el ingreso de España al

¹³ Pereira Orozco Alberto, E. Ritchter Marcelo Pablo, *Óp. Cit. pág.* 67, 68.

Constitucionalismo, la Representación nacional basada en la igualdad de los ciudadanos y la división de poderes entre otros.

Los dos cuerpos constitucionales anteriores son los antecedentes españoles para la creación de la constitución Federal de 1824 y por supuesto para el Derecho Constitucional Guatemalteco.

- b) Periodo independiente: El constitucionalismo guatemalteco transitó de un constitucionalismo liberal a un constitucionalismo social. El Estado de Guatemala ha sido regulado por una Constitución Federal en 1824, e influido por otra del mismo tipo pero no cobró vigencia en 1921 y además las constituciones de tipo estatal: 1824, 1825, 1879, 1945, 1956 y 1985.
- En el año 1823 surgió un Decreto donde la Asamblea Nacional Constituyente adoptó principios constitutivos el cual fue el inicio de lo que se denomina un nuevo orden social. Sin embargo es considerado como un antecedente únicamente.
 - Constitución Federal de Centro América, dada por la Asamblea Nacional Constituyente en 22 de Noviembre de 1824. Donde se estipula en la Sección primera en su primer título, según lo establece el Digesto Constitucional¹⁴; la conservación de la propiedad como primer objeto y donde se hace una prohibición específicamente al Congreso, a las Asambleas y Autoridades que regían en ese entonces de tomar la propiedad y de turbar el libre uso de los bienes de cada persona.
 - Constitución Política del Estado de Guatemala de 1825, el 11 de octubre de 1825 es aprobada la denominada primera Constitución Política del Estado de Guatemala contenida en un total de 268 artículos.

¹⁴ Muñoz Meany Enrique, Bennett Rolz José, Digesto Constitucional, Revista del Colegio de Abogados de Guatemala, Guatemala, 1945. Pág. 166.

De la primera Constitución del Estado de Guatemala de 1825 plasmada en la Revista del Colegio de Abogados de Guatemala, el Digesto Constitucional se encuentra dentro de la sección segunda, titulada Derechos Particulares de los habitantes donde se entiende que: “se establecen los Derechos de los hombres en sociedad además de la libertad, igualdad y seguridad: la Propiedad.”¹⁵ Se estipula que todos los habitantes del Estado debían de ser protegidos en el goce de su vida y hace mención de derecho de gozar de la Propiedad.

Como refiere anteriormente en la nombrada Constitución se destaca que la Propiedad desde el inicio del Orden Constitucional en el país, se percibió como un Derecho Particular de cada habitante del Estado, el cual debe ser protector del mismo. También se garantizó la Inviolabilidad de todas las propiedades y el uso libre todos los bienes, garantizando la casa de cada ciudadano, estableciéndolo como un “Asilo Sagrado”.

- Ley constitutiva de la República de Guatemala, decretada por la Asamblea Nacional Constituyente el 11 de diciembre 1879: la Constitución de 1879 tuvo como marco una Revolución o la denominada Reforma Liberal de 1871, cuando fue el derrocamiento del gobierno de Vicente Cerna; un movimiento encabezado por Miguel García Granados y por Justino Barrios. Esta constitución comprendida de 104 artículos y cinco disposiciones transitorias, dentro de las principales regulaciones se encuentra un segmento de garantías: la libertad, igualdad, seguridad de las personas, el derecho a la educación, a la industria, los bienes el que todos puedan disponer libremente de ellos. Regulando también que la propiedad es inviolable.

En la Constitución de 1879 se reconocen las garantías de cada habitante dentro de las cuales aparece una nueva garantía, es decir, que en las Constituciones anteriores no se había hecho mención y es la garantía de “la Industria Libre”

¹⁵ *Ibíd. pág. 167.*

encontrada en el artículo 20 de la misma por medio del Digesto Constitucional,¹⁶ el autor o inventor goza de la propiedad de su obra o invento por el tiempo que señala la ley, más la propiedad literaria es perpetua, como lo establece en la Constitución vigente la Propiedad Industrial y la Intelectual.

- Constitución de la República de Guatemala Decretada por la Asamblea Constituyente en 11 de marzo de 1945. Según lo encontrado en el Digesto Constitucional se menciona el Derecho de Propiedad reconociendo el libre ejercicio de los bienes de cada habitante. “por el estado y la inviolabilidad del Domicilio; en dos artículos distintos. Todos los habitantes podrían disponer de sus bienes siempre que al hacerlo no se trasgrediera la ley y nadie podría entrar a un domicilio ajeno sin el permiso del dueño”¹⁷
- Constitución de la República de Guatemala Decretada por la Asamblea Constituyente en 2 de Febrero de 1956. En este cuerpo constitucional se obtuvo un gran progreso respecto al Derecho estudiado, como lo es el Derecho de Propiedad, ya que en un capítulo completo se establece todo lo referente a la Propiedad, capítulo constituido de nueve artículos donde se indicaba, según el Digesto Constitucional¹⁸ donde por primera vez se mencionan obligaciones y limitaciones a la propiedad para poder utilizar los bienes adecuadamente.

Se garantiza la Propiedad Privada como Derecho particular, estableciendo que el Estado debía asegurar al propietario las condiciones para el desarrollo y la utilidad de sus bienes del mismo modo se indica que el propietario debía de cumplir con las obligaciones que la ley estipula, es la primera vez que aparecen en un Ordenamiento Constitucional ciertas obligaciones para que el propietario pueda ejercer su Derecho, así como también la ley establece limitaciones a la propiedad. Sin embargo se estipuló claramente que toda persona podría disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley y que el Estado no puede limitar la propiedad en ninguna forma.

¹⁶ *Ibíd.* pág. 168, 169.

¹⁷ *Ibíd.* pág.306

¹⁸ *Ibíd.* pág.360, 362

Se establecía en el artículo 127 de la Constitución del 2 de Febrero de 1956 que Sólo los guatemaltecos que cumplieran con los requisitos establecidos en el apartado de ciudadanía y nacionalidad como lo era la primera parte de dicho cuerpo constitucional, podrían poseer inmuebles de las siguientes dos medidas:

1. Faja de quince kilómetros de ancho, a lo largo de las fronteras.
 2. Faja de tres kilómetros de ancho inmediatamente adyacentes a la zona marítimo terrestre de las costas de la República.¹⁹ Lo cual se entiende como una limitación para el derecho de propiedad de un grupo determinado de habitantes y por otra parte como un beneficio para los habitantes de la República que cumplieran con dichos preceptos. Además se menciona como en los Ordenamientos Constitucionales anteriormente expuestos, otra forma de la propiedad como lo es la Propiedad Industrial, otorgándole exclusividad, actualmente una característica patrimonial y moral de esta figura, la exclusividad para el propietario del invento con base a lo que establezca la ley y tratados internacionales, lo que no se había mencionado en las Constituciones de la República anteriores.
- Constitución de la República de Guatemala Decretada por la Asamblea Constituyente en 15 de septiembre de 1965; el Derecho de propiedad se establece dentro de las Garantías y Derecho Individuales de la Constitución de 1965, en cinco artículos donde se garantiza la propiedad privada y obliga al Estado con el propietario de asegurar las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. En los cuales nuevamente se indica, que la ley determinará las obligaciones y derechos del propietario.

Surge una prohibición como lo es: la confiscación de bienes²⁰ en relación a las multas que se pagaban al Estado por determinadas deudas de impuestos, ya que la multas no podían exceder del valor del impuesto obtenido, así como tampoco debían

¹⁹ *Ibíd.* pág. 361.

²⁰ *Ibíd.* pág. 393.

ser confiscatorias y excesivas. Del mismo modo se reconoce inauguralmente la libertad de industria, de comercio y trabajo.

- En la Constitución de la República de Guatemala 1985 que es la Constitución actualmente vigente, se encuentra regulado el Derecho de Propiedad en tres artículos, uno de ellos estableciendo particularmente la Propiedad Privada. En los otros dos artículos se encuentra regulado lo relativo a la Propiedad industrial así como Derechos de autor, los que serán desarrollados con amplitud posteriormente.

1.4.2. Evolución Constitucional respecto al Derecho de propiedad

Se le da mucha importancia a los avances y cambios que con el transcurrir del tiempo surgen en cada cuerpo constitucional de Guatemala, concerniente al derecho de propiedad puesto que todo Estado jurídico y políticamente organizado, funda su existencia en una ley fundamental de mayor jerarquía sobre las demás leyes, reconocida como la Carta Magna de la República de Guatemala, la cual debe ser funcional, es decir, que no solo definiera los derechos fundamentales de todas las personas, sino también que fijara la estructura política y administrativa del Estado de la mejor manera, buscando siempre el bien común, motivada por lo que se vivía en ese período en el país, ya que en Guatemala se produjo un golpe de Estado el 23 de marzo de 1982 donde asumió el cargo el General Humberto Mejía Victores quien convoca a elecciones de una Asamblea Nacional Constituyente, a quienes facultaron para elaborar una nueva Constitución y emitir otras leyes.

Como se mencionó anteriormente en Guatemala la evolución Constitucional se divide en dos grandes periodos, los cuales marcaron sin duda alguna la historia del constitucionalismo guatemalteco, los que son antecedentes de mucha importancia para la Constitución de la Republica de 1985, la Carta Magna vigente.

Conforme al tiempo, en cada Constitución se desarrollaron distintas garantías individuales y sociales, hasta insertar las actuales para los ciudadanos del país,

creyendo que son las acordes a las necesidades de cada habitante del país, dentro de estas garantías individuales se encuentra el derecho de propiedad de la siguiente manera:

a. **Periodo Preindependiente:**

- Constitución de Bayona: en el artículo 126 se encuentra el Derecho de Propiedad referente a la Inviolabilidad del Domicilio.
- Constitución de Cádiz: Se denominó la Constitución Política de la Monarquía Española, se promulgó el 19 de marzo de 1812. Consta de 384 artículos, más extensa que la Constitución de Bayona que constaba de 146 artículos. Dicha Constitución es tomada como base para el Derecho Constitucional guatemalteco.

b. **Periodo independiente**

- Constitución Federal de fecha 22 de Noviembre de 1824: se estipuló la propiedad como un derecho, en la sección número #1, Título I y en el Titulo XI en el artículo 175.
- Constitución de 1825: se reguló la propiedad en los artículos: 20, 28, 31 y 32.
- Constitución de 11 de diciembre de 1879 aparece por primera vez en la evolución constitucional una clasificación del Derecho de propiedad, es decir, otra forma de la Propiedad y es la Propiedad Intelectual e Industrial las cuales se estipularon en el artículo 20.
- Constitución emitida el 11 de marzo de 1945 se estableció el Derecho de propiedad en los artículos 28 y 37.
- Constitución emitida el 2 de febrero de 1956 se reguló la propiedad en un capítulo completo el cual fue el capítulo VII y también se refirió al Domicilio como parte de este Derecho y lo reguló en el artículo 56 de la misma.
- Constitución de 1965 se estipularon en el Título II, denominado Garantías constitucionales y en el título III, Garantías sociales, en los artículos 69 al 73, la inviolabilidad del Domicilio, la Propiedad privada, Propiedad Intelectual, Libertad de Industria. Donde se establece que el Estado tiene la obligación de asegurar al

propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes además se especificaba que La ley determinara las obligaciones y derechos del propietario.

- Constitución de 1985: en el ordenamiento constitucional vigente se encuentra regularizado el Derecho de Propiedad Privada en el artículo 39, lo relativo a la protección al derecho de propiedad en el artículo 41 y sobre el derecho de propiedad industrial e intelectual en los artículos 42 y 43, el primero titulado: Derecho de autor o inventor y el segundo: Libertad de Industria, Comercio y Trabajo.

Cada cuerpo legal, conforme el transcurrir del tiempo, tuvo diferentes cambios de tipo económico, político y social, dentro de los cambios se encuentra el Derecho de propiedad, al principio únicamente como una Garantía constitucional, más adelante como una Garantía social, en la actualidad se reconoce el ejercicio del Derecho de Propiedad privada dentro de las Garantías constitucionales, Sociales y además dentro de los Derechos Humanos por ser un Derecho inherente a la persona, los diferentes cambios dependían directamente de la situación del país en cada época, se reconoce que mantuvieron criterios similares con la actualidad, en relación al reconocimiento del Derecho de Propiedad Privada y el Estado, ya que era el Estado el garante de brindar y asegurar las condiciones indispensables para el ejercicio del Derecho de Propiedad privada, como lo es actualmente, también se precisó que la limitación para el ejercicio del Derecho de propiedad privada era únicamente conforme a la ley, sin embargo, fue de manera muy escasa ya que no se detalla cuáles eran estas limitantes para el ejercicio del derecho de propiedad privada.

1.4.3. El Derecho de Propiedad Privada regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

1.4.3.1. La Constitución Política de la República de Guatemala de 1985

Una Constitución es el conjunto de reglas jurídicas que fijan cuales son los órganos del estado, su modo de creación, sus distintas funciones y funcionalidad, su

competencia, sus relaciones con el objeto de organizar jurídica y políticamente al Estado, otro de sus fines es fijar y limitar las facultades que el pueblo impone a los gobernantes que elige. La Constitución de un país también denominada como ley fundamental fija los principios básicos que se deben de tener en cuenta para garantizar el ejercicio de los derechos dentro del Estado y su organización.

En Guatemala el 31 de mayo de 1985 se promulgó la Constitución vigente, la cual está contenida de 281 artículos y 22 disposiciones transitorias y finales.

El autor Juan Francisco Flores Juárez explicando el tema, comenta la Constitución Vigente de Guatemala en su libro Constitución y Justicia Constitucional y expone: “No es una Constitución ideologizada, sino la resultante de un reacomodo en las fuerzas políticas, concretado luego de un período histórico marcado por el autoritarismo, la legalidad y la falta de libertad; es rígida porque su modificación está sujeta a ciertas normas”²¹. La formulación del cuerpo constitucional vigente se cimentó en la negociación de quienes tuvieron la facultad de hacerlo en ese entonces, por esta razón el autor anteriormente mencionado expone que no es un ordenamiento legal ideal, sino producto de una negociación entre fuerzas políticas quienes tenían el mando, no existía una bancada que tuviera una mayoría de votos como en la actualidad por ejemplo y es por eso que se entiende que muchos especialistas en la rama del Derecho Constitucional, recriminan el que se deba de seguir con rubros autoritarios para la reforma de la Constitución.

Sin embargo se destaca que la Constitución vigente está conferida de ciertos principios como lo son: la Justicia Constitucional, Preminencia Constitucional, Jerarquía Constitucional, Supremacía o Superlegalidad entre otros que se encuentran plasmados en los Considerandos y dentro de la reglamentación de la misma, los cuales son pilares de la Constitución de la República de Guatemala.

²¹ Flores Juárez, Juan Francisco, Los Derechos Reales, Guatemala, Praxis, 2006. Pág.45

La constitución vigente es un cuerpo legal desarrollado, por lo que su estudio es muy amplio con enfoque en el Derecho Constitucional estudiado, el Derecho de Propiedad, se analizará en el siguiente apartado.

1.4.3.2. Artículos que regulan el Derecho de Propiedad en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985

La propiedad privada es un derecho que se encuentra establecido en la Constitución Política de la República de Guatemala, en la parte dogmática, este derecho se encuentra regulado en los artículos 39, 41, 42 y 43 de la Carta Magna, en los cuales se garantizan la propiedad privada, la propiedad Intelectual e Industrial que se refieren a derechos inherentes a la persona humana. Garantizando el ejercicio, el uso y disfrute del mismo. Por tanto el derecho de propiedad privada es innato del ser humano. En estos artículos constitucionales se hace énfasis en la Protección al derecho de propiedad por causa de actividad o delito político, basándose sin duda en los antecedentes constitucionales de la historia de Guatemala en las anteriores Constituciones que existieron. Así mismo se establece que este derecho no puede limitarse sino conforme a lo que establece la ley; si bien en la Constitución no se indican cuáles son estos límites, se entiende la existencia de algunas otras leyes que los fijen.

El artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”. La consolidación de la propiedad privada como un derecho humano permite la contextualización jurídica de su concepto, en este sentido la naturaleza de la propiedad privada como un derecho inalienable que le permite al individuo alcanzar plenamente el desarrollo integral está revestido de elementos indispensables, algunos teóricos pero que cumplen una función importante.

El primer elemento permite la plenitud del reconocimiento de la propiedad privada como un derecho humano y un derecho fundamental, por su reconocimiento en el más alto documento jurídico guatemalteco, es la libre disposición de los bienes de acuerdo con la ley; en este sentido, al abordar lo que es la libre disposición desde su concepto más amplio, se refiere a la determinación y las facultades de dominio sobre una cosa objeto de posesión, es decir, una libertad de obrar sobre un bien solamente con los límites dispuestos en la ley.

El segundo elemento indispensable consiste en que el Estado garantiza el ejercicio de este derecho a través de la creación de las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, esto quiere decir, que el Estado a través de políticas de carácter jurídico, debe ocupar sus esfuerzos en proteger la propiedad privada, para promover el desarrollo individual y colectivo.

El Estado con ordenamiento en la reglamentación constitucional, es el que garantiza el ejercicio del Derecho de Propiedad privada, en este sentido se han emitido distintos fallos refiriéndose a este derecho, en la sentencia de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos ochenta y siete la Corte de Constitucionalidad estipulo: "... Este derecho se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la Republica. 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 de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país..." Se deduce del párrafo anterior que la propiedad privada tiene el alcance de que la Constitución lo reconozca como Derecho Inherente a la persona humana, la propiedad privada tiene límites y que si bien el Estado es el que garantiza el ejercicio de ese derecho, es el que limita el mismo cuando sea necesario según la ley, acorde a que el interés social prevalezca

sobre el particular, único argumento válido dentro de la libre disposición, goce y disfrute de la propiedad privada.

En el artículo referido a la protección de la Propiedad privada, el artículo 41, titulado de esa manera, se indica que la propiedad privada la protege el Estado de dos maneras: en primer lugar garantizando que no podrá limitar este derecho por causa o delito político de ninguna forma y en segundo lugar prohibiendo la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. En este artículo constitucional también se encuentran inmersos los principios de no confiscación del Derecho Tributario, el principio de limitación y el principio de razonabilidad, principios propiamente constitucionales; el primero referido a que los derechos constitucionales encuentran limite en las leyes, basándose en proteger el bien común; el segundo principio que se refiere a establecer la forma de restringir por parte del Estado el modo de utilizar el principio de limitación; que son dos principios que tienen gran relación con el derecho de propiedad, respecto a la clasificación que se le da a este, de ser un derecho bilateral. También se rige lo relativo a la Propiedad Intelectual e Industrial, que es una forma de la Propiedad en donde se reconocen el Derecho de autor o inventor, donde explica que los titulares son quienes gozaran exclusivamente de su obra o invento conforme a las leyes y los tratados internacionales. Donde se destaca el principio exclusividad que concierne moral y patrimonialmente al inventor de una obra o invento. Esto en el artículo 42, en el cual hace referencia a una ley específica, esta es La Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos Decreto No. 33-98.

Se reconoce la libertad de Industria, de comercio y trabajo, lo que describe a la Propiedad Intelectual, con las limitaciones que respectivamente la ley establezca, siendo la Ley de Propiedad Industrial, el artículo 43 constitucional puntualiza que es propietario intelectual, el fabricante de una fórmula o el hacedor de un proceso, con un fin determinado, consistente en lucro.

1.4.4. Derecho de Propiedad según Tratados Internacionales

1.4.4.1. Derecho de Propiedad privada como un derecho humano

Los Derechos Humanos o Derechos del hombre, son un conjunto de libertades que se consideran inherentes para el hombre. Con fundamento a lo analizado anteriormente, se constituye que el Derecho de propiedad es un derecho humano, por ser fundamental de cada persona.

En los Estados Unidos de Norte América, los Derechos del hombre se manifiestan con la Revolución en 1789 fecha en la que se publicó la Declaración de los derechos del hombre y del ciudadano, amplificada más tarde como introducción de la primera Constitución de EE.UU. de 1787, que fue adoptada después por varios países europeos. En dicha declaración se prohíbe la esclavitud, la tortura, las penas inhumanas, los arrestos arbitrarios, la confiscación de bienes y se afirman por otra parte los derechos a la libertad de pensamiento, asociación, y reunión, el derecho a al salario según el trabajo, el derecho a la propiedad privada, el derecho a la huelga, el derecho al voto en igualdad de condiciones, por lo cual se confirma que el derecho de propiedad privada es un Derecho Humano, natural y necesario para el hombre.

Dentro de los instrumentos de carácter internacional que regulan y reconocen la propiedad privada como un derecho humano e inherente a la persona están:

- La Declaración Americana de los Derechos y Deberes del Hombre establece en su artículo 23 "que toda persona tiene derecho a la propiedad privada correspondiente a las necesidades esenciales de una vida decorosa, que contribuya a mantener la dignidad de la persona y del hogar."
- El artículo 17 de la Declaración Universal de Derechos Humanos establece también que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.

- La Convención sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, establece el derecho a ser propietario, individualmente y en asociación con otros, como un derecho de toda persona, sin distinción de raza, color u origen nacional o étnico.

Los derechos humanos están íntimamente ligados al derecho de la propiedad privada, también en relación a los bienes materiales que posee y usa el hombre para su beneficio.

1.4.4.2. El Derecho de Propiedad regulado en la convención americana de Derechos Humanos

En la Convención Americana Sobre Derechos Humanos suscrita en la conferencia especializada Interamericana sobre Derechos Humanos en San José Costa Rica en las fechas del 7 al 22 de Noviembre del año 1969, se regula lo relativo al Derecho de Propiedad en dos artículos específicamente, en el artículo 17 y en el artículo 21.

Se establece en el artículo 17 que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente. Seguidamente en el numeral dos del mismo artículo indica que nadie será privado arbitrariamente de su propiedad, se estipula que puede hacer una persona con sus bienes.

En el artículo 21 titulado Derecho a la Propiedad Privada, se regula que toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes, recalando que ninguna persona puede ser privada de ellos, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley; en Guatemala se especifica a la Expropiación en el artículo 40 de la Constitución Política y en el artículo 1 de la Ley de Expropiación Decreto 529 del Congreso de la República, donde se estipula que se entiende por "utilidad o necesidad públicas o interés social", todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva, bien sea de orden material o espiritual, aplicados en casos concretos y sujetos a los procedimientos señalados por la ley.

Se pacta en dicha norma legal, no solamente el alcance de ejercer el Derecho de propiedad particularmente, sino que también una limitación al ejercer el mismo, es la subordinación ante el interés social, también claramente citado en el artículo de la Declaración de los Derechos Humanos anteriormente indicado.

1.4.4.3 El Derecho de Propiedad regulado en el Código de Derecho Internacional Privado

En materia de Derecho Internacional Privado se menciona el Estatuto Real que se refiere a los bienes o cosas. Los Estatutos reales son los bienes en relación con las personas. En el caso del autor Noboyet citado por Larios Ochaita, que justifica que: “Para que las leyes sobre la propiedad puedan cumplirse en cada país su objetivo social, es preciso que se apliquen de manera general y que, por lo tanto, sean territoriales ya que se dictan teniendo en cuenta intereses colectivos. Si los inmuebles o muebles situados en un Estado no obedecieren, en su totalidad el régimen establecido por la ley de su ubicación, el perjuicio sería general. La incertidumbre más completa existirá en materia de adquisición de la propiedad y demás derechos reales”²² Según lo que justifica el tratadista anteriormente, se establece una distinción entre bienes inmuebles y muebles, la cual es fácil de determinar, ya que los inmuebles como su nombre lo indica significa que no se mueven, que no se trasladan, es fácil entonces localizar su situación. En cambio no es así con los bienes muebles, estos pueden ser desplazados, acompañan a su propietario, en estos casos habrá que atender a la propia y particular naturaleza de cada propiedad.

- a. En el país de Guatemala y los Estados que ratificaron el Código de Derecho Internacional Privado, son aplicables las disposiciones legales contenidas en los artículos 105 al 113 de dicho código.
- b. Algunas reglas que el Código trata y que son aplicables en Guatemala, son:
 - b.1 La propiedad de familia inalienable y exenta de gravámenes.

²² Larios Ochaita, Carlos, Derecho Internacional Privado, séptima edición, Litografía Nawal Wuj, Guatemala, , 2004, pág. 191, 192.

- b.2 La propiedad Intelectual e Industrial, se rige por convenios Internacionales.
- b.3 Cada Estado tiene derecho a someter a reglas especiales, en relación con los extranjeros, en Guatemala: la propiedad minera, la propiedad de buques de pesca, la propiedad de buques de cabotaje, etc.
- b.4 La propiedad en general, los modos de adquirir y enajenar la propiedad, las aguas de dominio público y de dominio privado como el aprovechamiento de las aguas, se considera de orden público internacional. Las reglas de orden público sobre la propiedad, están reguladas en los artículos 114 al 117.
- b.5 Respecto al Uso y Habitación, están contemplados en los artículos 121 al 130 del mismo cuerpo legal.
- b.6 En los artículos del 131 al 135 que regula la Servidumbre.
- b.7 En los artículos del 136 al 139 se trata sobre el Registro de la propiedad.

1.4.4.4. Otros Tratados Internacionales ratificados por Guatemala y otras disposiciones legales donde se establece el Derecho de Propiedad.

- a. La Propiedad Intelectual se rige por la Convención Universal sobre Derechos de Autor firmada en Ginebra el 6 de septiembre de 1952, aprobada por el Decreto Ley Número 251 el 16 de julio de 1964, ratificada el 17 de julio de 1964, publicada en el Diario Oficial el 29 de julio de 1964.
- b. La Propiedad Industrial en Centro América se rige en la actualidad por “El convenio Centroamericano para la Propiedad Industrial” San José, Costa Rica, que entró en vigor en el país de Guatemala el 1ro de julio de 1968.
- c. Costa Rica, Guatemala y Nicaragua son los únicos que han ratificado el convenio.
- d. La Convención General Interamericana de Protección Marcaria y Comercial, suscrita en Washington el 20 de febrero de 1929, la cual Guatemala aprobó por Decreto Legislativo número 1587 el 14 de mayo de 1929, ratificó el 20 de

noviembre de 1929, depositó el instrumento el 11 de noviembre de 1929 y publicó en el Diario Oficial, tomo CXXV, número 11 al 9 de diciembre de 1929.

- e. En cuanto a las patentes, tema muy importante para el derecho de propiedad, especialmente industrial e intelectual; cada Estado se rige por su propia legislación, en Guatemala por la Ley de Patentes de Invención Decreto 2011;
- f. En Guatemala todos aquellos aspectos internacionales regulados en la legislación referente al Código de Derecho Internacional Privado, van conjugados con las disposiciones siguientes:
- g. Ley del Organismo Judicial, artículo 27 que establece: *Lex rei sitae*, los bienes se rigen de acuerdo a la ley de su ubicación.
- h. Ley de Migración y Extranjería en lo referido a los artículos del 27 al 30.

CAPITULO II

LA PROPIEDAD EN EL DERECHO CIVIL

El Derecho Civil, también llamado Derecho común, es la rama más vasta del Derecho. Es el Derecho privado por excelencia. Su origen más remoto se encuentra en el Derecho Romano. Se le llama Derecho Común porque no hay una sola persona humana o jurídica que deje de verse afectada por sus preceptos. El Derecho Civil regula a la persona humana como el eje del Derecho, así como lo funda la Constitución Política de la República de Guatemala; sin embargo también se ocupa de las cosas, corpóreas e incorpóreas, como medios para satisfacer sus necesidades.

El Derecho concede el poder de obrar, la facultad de exigir, el deber de respetar y muchas otras potestades las cuales deben recaer en algo, lo que se convierte en el objeto de la relación jurídica.

El Derecho Civil a partir de Napoleón se ha agrupado en lo que se conoce como el Código Civil; este comprende en Guatemala, cuatro grandes temas:

1. Derecho de las personas y de la familia;
2. Derecho de los bienes de la propiedad y demás derechos reales;
3. Derecho de las sucesiones; y
4. Derecho de las obligaciones y contratos;

La propiedad es contenida en la parte del Derecho Civil denominada como Derecho de los bienes, concebida como la más importante de las relaciones que el hombre guarda con las cosas.

2.1. Definición de propiedad

En el Derecho Romano se utilizaron varios vocablos para denominar a la propiedad, según los autores Marta Morineau Iduarte y Román Iglesias Gonzáles en su libro

titulado Derecho Romano: “el más antiguo es el término *mancipium* y *dominium* y finalmente la de *propietas* de la siguiente manera: *Mancipium*: para designar el poder del *paterfamilias* sobre personas y cosas. *Dominium*: esto era el dueño de la *domus*, o sea el *pater*, su traducción en castellano es de *Dominio* que también se usa en derecho moderno para designar a la propiedad”.²³ La Propiedad constituye en el Derecho Romano, según varios tratadistas, como una suma de derechos que se le otorgan al titular de este derecho. Se considera al derecho de “propiedad como: *jus utendi* que es el derecho de usar, *jus fruendi* que es el percibir frutos, *jus abutendi* derecho de abusar, *jus possidendi* derecho de poseer, *jus alienandi* derecho de enajenar, *jus disponendi* derecho de disponer, et *vindicandi* derecho de reivindicar”.²⁴ Las fuentes romanas no proporcionan una definición exacta del Derecho de Propiedad o de la propiedad, por lo que se entiende correlativamente a los términos que se utilizaban para denominarlo, que la propiedad: es la cosa sobre la cual recae el conjunto de derechos y alcances que tiene el titular del derecho, quien es el propietario.

Según el autor mexicano Guillermo Floris Margadant citado por los autores Marta Morineau y Román Iglesias refiere que “la propiedad es el derecho de obtener de un objeto toda la satisfacción que éste pueda proporcionar”²⁵, uno de los elementos que resaltan en esta definición es que se considera la propiedad como un medio que es susceptible de satisfacer necesidades de diversa índole al poseedor. Por su parte Manuel Ossorio define como: “Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles. Además cualquier finca o predio en concreto.”²⁶ La definición de Manuel Ossorio conceptúa en primer plano que la propiedad es objeto de dominio. El dominio se refiere al poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo.

²⁴ Larios Ochaíta, Carlos, *Óp. cit.* Pág. 191, 192.

²⁵ Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias González, *Derecho Romano*, OXFORD, Cuarta edición, México, 2010. Pág. 121

²⁶ Definición de Propiedad, *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*, Pág. 780

Por su parte, el autor Johnson, Kenneth F., se ha pronunciado en cuanto a la propiedad indicando que: "todos los seres humanos, sin distinción alguna, necesitan satisfacer sus necesidades. Para ello requieren de cosas externas y bienes. Para satisfacer sus necesidades las personas ejercen poder o dominio sobre los bienes y los recursos que les rodean. Estos bienes y recursos son un derecho de la humanidad y su uso persigue el bien común".²⁷ La propiedad representa un derecho de la humanidad, ya que lleva implícito la satisfacción de necesidades a través de cosas susceptibles de apropiación generalmente externas y bienes de diversa índole.

Asimismo, Puig Peña cita a Valverde quien expone a la propiedad como "el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la Ley o la concurrencia de los derechos de otro".²⁸ La exclusividad de los servicios sobre una cosa es un elemento importante que resalta Valverde, ya que a su vez esto representa el dominio, libre disposición, goce y disfrute de la cosa que es objeto de posesión, pero sobre todo establece doctrinariamente, que no puede ser un derecho absoluto, ya que debe limitarse de no incurrir en inobservancias legales esa libertad relativa que representa la propiedad.

2.2. Definición legal de propiedad

En Guatemala el Derecho de propiedad es regulado dentro de los Derechos Reales. En los artículos 464 al 611 del Código Civil en el Título II. De la propiedad, el artículo 464 establece que la propiedad: Es el derecho de gozar y disponer de los bienes respetando los límites y las obligaciones que establecen las leyes.

En el artículo 460 se regulan los Bienes de Propiedad Privada indicando que los bienes que tienen título legal son de propiedad privada.

²⁷ Procurador de los derechos humanos. Derecho a la propiedad. Guatemala. C.A. 1991. Pág. 1.

²⁸ Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español, 2ª. Edición, Editorial Aranzadi, España, , 1974, Pág. 54.

Alfonso Brañas expone que “la doctrina de origen romanista fundamenta el concepto del derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos civiles de países latinos. Así, el Código civil lo define como "el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes" (art. 464).²⁹ Para Brañas la propiedad representa facultades de disposición sobre la cosa, lo que a su vez debe de observarse dentro de los límites de la ley; lo cual para su efecto es un indicador de una libertad de decisión, elemento subjetivo en la disposición sobre el que hacer o no hacer de un bien sujeto a propiedad, es decir, enajenar, gravar, vender, destruir, etc.

2.3. Evolución del Derecho de Propiedad

A lo largo de la historia se encuadra al Derecho de Propiedad con algunos cambios notables.

Por su parte el profesor Juan Francisco Flores Juárez autor guatemalteco, respecto al tema estudiado establece: “La incertidumbre que priva sobre la pre historia solo permite especular acerca del surgimiento de la propiedad en esta etapa. El hombre aparecido en el planeta durante la era cuaternaria fue inicialmente un ser nómada y esta condición le privó del conocimiento de la propiedad inmobiliaria, aunque se supone que el dominio sobre las cosas muebles se inició en aquel entonces, puesto que el ser humano era ya dueño de sus armas y sus amuletos.”³⁰ Y el cual enmarca el Derecho de propiedad de manera concreta en cuatro periodos: Edad Antigua, Edad Media, Edad Moderna y Edad Contemporánea o actual, de donde se toma el estudio para exponer de forma concisa lo siguiente:

El primer periodo comprendido desde el inicio de la historia hasta las invasiones de los bárbaros a Europa, es decir la Edad Antigua, en donde se dieron algunas formas del derecho de propiedad como lo fueron la Propiedad Religiosa, La Propiedad Tribal y la propiedad en el Derecho Romano.

²⁹ Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Primera Edición. Editorial Fénix. Guatemala. 1998. Pág. 295.

³⁰ Flores Juárez, Juan Francisco. *Óp. cit.* Pág. 33, 34

- a. La Propiedad Religiosa, propia de una cultura asiria donde se estimaba que el suelo no pertenecía a nadie porque pertenecía a la Omnipotencia y esta la distribuían sus representantes, los soberanos.
- b. La Propiedad Colectiva o Tribal, la propiedad de la tierra correspondía a la comunidad y por tanto era distribuida entre los jefe de las familias para su uso.
- c. La Propiedad en el Derecho Romano, la propiedad adquirió un carácter individual y de dominio.

En la segunda etapa, que es la denominada Edad Media, se comprende desde la caída del Imperio Romano, hasta la caída de Constantinopla. La propiedad durante este periodo sufrió algunas transformaciones al surgir algunas instituciones. En esta época surge un desmembramiento de la propiedad territorial dentro del régimen feudal. Después del Régimen Feudal comenzó, en el siglo XV, la denominada Época Moderna que culminó con la Revolución Francesa.

En la actualidad, es decir en la Edad Contemporánea la cual comenzó en el año 1789 se vincula a la propiedad a una persona determinada o a un individuo, lo cual ha sido fortalecido por las diferentes clases dominantes, emitiéndose criterios con el afán de justificar su existencia.

2.4. Teorías doctrinarias sobre el Derecho de Propiedad

Con el fin de justificar el Derecho de Propiedad se enmarcan algunos criterios, donde se encuentra el criterio o las teorías de los Tradicionalistas y las Teorías Modernas, en las cuales el Tratadista Juan Francisco Flores Juárez al referirse específicamente al Derecho de Propiedad las ubica de la siguiente manera:³¹

- a. En las Teorías Tradicionalistas: la Teoría de la Ocupación de trabajo, la Teoría de la convención y la Teoría de la Ley.

³¹ Flores Juárez, Juan Francisco, Los Derechos Reales, Guatemala, Praxis, 2006. Pág. 37,38, 39.

- b. En la Teoría de la Ocupación se explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia, encontrando el fundamento de la propiedad en la apropiación que el hombre primitivo hizo de la tierra.
- c. La Teoría del Trabajo, considera la propiedad como producto de este, como una cosa operada producto del mismo, es decir, un fruto del trabajo personal de las personas.
- d. En la Teoría de la Convención, se encuentra la razón de ser del derecho de propiedad, ya que la establece como un contrato social.
- e. En la Teoría de la Ley, señala que sin ley no hay ningún derecho y emana propiamente del contrato social. En el segundo criterio que se refiere a las Teorías Modernas, el libro del autor guatemalteco antes mencionado, Juan Francisco Flores Juárez contiene las opiniones de tres civilistas, de las que se entiende que el Derecho de Propiedad es una proyección del hombre, o sea, un efecto, el que debe encaminarse a la conservación de su existencia; se refiere a la propiedad como un pilar del modo capitalista. Según los criterios Modernos del derecho de propiedad, no solo se refiere a la facultad de poseerlo íntegramente sin restricción alguna, sino que existe la facultad de enajenarlo.

La denominada doctrina moderna, le da al Derecho de Propiedad entonces, el carácter de poder conferir la propiedad que abarca las utilidades de una cosa, el poder autónomo de las facultades que comprende y la elasticidad, ya que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades.

2.5. Clasificación de propiedad privada

Morineau Iduarte y Román Iglesias refieren que en “El Derecho Romano conoció una doble reglamentación de la propiedad: la primera es la que establece el derecho civil y se llama propiedad quiritaria, la otra apareció con posterioridad, fue establecida por el derecho honorario y se denomina propiedad bonitaria. Con el tiempo, y al darse

fusión entre el derecho civil y el derecho honorario, encontraremos un instituto unitario; Justiniano, por ejemplo, solo habla de *propietas*, sin hacer ya ninguna distinción.”³² Sin embargo en el Derecho Romano, el dominio recayó sobre bienes de naturaleza absolutamente concreta, lo que es referido por el Derecho Romano, del cual se desprende el Derecho Civil Guatemalteco, a la *res corporalis*, donde se explican que se agrupan las que ejercen sobre los productos del intelecto, y sobre los procedimientos industriales, por tanto las propiedades especiales según los tratadistas Ripert y Baulanger citados por José Francisco Flores Juárez se dividen en: “evidenciándose exclusivamente una opinión mercantilista que ve el derecho como un reflejo de la infraestructura en tanto que hasta los productos más íntimos y abstractos del ser humano son objeto de las relaciones comerciales, asignándoseles una calidad mensurable y concretan agrupando dentro de la denominación de propiedades las especiales, que son las que ejercen sobre los productos del intelecto, sobre los procedimientos industriales, sobre las aguas y las minas”.³³ En base a lo anterior se entiende que la clasificación es de la siguiente manera:

- a) La Propiedad Intelectual e Industrial,
- b) La Copropiedad,
- c) La Medianería,
- d) La Propiedad horizontal.

2.5.1. Propiedad Intelectual

Se conoce como propiedad Intelectual, al derecho del autor sobre las creaciones de su inteligencia, con el fin de explotarlas económicamente. Se entiende que como derecho de autor se aportan derechos de carácter pecuniario, ya que al hacer la publicación de una obra a favor del artista o escritor, se obtiene un beneficio, el cual puede ser económico o puramente moral. La propiedad intelectual surgió mediante un privilegio que concedían los monarcas a los escritores, a efecto de que estos hiciesen imprimir sus obras. Estos privilegios se otorgaban a través de cartas

³² Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González, *Óp. cit.* Pág.122

³³ Flores Juárez, Juan Francisco. *Óp. cit.* pág. 61, 62.

patentes de las cancellerías y no se conferían a las obras de arte, puesto que en aquella época no existían procedimientos industriales para su reproducción. El privilegio más antiguo que se conoce, fue concedido en Venecia al impresor Aldo Manuncio en 1495.

2.5.2. La Propiedad Industrial

Atribuye a determinadas personas para explotar exclusivamente, durante cierto número de años, las industrias objeto de él y faculta a usar exclusivamente las marcas, señales o títulos de lo que se ideó.

En la legislación Guatemalteca la propiedad Industrial comprende:

- Las patentes de invención, de introducción y Certificado de Edición.
- Las marcas o signos distintivos de producción y de comercio.
- Los modelos de utilidad, los modelos y dibujos industriales y los artísticos.
- Los nombres comerciales y los rótulos de los establecimientos.
- Las películas cinematográficas.

2.5.3. La Copropiedad:

Es posible entonces que el derecho de propiedad de una cosa puede corresponder, según la noción de la Copropiedad, a la vez a varias personas sin que exista una división material de la misma, ya que lo que está en común no solo son las cosas, sino los derechos que a su vez ejercitan sobre las mismas. En el Código Civil guatemalteco, se establece en el artículo 485 que hay Copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Según el artículo 487, la Copropiedad en cuanto al uso y disfrute, está recíprocamente limitada sobre el derecho de cada dueño. En el artículo 488 del Código Civil, en relación a los frutos o beneficios producidos por la cosa y en el artículo 490 respecto a la administración de la cosa.

2.5.4. La Medianería

Es cuando una pared, zanja o seto divide dos predios y no puede establecerse a quien pertenece, indicándose que es pro indiviso a los dueños de ambos predios. La medianería es una forma de copropiedad forzosa, porque la pared, foso o cerca, como elementos de existencia tangible, deben desaparecer materialmente a efecto de motivar la extinción de la copropiedad. Se presume la existencia de la medianería cuando no hay constancia de pertenencia, según lo estipulado en los artículos 505 y 506 del Código Civil.

2.5.5. La Propiedad Horizontal

Su propia denominación explica que es una propiedad única sobre cada piso, es decir, contiene los elementos comunes de un edificio. Según el artículo 529 del Código Civil, la manera de dar origen a la Propiedad Horizontal: cuando los propietarios de un edificio, que debe de estar inscrito en el Registro correspondiente, decidan someterlo a este régimen. Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito. Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o legatarios de pisos de un mismo edificio, susceptible de propiedad horizontal.

2.6. Limitaciones del Derecho de Propiedad Privada

En el Derecho Romano la propiedad privada se reglamentó como: “el conjunto de facultades para el propietario y en atención al interés social también fijo ciertos límites para ejercer el derecho de propiedad”³⁴ según los autores Marta Morineau Iduarte y Román Iglesias Gonzáles y que entre las limitaciones a la propiedad establecieron que se encuentran las siguientes: “prohibición de enterrar o quemar cadáveres dentro de la ciudad, obligación de los vecinos de permitir el paso por el fundo propio cuando se estropeará la vía pública; asimismo, los propietarios de fundos ribereños debían permitir el uso público del río y las riberas, para fines de la navegación. El propietario de un fundo en donde se encontrara una mina debía

³⁴ Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias González. *Óp. cit.* Pág.121

permitir las excavaciones hechas por un tercero, siempre que éste pagara una cantidad al propietario y otra al fisco.”³⁵

Previamente a desarrollar las limitaciones de la propiedad privada, es indispensable comprender las facultades que lleva implícito, entre las que son de interés está la libre disposición, el goce y disfrute de la cosa objeto de dominio.

Al hacer alusión de la libre disposición se entiende que es: “Acción o efecto de disponer o de disponerse... es la facultad de enajenar o gravar los bienes... Acto de distribuir los bienes propios y tomar otras determinaciones”.³⁶ Destacan varios elementos dentro de esta breve conceptualización, sin embargo el aspecto que resalta es el acto de distribuir y tomar otras determinaciones, es decir, que la libre disposición en su sentido más amplio se limita a la simpleza de la voluntad del poseedor y propietario sobre el bien que es objeto de dominio por su parte, esto lleva implícito el carácter de enajenación o gravamen de los bienes y otras decisiones que son limitadas por la legalidad de las normas. Lo que respecta al goce y disfrute de la cosa siendo facultades indeterminables, se puede aproximar al aprovechamiento de los frutos o las condiciones que la cosa objeto de apropiación permiten en relación a las necesidades, cumplir una función de satisfacción. Para abordar las limitaciones o restricciones al derecho de propiedad, es indispensable hacerlo en un orden jerárquico, cómo se ha desarrollado previamente la propiedad, constituye un pilar fundamental en el desarrollo individual de la persona y es un mecanismo para la satisfacción de necesidades de diversa índole, en este sentido se entiende, que por su naturaleza, el derecho de propiedad debe ser restringido en algunos casos específicos, razonables y sobre todo justificables; el argumento constitucional de esta limitación está prescrito en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual indica que “en casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos

³⁵ *Loc. cit.*

³⁶ UNED, Enciclopedia Jurídica. “*disposición*”. Dirección de consulta: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/disposici%C3%B3n/disposici%C3%B3n.htm>. fecha de consulta: 21.09.2015.

señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos, tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenir la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”. El contenido constitucional de este artículo dispone una libertad relativa y sobre todo en la disposición de los bienes susceptibles de propiedad privada, refiriendo a la figura de expropiación como una de las primeras limitantes constitucionales a este derecho, en este sentido dicha limitación implica que deben cumplirse dos presupuestos obligatorios, la razón de utilidad colectiva y el beneficio o interés público debidamente comprobados, por lo tanto sin el cumplimiento de estos presupuestos, la propiedad privada como un derecho humano no puede ser limitado especialmente en la disposición, goce y disfrute a su poseedor.

Las limitaciones al Derecho de Propiedad pueden ser Voluntarias y Legales. “Las limitaciones Voluntarias son las que se refieren a las establecidas por decisión del propietario. Y las Limitaciones legales, las que establece la ley, las cuales pueden ser Administrativas y Municipales. Las limitaciones Administrativas tienen lugar cuando una propiedad se encuentra localizada dentro del perímetro urbano, En estos casos previamente se debe de seguir una serie de procesos y solicitar los correspondientes permisos.

Las limitaciones Municipales se dan en el caso de las construcciones urbanas que deben regirse por reglamentos municipales de urbanización dentro de los cuales exige cumplir con ciertos requisitos especiales como por ejemplo adquirir una licencia de construcción.

2.7. Límites legales de la Propiedad

Se conoce como límites legales, a cualquier tipo de restricción o prohibiciones al propietario y a sus obligaciones que estipule la ley respecto al ejercicio del Derecho de propiedad y se encuentran reguladas en el Código Civil, **en el cual se manifiesta que la Propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los términos y el observancia de las obligaciones que se establezcan. Los Límites** legales de la propiedad se regulan específicamente en los artículos del 473 al 484.

Artículos del 473 al 484 del Código Civil:

a) Subsuelo y sobresuelo

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

b) Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino

Artículo 474. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior

c) Deslinde y amojonamiento

Artículo 475. Todo propietario tiene derecho de obligar a los vecinos propietarios o poseedores, al deslinde y al amojonamiento; y según la costumbre del lugar y la clase de propiedad, a construir y a mantener a prorrata las obras que los separen

d) Obligación de cerrar el fundo

Artículo 476. Todo propietario debe cerrar su fundo, del modo que lo estime conveniente o lo dispongan las leyes y reglamentos municipales, salvo los derechos de servidumbre.

e) Construcciones cerca de edificios

Artículo 477. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuertes, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los

reglamentos respectivos.

f) Servidumbres

Artículo 478. Las servidumbres establecidas por utilidad pública o comunal respecto de construcciones o plantaciones, para mantener expedita la navegación de los ríos o la construcción o separación de las vías públicas o para las demás obras comunales de esta clase, se determinan y resuelven por leyes y reglamentos especiales; y a falta de éstos, por las reglas establecidas en este Código.

g) Construcciones no permitidas

Artículo 479.* Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de materias corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos de policía y de sanidad. Dentro de poblado se prohíbe depositar materias inflamables o explosivas, salvo que lo establezcan reglamentos especiales; e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos.

h) Obra peligrosa

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

Estas limitaciones a la propiedad especialmente atienden a evitar la vulneración al derecho de otra persona, esto como un mecanismo razonable y justificable que asegure la tutela legal de la propiedad privada para todos, en este sentido se observa la famosa frase que indica mi derecho llega hasta donde empieza el de

otra persona, la simpleza de la limitación de derechos fundamentales más no absolutos, atiende a la necesidad tutelar de la ley frente a colectividad.

2.8. Modos de Adquirir la Propiedad

En el Derecho Romano, denominan modos de adquirir la propiedad a aquellos actos jurídicos o hechos que tienen por objeto y dan como resultado la adquisición del Derecho de Propiedad sobre un bien.

Existen diversas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad; en el Código civil guatemalteco no se adopta ninguna clasificación en particular, únicamente los enumera.

En el Código Civil se enumeran como modos de adquirir la propiedad los siguientes:

A. **La Ocupación:** Este es el modo de adquirir una cosa que no pertenece a nadie o sobre la cual nadie reclama poseerla con la intención de hacerse propietario. Hay ocupación cuando alguien toma una cosa para sí que no pertenece a nadie, o pertenece a dueño ignorado, o que éste la ha abandonado.

La ocupación se entendió originalmente a las cosas que no tenían dueño, en la actualidad se ha reducido enormemente este supuesto ya que es muy difícil encontrar cosas sin dueño y porque las legislaciones en cuanto a bienes inmuebles tienden a conceder al Estado la propiedad de las cosas en tal situación.

En el Código Civil se admiten los siguientes casos de ocupación regulados en los artículos del 589 al 611:

1) **Ocupación de bienes muebles:** Especificando cuales bienes pueden ser objeto de ocupación e indica que los bienes muebles que no pueden adquirirse por ocupación son los que no están reducidos a propiedad particular, los que pertenecen a la nación.

- 2) **Ocupación de tesoro:** Se le considera así a la forma específica de ocupación, en vista que el dueño no existe o es ignorado. Se conceptúa como tesoro según algunos civilistas, a los depósitos ocultos o ignorados, objetos de valor o alhajas, para algunos otros son ciertas antigüedades, pero se coincide en que debe tener valor en el comercio de los hombres.

La legislación también establece a quien pertenece en cuanto donde sea hallado un tesoro, en terreno propio, que pertenecería al descubridor o sea el mismo dueño, o cuando es de manera fortuita o encontrado en terreno ajeno, que se debe dividir en partes iguales.

- 3) c). **Ocupación de Bienes Mostrencos:** El Código regula esta clase de ocupación, obligando a informar a la autoridad municipal sobre el encuentro de alguno de esos bienes, leyes especiales de carácter administrativo regulan la ocupación de animales sin dueño como lo son las relativas a la caza y pesca, enjambres de abejas, etcétera; con el fin de establecer un término para que se presente el dueño y si no apareciere proceder a la venta en pública subasta de lo encontrado.

B. La Usucapión: La prescripción adquisitiva o usucapión, es el modo de adquirir la propiedad en virtud de la posesión prolongada durante el período de tiempo exigido por la ley.

El código civil denomina usucapión a este modo de adquirir la propiedad, no obstante, en el desarrollo de la materia la denomina también prescripción. En los artículos 642 al 654 del código civil se establecen todos los supuestos de este modo de adquirir la propiedad. El código civil en el artículo 651 dispone que salvo disposiciones especiales, el dominio sobre bienes inmuebles y demás derechos reales sobre los mismos, se adquiere por prescripción por el transcurso de diez años, y el de los bienes muebles y semovientes, por el de dos años.

Se entiende entonces que cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. Dentro de esta clasificación se encuentran la Usucapión también denominada prescripción adquisitiva. Y cuando preexistiendo la propiedad o el derecho de propiedad, este es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica.

En el artículo 652 se disponen los casos en que no corre la prescripción:

- 1) Contra los menores y los incapacitados, durante el tiempo que estén sin representante legal; y entre los mismos sin tutores mientras dure la tutela.
- 2) Entre padres e hijos durante la patria potestad.
- 3) Entre los copropietarios mientras dure la indivisión.

C. **La Accesión:** En un concepto general se refiere a todo lo que produce un bien y pertenece a éste y todo lo que se une o incorpora a un bien, por acción de la naturaleza o del hombre. Desde el derecho romano la accesión fue considerada como un modo de adquirir la propiedad. En el Código civil se establece la accesión en los artículos 655 al 702; en el cual se admite distinción entre dos tipos, accesión discreta y accesión continúa y algunos casos especiales de accesión.

- 1) Dentro de la accesión discreta se encuentran los frutos naturales las producciones de las tierras que se obtengan con o sin industria del hombre y civiles pertenecientes al propietario.
- 2) Dentro de la accesión continua, distingue el código civil, la accesión por incorporación de bienes inmuebles, así toda construcción, siembra, plantación u obra verificada sobre o debajo del suelo, se presume hecha por el propietario. Accesión de mala fe y de buena fe, accesión ocasionada por las aguas.
- 3) Casos especiales: Formación de islas, cauces de ríos, avulsión y aluvión.

2.9. Modos de Extinción de la Propiedad

La doctrina moderna utiliza diversos puntos de vista para clasificar los modos de extinción del dominio. Como los de, Abandono o dejación, surge cuando el propietario de un bien lo abandona intencionalmente con ánimo de desapoderarse del mismo, esto es, con ánimo de no seguir siendo propietario de él. El abandono es el desprendimiento voluntario que de su derecho de propiedad hace el titular del mismo. Enajenación, que es toda forma jurídica de transmitir la propiedad de una persona a otra.

Como la Extinción, que ocurre cuando deja de existir físicamente, por cualquier causa. Expropiación forzosa, cuando por utilidad pública o necesidad social, el estado dispone adquirir para sí un bien cuyo propietario, generalmente, se niega a vendérselo o pide por él, un precio excesivo.

El código civil no se refiere a los modos de perder el derecho de propiedad expresamente, estos están contenidos en él, de manera dispersa. El abandono por ejemplo se encuentra previsto en el artículo 591, conforme el cual pueden ser objeto de ocupación las cosas cuya propiedad abandona voluntariamente su dueño.

La enajenación está comprendida en las disposiciones del código relativas a la transmisión de las obligaciones en lo que se refiere a la cesión de derechos, subrogación y transmisión de deudas y en las relativas a la compraventa y a la donación entre vivos.

2.10. La Propiedad como un Derecho Real

La propiedad ha recibido una gran variedad de definiciones y se ha caracterizado por elementos intangibles que conforman su esencia, de ello se indica que “el derecho de propiedad el derecho real por excelencia, es el más importante dentro la clasificación de los derechos reales por ser el más extenso en cuanto a su contenido y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autorizan a actuar sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la

existencia previa de la propiedad para poder estructurarse.”³⁷ La propiedad existe como un derecho real, ya que éste denomina una cosa que contiene un conjunto amplio de alcances que no necesita de nadie más que respetar los límites que establece la ley para actuar conforme a su propio derecho. Se entiende que existe un poder, el cual es directo e inmediato.

2.10.1. Definición de Derechos reales

El Derecho Real es aquel que concede al titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y frente a todos. En un sentido amplio se conoce en España con el nombre de impuesto, derivado de este sentido Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime definen a los derechos reales como: “el conjunto de tributos que gravan el caudal dejado por una persona a su fallecimiento, las transmisiones de bienes. Los actos de constitución, modificación y extinción de derechos, la posesión de bienes por las personas jurídicas.”³⁸ El Derecho Real es un poder directo que el hombre tiene sobre una cosa a efecto de satisfacer sus necesidades. El objeto del derecho real es un bien, una cosa.

2.10.2. Naturaleza de los Derechos Reales

Los Derechos Reales poseen dos características esenciales, la inmediatabilidad que ejerce el hombre sobre la cosa de manera directa por ser el titular y el vínculo personal entre el titular y las demás personas o un tercero interesado.

Para explicar de una manera mejor cuál es la naturaleza jurídica de los derechos reales a lo largo del acontecer de la historia han surgido ciertas teorías de las cuales se sintetizan en tres teorías en algunos contextos jurídicos hechos por algunos civilistas, en este apartado se entienden las teorías de los Derechos Reales con el argumento del autor Alfonso Brañas que refiere: “La naturaleza y el concepto del derecho real ha sido, dentro del polémico campo de la enciclopedia jurídica, uno de los más controvertidos a lo largo del devenir histórico. El debate surgido en torno a

³⁷ Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias González. *Óp. cit.* Pág.121

³⁸ Impuesto, Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime, Consultor del Saber, Tomo 5, Bogotá, Colombia, Zamora Editores LIDA, 2002 pág.291

los temas en mención puede sintetizarse en tres posiciones que son las siguientes: Teoría Clásica, Teoría Personalista u Obligacionista, Teoría Ecléctica”³⁹

- a) Teoría Clásica: Esta teoría se resume en que los derechos reales poseen la cualidad de un poder inmediato con relación directa sin intermediario de otra persona, sobre una cosa ya que el titular del derecho real puede perseguirlo donde este y contra cualquiera que la posea.
- b) Teoría Personalista u Obligacionista: Vulgarmente se le conoce como teoría Anti clásica. Esta teoría concibe al derecho romano como un vínculo personal entre el titular de la cosa y los demás seres humanos.
- c) Teoría ecléctica: La teoría clásica señala que el derecho real tiene un lado exterior y otro interno, constituido por el poder sobre la cosa, estos dos aspectos son propios de todo derecho. En esta teoría se unen los elementos esenciales de ambas teorías (clásica y personalista u obligacionista) y se unifican para lograr una teoría ecléctica.

Actualmente se unifican para lograr una Teoría Moderna estableciendo y definiendo que la naturaleza del Derecho Real es de una facultad, aquella facultad que concede a su titular un poder directo e inmediato que el hombre puede ejercitar y hacer valer.

2.10.3. Características de los Derechos Reales

Para comprender la esencia de los derechos reales es indispensable abordar los caracteres de estos, destacando la particularidad de los mismos al ser susceptibles de un poder inmediato y directo, para su efecto el profesor guatemalteco Juan Francisco Flores Juárez indica las características siguientes: La singularidad de la adquisición, el escaso poderío de la voluntad humana, los derechos de preferencia y persecución y la posibilidad de abandono.⁴⁰

³⁹ Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Primera Edición. Editorial Fénix. Guatemala. 1998. Pág.289, 290

⁴⁰ Flores Juárez, Juan Francisco. *Óp. cit.* Pág. 25 y 26

a. La singularidad de la adquisición

Respecto a esta característica se considera que “en oposición a los derechos personales cuya existencia se funda exclusivamente en su constitución contractual, los derechos reales precisan de un elemento objetivo que es la transmisión de la posesión. Las figuras contractuales que gravitan sobre los derechos reales, reciben precisamente el apelativo de reales por cuanto que su perfeccionamiento deriva de la entrega efectiva de la cosa”.⁴¹ Una de las características y singularidades de los derechos reales es la transferencia de la cosa de un individuo a otro, lo cual a su vez es el reflejo del perfeccionamiento del negocio jurídico.

b. El escaso poderío creador de la voluntad humana

Esta característica consiste en que “las relaciones contractuales son en verdad ilimitadas en cuanto a su concepción. El negocio jurídico es de naturaleza versátil y cualquier relación jurídica de corte obligacional puede surgir a la vida legal siempre que esté enmarcada dentro de un marco de licitud”.⁴² Los derechos reales adquieren su validez y efectividad, versan sobre un ilimitado número de probabilidades que permiten su surgimiento a la vida legal.

c. Los derechos de preferencia y persecución

El derecho de preferencia, consiste “en que el titular del derecho real no debe temer al concurso de acreedores cuando surge un conflicto en la atribución de una cosa, o en la distribución del precio si la cosa ha sido vendida. Al respecto de esto Puig Peña apunta que (permite al titular excluir a todos aquellos que no tengan más que un derecho de crédito o un derecho real posterior en fecha o clasificado en inferior categoría)”⁴³ Asimismo, “el derecho de persecución es el que faculta al titular de un derecho real a que mediante el uso de las acciones legales respectivas recupere el bien objeto de su derecho de quien se hubiere apoderado de él sin título o con título sin valor”.⁴⁴ La característica de preferencias y persecución definen las condiciones

⁴¹ *Ibíd.* 26, 27.

⁴² *Loc. cit.*

⁴³ *Loc. cit.*

⁴⁴ *Loc. cit.*

de propiedad sobre la cosa, la cual a su vez puede ser susceptible de concurso de acreedores, por consiguiente los derechos reales por parte de su legítimo propietario pueden ser perseguidos cuando en determinados casos el derecho de propiedad se ha vulnerado a través de una apropiación ilícita.

d. La posibilidad de abandono

Se refiere esta particularidad a la circunstancia de que “el propietario de un bien puede eximirse de los gravámenes constituidos sobre el mismo, abandonando el derecho que le corresponde. Esta situación no es dable en los derechos personales”.⁴⁵ Como parte de la libertad de disposición de los bienes el propietario puede abandonarlos cuando estén sujetos a gravamen, esto como parte de la libre disposición.

2.10.4. Clasificación de los Derechos Reales en el Código Civil

Legalmente en Guatemala, el código civil decreto ley 106 clasifica los Derechos Reales en el Libro II, como se explicará en el siguiente título.

2.10.5. Derechos Reales regulados en el Código civil

Los Derechos Reales se encuentran taxativamente en el libro segundo del actual Código Civil. En cuanto a los derechos reales, sigue fundamentalmente el desarrollo del Código de 1933, aunque con algunas variantes.

El Libro II del Código Civil, titulado De los Bienes de la Propiedad y demás Derechos Reales el cual es comprendido de cinco Títulos y el cual reglamenta desde el artículo 442 al 916 del mismo cuerpo legal. Las clases de Derechos reales que estipula el Código Civil son Las servidumbres, Los Censos, La Hipoteca, la Prenda.

- a) La Propiedad
- b) Usucapión
- c) Accesión

⁴⁵ *Loc. cit.*

- d) Usufructo
- e) Uso y Habitación
- f) Servidumbre
- g) Hipoteca y Prenda

2.10.6. El Registro de la Propiedad

De conformidad con el artículo 210 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el artículo 1124 del Código Civil decreto Ley 106, corresponde al Registro de la Propiedad ser la Institución que tiene por objeto inscribir, hacer anotaciones y cancelar los actos y contratos relativos al dominio y Derechos Reales. El libro IV del Código Civil Decreto Ley 106 contiene lo relacionado a la Institución encargada de darle firmeza y protección a los derechos reales de bienes inmuebles y muebles identificables, que se garantiza y otorga al momento de inscribirlos, en los artículos 1124 al 1250. El artículo constitucional 210 estipula que cada región o departamento deberá ser organizada a efecto de tener su propio Registro de la Propiedad y el respectivo Catastro Fiscal, sin embargo en Guatemala, existen dos Registros en la actualidad El Registro General ubicado en la ciudad de Guatemala y el Segundo Registro de la propiedad ubicado en el departamento de Quetzaltenango. En el departamento de Guatemala se encuentran registrados los bienes inmuebles que se ubican en los departamentos del área de occidente, también los de Retalhuleu y Suchitepéquez. Todos los Derechos Reales deberán ser registrables, ya que al momento de registrarse, se adquiere una protección registral.

2.11. La Propiedad en el Código civil y la Constitución

2.11.1. Relación de la Propiedad en el Código civil y la Constitución

Conforme a la evolución Constitucional se denota que el Derecho de propiedad tuvo transformaciones y cambios en base a los cambios evolutivos de cada época como por ejemplo que en la Constitución de 1825 encuadraba el dominio dentro de la sección de “Derechos particulares de los habitantes” el artículo 20 de dicho cuerpo legal incluía dentro de los derechos del hombre a la libertad, la libertad, la igualdad y

la propiedad y la seguridad, en el 31 garantizaba la individualidad de toda propiedad. Todas las constituciones posteriores mantuvieron esa línea de pensamientos; la de 1879 en su artículo 16, indicando que las autoridades de la republica estaban instituidas para garantizar una serie de derechos fundamentalmente entre los que figuraban la libertad, igualdad, la seguridad de la persona, de su honra y sus bienes.

2.11.2. Diferencias de la Propiedad en el Código civil y la Constitución

Para establecer la diferenciación de la propiedad en el Código Civil y la Constitución es indispensable analizar la idea de cada concepto, primeramente es indispensable establecer que la propiedad frente a la Constitución adquiere la validez de un derecho fundamental, por su proximidad al reconocimiento de la propiedad privada como un derecho universal consagrado en instrumentos de carácter internacional. En la constitución de 1954 y 1956 se volvió la concepción de la Propiedad estrictamente individualista. La ley sustantiva civil define al derecho de propiedad en el artículo 464; sin embargo en esta concepción no se alude al sentido social que en la actualidad le asigna la Constitución Política de la República de Guatemala a este derecho real. La orientación de la legislación civil es en cuanto al libro II del Código Civil, De los Bienes, de la Propiedad y demás Derechos Reales el cual es un término limitativo, ya que no son los únicos Derechos reales existentes. El Código Civil establece en el artículo 464, respecto a la propiedad, que es un Derecho y este derecho se refiere a gozar y disponer. La propiedad en Guatemala ha prevalecido como individualista y ha sido absoluta según la legislación civil. Otra de las diferencias que se marcan ampliamente respecto a la propiedad, es que dentro de la Constitución solo existe una limitación a este derecho, siendo ésta la expropiación que es una consecuencia de beneficio social y que debe observar los presupuestos constitucionales; sin embargo por su parte el Código Civil, sostiene limitaciones al goce, disposición y disfrute de la propiedad, de una forma más amplia.

CAPITULO III

SISTEMAS DE LA ORGANIZACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA

Concerniente al título de este capítulo, se aborda a una ordenación equitativa y eficiente de elementos para perseguir determinados fines y para asegurar una adecuada integración y coordinación, ya que los sistemas de organización de la administración pública, forman ese conjunto de elementos que llevan a cabo una actividad para cumplir un fin o un objetivo determinado. La administración pública por ser un elemento del Estado, necesita ordenarse adecuada y técnicamente, para realizar sus actividades de manera organizada, rápida y eficaz. Desde un punto de vista técnico, organizar significa ordenar y acomodar sistemáticamente.

Es importante resaltar que la propiedad privada frente a la administración pública goza de una tutela constitucional muy importante, lo que supone una línea de garantismo que permite al titular el goce, disfrute y libre disposición de los bienes dentro de los márgenes de la ley, los diferentes instrumentos jurídicos que compilan una serie de disposiciones legales referentes a la propiedad privada son referentes a garantizar los derechos que constitucionalmente son reconocidos para el pleno ejercicio de lo que representa el patrimonio de una persona, para alcanzar el desarrollo integral que se encuentra relacionado íntimamente con lo material, sin embargo la administración pública a través del ejercicio de la descentralización goza de facultades legislativas en su ámbito, lo cual supone la creación de reglamentos u otras normativas de carácter ordinario que tienden a establecer parámetros legales para el ejercicio de la propiedad privada y su libre disposición. El Estado de Guatemala conforme a la Constitución Política de la República de Guatemala está estructurada por los tres organismos Ejecutivo, Legislativo y Judicial. El funcionamiento de esta organización hace necesaria la utilización de diferentes formas de estructuración conforme a las necesidades y fines propios que se propone la administración, estas formas de organización se consideran en razón de la independencia de los órganos que la componen, de la materia que desarrollan y el

territorio en que la ejecuten. Por su parte los profesores argentinos Eduardo Ávalos, Alfonso Buteler y Leonardo Massimino refieren que “el sistema republicano de gobierno se caracteriza por la división y control del poder estatal. Este modelo, sin embargo, no se presenta en todos los países de la misma manera, lo que impide trasladar sin el cuidado necesario, instituciones foráneas. De acuerdo al diseño constitucional, en la República la distribución del poder se verifica en tres niveles bien marcados. El primero, divide las funciones estatales entre los poderes legislativo, ejecutivo y judicial. El segundo, reparte el poder de manera territorial. Por último, se divide el poder en Constituido y Constituyente”.⁴⁶ Para los profesores, la distribución del poder y toma de decisiones para una adecuada administración pública, separa las funciones primeramente de los organismos que conforman el poder del Estado; posteriormente otro nivel, es la división territorial para la administración, es decir, en Guatemala se sostiene la división del territorio en regiones, departamentos y municipios, por último señala el nivel donde se ubica el poder constituido y constituyente, siendo el primero la conjunción de órganos e instituciones creadas por el poder constituyente y el segundo tiene la facultad para establecer o modificar la Constitución Política de un Estado.

La administración pública en Guatemala sostiene presupuestos dentro de la Constitución Política de la República, a fin de garantizar una adecuada descentralización del poder y sobre todo prescribiendo la división territorial para alcanzar el desarrollo pleno de las diferentes regiones, departamentos y municipios, tal como lo establece el artículo 224 de la Constitución Política de la República de Guatemala contenido en el Capítulo II denominado Régimen Administrativo del mismo documento constitucional, señalando que “El territorio de la República, se divide para su administración en departamentos y éstos en municipios. La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país.

⁴⁶ Ávalos, E., Buteler, A. Leonardo Massimino. Derecho Administrativo I. Alverni Ediciones. Ciudad de Córdoba, Argentina. 2014. Pág. 12.

Sin embargo, cuando así convenga a los intereses de la Nación, el Congreso podrá modificar la división administrativa del país, estableciendo un régimen de regiones, departamentos y municipios, o cualquier otro sistema, sin menoscabo de la autonomía municipal.” Asimismo, se establecen las bases jurídicas que orientan la coordinación de la administración pública a través de la descentralización, que se refiere a una de las variadas formas de organización administrativa de los Estados y sus instituciones, en este sentido para interrelacionar la administración pública y su efecto directo sobre derechos humanos y fundamentales, tal como lo es la propiedad privada. Dentro de la esfera de las ciencias del derecho, se logra ubicar una rama dedicada exclusivamente al tratamiento de los temas de la materia administrativa, en este sentido Altamira Gigena citada por Eduardo Ávalos, Alfonso Buteler y Leonardo Massimino, refiere que “el Derecho Administrativo es la rama del derecho público que se ocupa del estudio de la función administrativa del Estado, cualquiera sea el sujeto que la ejerza; ya sea una persona pública estatal (uno de los poderes del Estado, legislativo, ejecutivo o judicial) o no estatal (colegios profesionales, obras sociales del sector público) e incluso particulares (concesionarios de obras y servicios públicos), para quienes aceptan que los sujetos privados ejercen función administrativa”.⁴⁷ En la amplitud de las ciencias jurídicas, consecuentemente se han creado una diversidad de ramas para el adecuado estudio de determinadas materias, para su efecto el derecho administrativo tiene a su cargo plantear los criterios doctrinarios y pautas legales que rigen la actividad del Estado, especialmente la relacionada a la administración en su totalidad, ya que como previamente se ha enunciado, la separación de los tres poderes que son una de las principales características de la República, separa las ramas relacionadas a la actividad legislativa, al ejercicio del ius puniendi y por último la función del poder ejecutivo del cual se deriva una serie de administración territorial a través de disposiciones que deberían tender a promover el desarrollo de las regiones, departamentos y municipios de Guatemala.

Como parte del objeto de estudio del derecho administrativo, está la administración pública, la cual debe entenderse como un organismo específico que tiene

⁴⁷ *Ibíd.* pág. 31.

atribuciones y potestades que se derivan del poder político e inclusive del poder constituyente, tales como la competencia y medios, a fin de garantizar el cumplimiento de los intereses colectivos, logrando el desarrollo económico, social, cultural y político. Asimismo, en una definición más concreta y específica, se considera que la administración pública es “el conjunto de Órganos Administrativos que desarrollan una actividad para el logro de un fin (bienestar general), a través de los Servicios Públicos (que es el medio de que dispone la Administración Pública para lograr el bienestar general), regulada en su estructura y funcionamiento, normalmente por el Derecho Administrativo”,⁴⁸ al referirse Calderón a un conjunto de Órganos Administrativos refiere una amplia gama de entidades que son creadas para cumplir funciones específicas en la administración pública, las cuales cuentan con sus propios reglamentos para lograr el bienestar general de la población de una determinada región, lo cual para su efecto cuenta con disposiciones legales que rigen los actos que emanan de los órganos administrativos para cumplir con el objeto de su creación.

En este orden de ideas, se considera que “el derecho administrativo es la rama del derecho público que estudia los principios y normas de derecho público, la función administrativa y actividad de la administración pública, también estudia las relaciones que se dan entre la administración y los particulares, relaciones entre los mismos particulares, las relaciones interorgánicas y su control que incluye la protección judicial de los particulares y el derecho de defensa en contra de los actos que le afectan el administrado”.⁴⁹ La necesidad del derecho administrativo recae especialmente sobre los actos que emanan del gobierno en relación a los administrados, por otra parte el derecho administrativo como una rama de las ciencias del derecho es un conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que tienen un campo de estudio importante dentro de un Estado y la función principal de este, es alcanzar el beneficio general y colectivo.

⁴⁸ *Ibíd. pág. 10.*

⁴⁹ Calderón, Hugo. *Óp. cit.* Pág. 84.

3.1 Formas de organización Administrativa

En la teoría del Derecho Administrativo se ubican sistemas o formas de organización de la actividad administrativa del Estado, que reciben los títulos de: centralización o concentración, desconcentración, descentralización y la autonomía administrativa.

De ello se indica que “La función concreta de la Administración Pública se realiza mediante órganos administrativos y se manifiesta a través de personas físicas que son titulares de los órganos. Tenemos entonces un órgano institución que representa la competencia que tiene el órgano y el órgano individuo que es la persona física que realiza la actividad que compete al órgano. El titular del órgano (o sea el órgano individuo) cuando actúa como tal expresa la voluntad del órgano institución. De allí que los actos que realiza se imputen a la persona jurídica a la que pertenece ese órgano.

El órgano individuo para poder actuar tiene que ser capaz. El órgano institución tiene que ser competente, es decir debe tener la posibilidad legal de actuar en el caso concreto.”⁵⁰ De esto se deriva que la administración pública por excelencia se lleva a cabo a través de órganos creados para cumplir ciertos fines, para los cuales deben de contar con ciertas atribuciones y competencias los titulares para actuar dentro del ámbito administrativo estatal, asimismo es fundamental las consideraciones relativas a las formas de organización administrativa ya que de estas se derivan las potestades con las que puede o no puede actuar un órgano o institución administrativa especialmente para emitir reglamentos y ordenanzas según sus atribuciones.

3.1.1. Centralización o Concentración

La centralización o concentración es aquel sistema o forma de organización administrativa, que se basa en la concentración del poder de mando y en la jerarquía, en la que se encuentra concentrado en una sola persona todo el poder de

⁵⁰ *Ibíd.* Pág. 75.

mando y decisión y que ocupa el más alto grado dentro de la pirámide jerárquica de la administración, el Presidente de la República.

El estudioso del Derecho Dromi citado por Hugo Calderón, dice que: “La centralización administrativa o administración directa tiene lugar cuando el conjunto de competencias administrativas se concentran en uno o más órganos superiores de la Administración que reúne las facultades de decisión. Presupone un proceso de unificación, de coerción, de elementos que se concentran en torno a un órgano central que absorbe a los órganos locales.”⁵¹ Partiendo de lo conceptualizado por el autor anteriormente citado, se entiende que la centralización administrativa es una forma de organización, que siendo una estructura que agrupa a los diferentes órganos que la componen, debe estar bajo un orden determinado, con un centro de dirección y decisión de toda la actividad que tiene a su cargo, manteniéndose en razón de un vínculo que los une, lo que se refiere a jerarquía administrativa o poder jerárquico. Esta relación jerárquica juega un papel importante ya que une a los órganos de diferentes niveles; es lo que permite su funcionamiento a través de la distribución de competencias.

Por su parte Eduardo Ávalos, Alfonso Buteler y Leonardo Massimino en su obra *Derecho Administrativo I* respecto a la centralización refieren que esta existe “cuando todas las actividades son realizadas por los órganos centrales de la Administración. En la centralización, la actividad administrativa la realiza directamente el órgano u órganos centrales”.⁵² En una definición acertada, se considera que la centralización de la administración pública se da cuando esta se ejerce solamente por el órgano central, que para su efecto se le considera al organismo ejecutivo en Guatemala, lo cual implica que el desarrollo se ve pausado en ciertos sectores, especialmente los más alejados territorialmente de donde se ubica el órgano central, para lo cual se ha implementado la descentralización para

⁵¹ Calderón, Hugo. *Óp. cit.* pág. 432.

⁵² Ávalos, E., Buteler, A. Leonardo Massimino. *Óp. cit.* Pág. 79.

organizar de forma adecuada la administración y promover el desarrollo sociopolítico en las diversas regiones, departamentos y municipios.

3.1.2. Descentralización

Al abordar el tema de la descentralización de la administración pública, se debe comprender el grado de independencia de funciones y atribuciones que le corresponden a las instituciones y órganos que son determinados dentro de esta categoría, se considera que “los entes descentralizados no están vinculados a la Administración central mediante una relación jerárquica, sino a través del control administrativo que ejerce ésta sobre aquéllos, denominada “tutela administrativa. Los entes descentralizados se caracterizan por poseer personalidad jurídica propia y patrimonio propio. Su patrimonio es estatal, tienen capacidad de administrarse a sí mismos, son creados por el Estado por ley y excepcionalmente por decreto y están sometidos al control de la Administración central”.⁵³ En este sentido se considera que hay descentralización cuando existen entidades que no tienen una relación jerárquica o se encuentran supeditados a las disposiciones del gobierno central, las instituciones descentralizadas poseen características muy particulares, de las cuales las más importante es la personalidad jurídica propia y el patrimonio propio, lo cual permite que pueden ejercer una administración de forma independiente a través de sus propias decisiones. Ciertas actividades están adjudicadas a entidades con personalidad jurídica propia o cuando ciertos servicios públicos son prestados por determinadas personas jurídicas creadas para cumplir ciertas funciones separadas de la Administración central, con órganos propios que expresan su voluntad. Esta forma de organización administrativa principia en la promulgación de 1985 de la Constitución Política de la República de Guatemala donde nace la preocupación de la creación de entidades descentralizadas y autónomas, conforme al artículo 134, en la que se le otorga un mayor énfasis a la regionalización, identificando los departamentos de la República.

⁵³ *Ibíd.* Pág. 80.

En la descentralización administrativa, es importante la distribución de las competencias entre múltiples entidades administrativas que son independientes de los órganos centralizados y que tienen una personalidad jurídica propia y un ámbito de competencia territorial o funcional exclusiva. Desde un punto de vista jurídico y legal, descentralizar implica la creación de un nuevo centro de gestión, al cual se le asignan facultades que fueron sacadas de un centro anterior. Desde un punto de vista financiero y patrimonial, la descentralización se establece por la conveniencia de afectar determinado patrimonio a la realización de fines específicos, con un ejercicio ágil y especializado, dentro de los lineamientos que en forma general se establecen.

Conforme a lo anterior, se entiende que la descentralización es la facultad que se le otorga a las entidades públicas diferentes del Estado, para gobernar por sí mismas, de manera independiente, en nombre propio y bajo su responsabilidad. La creación de órganos descentralizados tiene que ser necesariamente por leyes especiales de conformidad y como lo indica la Constitución Política de la República de Guatemala. El concepto Descentralizar implica entonces la creación de nuevos sujetos de derecho, distintos a la Administración central, a los que se les transfieren ciertos cometidos estatales. El artículo 234 párrafo segundo de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que “La administración será descentralizada y se establecerán regiones de desarrollo con criterios económicos, sociales y culturales que podrán estar constituidos por uno o más departamentos para dar un impulso racionalizado al desarrollo integral del país”, para su efecto el régimen administrativo descentralizado se prescribe en la Constitución, por lo tanto se crean instituciones que tienen funciones específicas para darle cumplimiento a la descentralización administrativa.

3.1.4 Desconcentración

Desconcentrar implica desligar algo del centro, desviar la competencia del centro a través de entidades administrativas con atribuciones y poderes propios de decisión.

Consiste en una forma jurídica de descongestión administrativa, en la cual se otorga al órgano desconcentrado determinadas facultades de decisiones limitadas y un manejo independiente de presupuesto o de su patrimonio, sin dejar de existir el nexo de la jerarquía administrativa en cualquiera de los sistemas de organización. Esta es una forma o procedimiento de naturaleza jurídica de crear órganos con facultad de decisiones con relación de dependencia del órgano supremo, con base en lineamientos generales, con patrimonio y presupuesto que le son otorgados de conformidad con un Decreto del Congreso de la República o el Acuerdo gubernativo, Acuerdo municipal o Acuerdo de las juntas directivas. En Guatemala la desconcentración ha adoptado el acuerdo gubernativo, decretos del Presidente en Consejo de Ministros; para la creación de entidades desconcentradas, se han creado entidades como Unidades Ejecutoras y algunos ministerios con la decisión del Presidente de la República. Los órganos desconcentrados no gozan de autonomía propia, sino de una facultad técnica, puesto que no desaparece la jerarquía administrativa, ya que el órgano sigue dependiendo de las directrices y políticas del órgano que dependa.

3.1.5 Autonomía

El profesor guatemalteco Hugo Calderón en su obra Derecho Administrativo I refiere que “los entes autónomos son aquellos que tienen su propia ley y rigen por ella, se considera como una facultad de actuar en una forma independiente y además tiene la facultad de darse sus propias instituciones que le regirán y lo más importante el autofinanciamiento, sin necesidad de recurrir al Presupuesto General del Estado”.⁵⁴ Como objeto de los organismos autónomos se entiende también la realización coordinada de actividades locales y municipales de carácter técnico, así como la prestación de servicios públicos directos por entes autónomos creados por ellos mismos.

En Guatemala se denominan entes autónomos a:

a. El Instituto Guatemalteco de Seguridad Social

⁵⁴ Calderón Hugo. *Óp. cit.* Pág. 247.

- b. La Confederación Deportiva Autónoma Guatemalteca
- c. La Universidad San Carlos de Guatemala
- d. El Banco de Guatemala
- e. Las municipalidades

3.2 Entidades autónomas con funciones descentralizadas

La razón de la denominación del presente título, es porque en Guatemala a las entidades que se les considera autónomas dependen del Estado financieramente y en otros casos dependen del nombramiento de funcionarios por parte del Organismo Ejecutivo, consecuentemente no existen entidades con autonomía plena realmente, son entidades autónomas con funciones descentralizadas.

3.2.1 Funciones

Tienen facultades con características muy especiales, a manera muy general se mencionan:

- a. El autofinanciamiento, dependen de su propia generación de recursos financieros y económicos pero prescindan de los recursos del Estado.
- b. La autogestión, que es parte fundamental de un organismo autónomo con funciones descentralizadas ya que depende indirectamente del ente central.
- c. La forma de gobierno, desde el punto de vista estructural ya que son elegidos democráticamente por los componentes que los rodean.
- d. La nueva persona jurídica que se crea por el nuevo ente administrativo según el artículo 134 de la Constitución Política de la República mencionado anteriormente, forma parte de la estructura estatal ya que no se trata de entidades fuera de la esfera del Estado.

Estos entes tienen su propia ley que los rige los cuales quedan sujetos a lo que disponga la misma y con carácter superior a la norma constitucional.

3.3 Regulación legal de entidades descentralizadas y autónomas en Guatemala

En la Constitución de la República de Guatemala se encuentran señaladas las siguientes dependencias como tales:

- a. Instituto Guatemalteco de Seguridad Social (IGSS)
- b. La Universidad de San Carlos de Guatemala
- c. El Municipio

Para los efectos de la presente investigación, se analizará el Municipio.

El artículo 134 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el municipio y las entidades autónomas y descentralizadas, actúan por delegación del Estado. No se pierde el vínculo ni la categoría de entidades estatales.

Para la creación de entidades descentralizadas y autónomas, según la norma constitucional será necesario el voto favorable de las dos terceras partes del Congreso de la República, se debe de tomar en cuenta que es por medio de la vía de la ley orgánica.

En el mismo artículo establece que las obligaciones mínimas del municipio y de toda entidad descentralizada y autónoma son las siguientes:

- a. Coordinar su política con la política general del Estado.
- b. Mantener coordinación con el órgano de planificación del Estado.
- c. Su presupuesto detallado ordinario y extraordinario debe remitirse al Organismo Ejecutivo y al Congreso de la República para dar información sobre los programas, proyectos actividades y los ingresos y egresos de los mismos; se exceptúa la Universidad San Carlos de Guatemala, ya que se remitirá información solamente con fines de aprobación cuando lo disponga la ley.
- d. Que en toda actividad de carácter internacional se sujeten a la política que trace el Organismo Ejecutivo.

3.3.1. El Municipio

Se regula que los municipios son instituciones autónomas según el artículo 253 de la Constitución Política de la República, donde se establece la Autonomía Municipal de los municipios. Los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. El gobierno de los municipios es ejercido por un Concejo Municipal, el cual es integrado por el alcalde, los síndicos y concejales, los que son electos por medio de sufragio universal y secreto para un periodo de cuatro años, pudiendo ser reelectos. Se determina en la Constitución Política de la República de Guatemala que “los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas.

Entre otras funciones les corresponde:

- a) Elegir a sus propias autoridades;
- b) Obtener y disponer de sus recursos; y
- c) Atender los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción y el cumplimiento de sus fines propios.

Para los efectos correspondientes emitirán las ordenanzas y reglamentos respectivos”.

El autor Alexis Tocqueville respecto al municipio o comuna indica que: “La comuna es la única asociación que se encuentra de tal modo en la naturaleza, que por doquiera que hay hombres reunidos, se forma por sí misma una comuna. La comuna existe en todos los pueblos, cualesquiera que sean sus usos y sus leyes; es el hombre quien forma los reinos y crea las repúblicas, la comuna parece salir directamente de las manos de Dios”.⁵⁵ Para el teórico del jusnaturalismo Tocqueville el municipio no es más que producto de la interrelación del ser humano con otros, generando como consecuencia la agrupación de individuos que se organizan a fin de garantizar el logro o cumplimiento de fines similares e intereses comunes.

⁵⁵ Tocqueville, Alexis. La democracia en América, Luis Cuéllar (trad.), México, FCE, 1957. Pág. 77, 78.

Por su parte el autor Hans Kelsen, quien al referirse al municipio manifiesta que sólo el Estado al que pertenece puede darle la calidad de comunidad jurídica infraestatal refiriendo que "así como que los actos administrativos tienen que imputarse, en último término al Estado, como unidad de la totalidad, ya que aquél no es más que un órgano, una parte del Estado, y no existen, sino en virtud de una delegación estatal".⁵⁶ Para el gran reconocido tratadista Kelsen al referirse a la imputabilidad de los actos administrativos, explícitamente se refiere a la regulación jurídica de los mismos, en base al principio de legalidad, se considera que es indispensable la regulación expresa de las instituciones dentro del marco jurídico legal, para que estas existan y les sean reconocidos sus derechos, así como también se pueda delegar la competencia de los actos emanados de las instituciones estatales y el ámbito jurisdiccional de los mismos. Por último el profesor guatemalteco Hugo Calderón indica que el municipio "constituye, la organización administrativa más importante de un Estado, más que la organización centralizada, puesto que es la que más cerca está de las necesidades de su población".⁵⁷ El profesor guatemalteco refiere que es la organización más importante de un Estado ya que mantiene una cercanía a las necesidades de la población.

3.4. Administración municipal

En los artículos del 224 al 239 y del 253 al 262 de la Constitución Política de la República de Guatemala se establece una serie de principios sobre los municipios, entre los aspectos más esenciales de estos artículos se encuentra la formulación del principio de autonomía municipal, es decir, una capacidad de autoorganización y los mecanismos de defensa de dicha autonomía local. La constitución determina la aplicación del sufragio universal en la elección de los electos locales, según lo establecido en el artículo 254 de la Constitución Política de la Republica. La suficiencia financiera para cumplir con los fines que se les sean asignados según lo establecido en el artículo 256 y 257 de la Constitución, la que define una doble función de la administración municipal recaída en cada municipio, ya que por un lado

⁵⁶ Hans Kelsen. Teoría general del Estado, Luis Legaz (trad.), México, Editora Nacional. 1965. Pág. 242.

⁵⁷ Calderón, Hugo. *Óp. cit.* Pág. 167.

se refiere a la organización territorial del Estado que se compone de departamentos y municipios y por otro, el de una participación ciudadana en los asuntos públicos que gestiona para satisfacer el interés de los particulares de la colectividad a través de un sistema de participación, según lo señalado en los artículos 224 y 254 de la misma.

3.4.1. Órganos administrativos municipales

La Constitución Política de la República determina en el artículo 254 que los órganos que integran el municipio son: el alcalde, los síndicos y los concejales. Además se crea el Código Municipal Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, con el objeto de desarrollar los principios constitucionales referentes a la organización de los municipios y demás entidades locales determinadas, de conformidad con la Constitución Política de la República para el cumplimiento de los fines principales que en la carta magna se instituyen como el bien común, la protección a la familia, a la propiedad privada entre otros, evidentemente siendo necesario la modernización del ordenamiento jurídico de la Administración Pública.

a. Concejo municipal

El derecho municipal del país de Guatemala es herencia del derecho español ya que se encuentran sus antecedentes en la Constitución de Bayona de 1212, en la cual se encontraba constituido el gobierno municipal por el ayuntamiento, alcalde, regidores, procuradores, síndicos, presididos por el jefe político. El concejo municipal sustituye a las antiguas corporaciones municipales, donde la función esencial de estos órganos consistía en la manifestación de voluntad de los mismos. El diccionario Usual de Cabanellas en cuanto a corporaciones dice que: es una corporación proviene de latín corpues, corporis, que significa cuerpo, comunidad, sociedad y se denomina corporaciones a las entidades públicas como las provinciales, municipal, etc. El número de los miembros del concejo, concejales y síndicos, se integra con base al número de habitantes, de conformidad con lo establecido en la Ley Electoral y de Partidos Políticos vigente, así mismo el número deber ser par o impar, situación que opera cuando se toman resoluciones a nivel de concejos. En el artículo 35 del Código municipal se establecen las atribuciones generales que competarán al

Concejo Municipal, a consideración las más importantes para el tema objeto de estudio:

- a. La iniciativa, decisión y ejecución de los asuntos municipales.
- b. La emisión de las ordenanzas y reglamentos de su municipio, ejecutarlos y hacerlos ejecutar.
- c. La elaboración, aprobación y ejecución de planes de desarrollo urbano y rural de su municipio; en coordinación con el plan nacional de desarrollo y el sistema de consejos de desarrollo urbano y rural.
- d. La elaboración, aprobación y ejecución de los reglamentos y ordenanzas de urbanismo.
- e. La autorización e inspección de la construcción de obras públicas y privadas.

En el artículo 38 del mismo código se señalan las sesiones ordinarias y extraordinarias que el concejo debe realizar. En el artículo 40, en cuanto a la votación de las decisiones que como cuerpo colegiado, toma el concejo.

b. Alcalde Municipal

Etimológicamente la voz “alcalde” proviene del árabe Alcadi que significa “el juez”, o sea el funcionario que tenía atribuciones judiciales y administrativas.

Dentro de la estructura de la Administración municipal guatemalteca, el Alcalde es el funcionario ejecutivo de la misma. El artículo 52 del código municipal indica: El alcalde representa a la municipalidad y al municipio, sin perjuicio de la representación judicial que se le atribuye al síndico. Es el jefe del órgano ejecutivo del gobierno municipal; miembro del consejo Departamental de Desarrollo respectivo y presidente del Consejo Municipal de Desarrollo. En el artículo 53 del Código municipal se establecen las atribuciones y obligaciones del alcalde, en donde se indica que es atribución y obligación del alcalde hacer cumplir las ordenanzas, reglamentos, acuerdos y resoluciones de la Corporación municipal y, al efecto, expedir las ordenes e instrucciones necesarias, también dictará las medidas de

política y buen gobierno, y ejercerá la potestad de acción directa y en general, resolverá los asuntos del Municipio que no estén atribuidos a otras autoridades.

Las atribuciones y funciones del alcalde, se encuentran claramente establecidas en el artículo 53 del Código Municipal y van desde la función administrativa del alcalde, la facultad de reglamentar con el concejo municipal y la representación que ejerce dentro del órgano administrativo municipal.

Son las atribuciones más importantes del alcalde como órgano ejecutivo de la Municipalidad las siguientes:

- Dictar medidas de política que sean convenientes al municipio.
- Tramitar los asuntos administrativos cuya aprobación corresponda al consejo municipal.
- Velar por el mantenimiento del orden público.
- Inspeccionar y dirigir las obras, establecimientos de asistencia social y educación que sean costeados con fondos municipales.
- Autorizar a título gratuito los matrimonios civiles.
- Ser el medio de comunicación entre el Concejo Municipal y las autoridades y funcionarios públicos.

c. Juzgado de asuntos municipales

Dentro de las administraciones municipales existen una serie de divisiones administrativas, que son los órganos que van siendo creados, dependiendo de las necesidades del servicio público municipal, dentro de estos se encuentran las empresas municipales de aguas, el juez de asuntos municipales, jefatura de departamentos de secciones y direcciones, etc.

El artículo 259 de la Constitución Política de la República regula lo relativo al Juzgado de Asuntos Municipales donde se estipula: Para la ejecución de sus ordenanzas y el cumplimiento de sus disposiciones, las municipalidades podrán crear, de conformidad con la ley, su Juzgado de Asuntos Municipales y su cuerpo de

Policía de acuerdo con sus recursos y necesidades, los que funcionaran bajo órdenes directas del alcalde. El fin de este órgano es hacerse cargo de los asuntos municipales conforme al ámbito de su competencia que se encuentra contenido en el artículo 165 del Código Municipal. El juez de Asuntos Municipales, es un órgano que ejerce su autoridad dentro de la competencia territorial del Municipio respectivo, son requisitos para poder ser juez de Asuntos Municipales los mismos requisitos que para ser juez de paz, además de hablar el idioma mayoritario del municipio, según lo establecido en el artículo 164 del código municipal.

Son características del procedimiento administrativo, que se sigue ante el Juzgado de Asuntos Municipales de conformidad con el artículo 166 del Código Municipal, las siguientes:

- Oralidad
- Publicidad
- Sencillez
- Autoformalismo
- Impulso de oficio
- Intervención necesaria del juez
- Permanencia del juez en actos y diligencias de prueba

Se señalan de conformidad con el artículo 167 del Código Municipal los casos en que debe iniciarse el procedimiento ante el Juzgado de Asuntos Municipales:

- Cuando la ley, la ordenanza, el reglamento o la disposición municipal así lo establezcan.
- Por denuncia o queja verbal.
- Por denuncia o queja escrita.
- Por denuncia o reporte de otras autoridades municipales.

Trámite, Desarrollo del Procedimiento y Resolución del Expediente

El juez al recibir la denuncia, queja o reporte, dictara las medidas necesarias de urgencia y practicará las diligencias de prueba que considere oportunas y

necesarias, dándole audiencia a los interesados, el Juez puede ordenar prácticas de cualquier diligencia o la presentación o exhibición de cualquier documento que considere necesario para el esclarecimiento de los hechos, fijando para ello un plazo que no exceda de cinco días y dentro del mismo, la fecha en que deba practicarse la audiencia. En la resolución final se tendrá que hacer un resumen de los hechos, considerando las pruebas para determinar si estos constituyen o no una infracción, imponiendo las sanciones que correspondan al responsable; después de agotada la investigación, dentro de los quince días hábiles, el Juez dictara la resolución final. Conforme lo indican los artículos 168 y 170 del Código Municipal.

3.5. Autonomía municipal y regulación legal

El Código Municipal es la normativa de jerarquía ordinaria legal que desarrolla los principios constitucionales referentes a la organización, gobierno, administración y funcionamiento de los municipios y demás entidades locales.

Artículo 3. Autonomía. En ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos. Para el cumplimiento de los fines que le son inherentes, coordinará sus políticas con las generales del Estado y en su caso, con la política especial del ramo al que corresponda. Ninguna ley o disposición legal podrá contrariar, disminuir o tergiversar la autonomía municipal establecida en la Constitución Política de la República.

Artículo 7. El municipio en el sistema jurídico. El municipio, como institución autónoma de derecho público, tiene personalidad jurídica y capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones, y en general para el cumplimiento de sus fines en los términos legalmente establecidos, y de conformidad con sus características

multiétnicas, pluriculturales y multilingües. Su representación la ejercen los órganos determinados en este Código.

Artículo 35. Competencias generales del Concejo Municipal. Le compete al Concejo Municipal:

Literal o). Proponer la creación, modificación o supresión de arbitrios al Organismo Ejecutivo, quién trasladará el expediente con la iniciativa de ley respectiva al Congreso de la República;

Artículo 105. Prohibición de eximir arbitrios o tasas. Ningún organismo del Estado está facultado para eximir de pago de arbitrios o tasas a las personas individuales o jurídicas contribuyentes, salvo la propia municipalidad y lo que al respecto establece la Constitución Política de la República. El Concejo Municipal podrá resolver, con el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes del total de los miembros que lo integran, la condonación o la rebaja de multas y recargos por falta de pago de arbitrios, tasas y otras contribuciones y derechos, siempre que lo adeudado se cubra en el tiempo que se señale.

A través de los criterios legales establecidos, partiendo desde los más importantes que son los constitucionales que orientan y promocionan el respeto a la jerarquía normativa, planteando a estos sobre los argumentos legales dispuestos en leyes ordinarias, es decir, que las regulaciones legales establecidas en la Constitución Política son superiores a cualesquiera otras disposiciones que se establecen en leyes ordinarias o reglamentarias.

Por consiguiente, los fundamentos establecidos en cuanto a la autonomía y la creación de las facultades de la Municipalidad relacionados a la organización, administración y sobre todo captación de recursos económicos que permitan el desarrollo, son atribuciones que ningún organismo puede disminuir, modificar y sobre todo suprimir; ya que a priori son consideraciones propias del municipio porque de

estas facultades depende el desarrollo integral de la población que conforma el municipio y una unidad con intereses comunes a desarrollar.

3.6 La Potestad Reglamentaria

Como parte de las atribuciones del municipio y sobre todo de la función administrativa descentralizada este goza de facultades legislativas respecto a su propio ordenamiento, a esta función se le conoce como potestad reglamentaria, Eduardo Ávalos, Alfonso Buteler y Leonardo Massimino en su obra Derecho Administrativo I, refieren que “puede ser conceptualizada como la posibilidad de regular, limitar y especificar los derechos consagrados en la Carta Magna y los conferidos por las leyes que tienen las autoridades públicas que ejercen función administrativa. Consiste, básicamente, en el dictado de normas generales y abstractas que van a tener vigencia desde que son publicadas en el boletín oficial, o desde el día en que en ellos se determine. En el supuesto en que no designen tiempo, producirán sus efectos desde los ocho días, computados desde el día siguiente al de su publicación en medios oficiales”.⁵⁸ Esta posibilidad de regular normas permite la materialización de la autonomía municipal a través de su propio ordenamiento, que se crea para regir el funcionamiento y eficacia de los actos administrativos. La necesidad de mantener un marco jurídico propio permite regular la actividad administrativa para garantizar el desarrollo descentralizado de las regiones y departamentos de Guatemala a través de la función que ejerce la municipalidad por medio de su gobierno y otras instituciones del mismo carácter que permiten la materialización de la autonomía que promulga la Constitución a favor del Municipio.

En este sentido Calderón refiere que la potestad reglamentaria “se trata de un elemento esencial del municipio por su orden jurídico específico, integrado en primer lugar por su puesto, por la Constitución Política de la República de Guatemala, especialmente el código municipal y otras leyes aplicables al municipio. En consecuencia esa normativa jurídica es la que le da la existencia misma al gobierno

⁵⁸ Ávalos, E., Buteler, A. Leonardo Massimino. *Óp. cit.* Pág. 59.

municipal y a todas las relaciones que se deriven del que hacer municipal".⁵⁹ El carácter reglamentario y potestad legislativa que posee el municipio, sostiene una base jerárquica entre la Constitución Política, el Código Municipal y otras leyes de carácter ordinario, que son vinculantes al municipio, su territorio y su gobierno municipal.

⁵⁹ Calderón, Hugo. *Óp. cit.* Pág. 178.

CAPITULO IV

EL PLAN REGULADOR DEL DESARROLLO URBANO-RURAL DEL ÁREA METROPOLITANA DEL VALLE DE QUETZALTENANGO, FRENTE AL DERECHO CONSTITUCIONAL DE PROPIEDAD PRIVADA

La propiedad privada es un derecho calificado como fundamental y tutelado por la Constitución Política de la República de Guatemala, estableciendo parámetros claros sobre su limitación desde el punto de vista constitucional y la estrecha relación que se mantiene con la libre disposición, goce y disfrute de lo que representa la propiedad para su legítimo poseedor. La necesidad de proteger la propiedad privada en su plenitud ha sido una lucha que ha estado presente desde las primeras sociedades, que optaron por reconocer a la propiedad como un mecanismo para lograr el desarrollo integral de la persona. Es indispensable comprender las limitaciones del ejercicio de la propiedad privada a la luz de la Constitución Política de la República, como el instrumento jurídico de más alta jerarquía en el régimen jurídico guatemalteco, sin embargo la contraposición que surge de las disposiciones reglamentarias y municipales muchas veces contraviene esa libre disposición de la propiedad privada al restringir de forma estricta la forma, estructura, planificación y desarrollo de los proyectos de vivienda; contexto que se entiende en la circunscripción de la mayoría de departamentos de Guatemala, para lo cual evidencia la necesidad de un estudio jurídico, entendiéndose que la Constitución resulta ser el más alto instrumento jurídico y que indiferentemente de las disposiciones, atribuciones o facultades a favor de las municipalidades que se derivan directamente de esa autonomía y descentralización del poder, los reglamentos o normativas que estos emitan, no pueden contravenir, disminuir o impedir el ejercicio de un derecho de tanta importancia como lo es la Constitución Política de la República de Guatemala, lo cual para su efecto se utilizará el Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del área metropolitana del Valle de Quetzaltenango, el cual aún es aplicable, ya que no se encuentra vigente aún el Plan de Ordenamiento Territorial que debe contener las pautas reglamentarias para

los proyectos de vivienda en Quetzaltenango, especialmente en el casco urbano, sobre todo en observancia del respeto de lo que implica la propiedad privada desde la luz de la Constitución Política de la República de Guatemala y la tutela a favor de esta.

4.1 Generalidades del El Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango.

El plan regulador del desarrollo urbano – rural, está conformado por 124 artículos y está dividido por 25 capítulos los cuales son los siguientes: Capítulo I Generalidades; Capítulo II Definiciones; Capítulo III División del Área Urbana del Municipio de Quetzaltenango y su Área de Influencia Inmediata; Capítulo IV Normas para la Zona R-1-Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en Edificación Aislada, Dúplex y/o Gemela y Multifamiliar; Capítulo V Dúplex o Gemela Continua y Multifamiliar Unifamiliar y Bifamiliar en Edificación Aislada Dúplex o Gemela Continua y Multifamiliar; Capítulo VI Normas Para la Zona R-3, Zona Residencial Unifamiliar y Bifamiliar en Edificación Continua y Multifamiliar; Capítulo VII Normas para la Zona RDC. Desarrollos Residenciales de Conjunto; Capítulo VIII Normas para la Zona COR - Zonas de Comercio General, Oficinas de Negocios y Residencial; Capítulo IX Normas para la Zona ILC – Zona para Industria Liviana con requisitos bajos de funcionamiento y para Comercio General; Capítulo X Normas para la Zona PI, Zona para Parques Industriales; Capítulo XI Normas para la Zona IE - Industrias Especiales; Capítulo XII Normas para la Zona IP-C – Zona para Industria pesada o con requisitos Altos de funcionamiento y Comercio al por Mayor; Capítulo XIII Normas para la Zona OF – Zona para edificios públicos; Capítulo XIV Normas para la Zona H – Zona Histórica y Edificios Históricos; Capítulo XV Normas para la Zona AV – Zona de Areas Verdes y Recreación; Capítulo XVI Normas para la Zona RA – Zona Residencial Agrícola de 1ª Categoría; Capítulo XVII Normas para la Zona RA 1 - Residencial Agrícola con Limitaciones y Residencial Campestres; Capítulo XVIII Normas para la Zona PHR – Zonas de protección hidrológica y recreación; Capítulo XIX Normas para la Zona FR – Zona de Uso Forestal y Recreación; Capítulo XX Normas Generales para las Estaciones de Servicio y Expendio de Combustibles;

Capítulo XXI Normas Generales para Estacionamientos de Vehículos Automotores y Garajes Públicos; Capítulo XXII Normas Generales Sobre Avisos; Capítulo XXIII Normas para la Zona RU – Zona de Renovación Urbana; Capítulo XXIV De la Administración del Reglamento; Capítulo XXV Violaciones, Sanciones e Impugnaciones. El Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, tiene su origen en la necesidad que surge de reglamentar el crecimiento urbano del departamento de Quetzaltenango para lograr un mejor desarrollo del área comprendida dentro de su perímetro urbano asimismo plantear las directrices sobre ocupación de los bienes inmuebles del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango con el fin de garantizar el cumplimiento de los fines propios de las distintas municipalidades que integran la microrregión; asimismo lograr una mejor calidad de vida, el bienestar de todos los habitantes y el mejor cumplimiento de las funciones que son propias a cada entidad pública y privada dentro del área urbana y metropolitana. El ya mencionado Reglamento, se creó por el Consejo Municipal con fecha treinta y uno de enero de mil novecientos ochenta y tres por medio del Acuerdo Número 0011-1, donde se acordó la aprobación del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, el cual entro en vigencia el uno de agosto de mil novecientos ochenta y tres.

Según lo estudiado en el capítulo anterior de la presente investigación, de acuerdo con la facultad que cuenta la alcaldía municipal de Quetzaltenango de disponer de sus recursos para cumplir sus fines propios y alcanzar un desarrollo pleno como municipio, con la aplicación del principio de la autonomía municipal el cual permite que la Alcaldía Municipal emita acuerdos, ordenanzas y reglamentos, hacerlos ejecutar según lo establece el código municipal, fue que se crea este reglamento, siempre en observancia de que las disposiciones que se emitan, no contravengan o tergiversen el texto constitucional y el carácter tutelar del reconocimiento de los derechos en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Este reglamento, según lo establece el artículo 1, que “El Objetivo básico del plan de desarrollo y su reglamento, es el de orientar y controlar el desarrollo urbano-rural, a fin de garantizar

mejores niveles de calidad de vida a todos y cada uno de los habitantes, entidades públicas y privadas que hacen parte de la comunidad urbana y de la nacionalidad. El reglamento del plan de desarrollo tiene por objetivo: a) Fijar las normas que regulen y controlen fundamentalmente el desarrollo del área urbana de Quetzaltenango, delimitada por el perímetro fijado según Acuerdo Municipal de fecha veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y seis (25 de enero de 1966). Punto cuarto, y de su área de influencia inmediata, denominada Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango. (Ver Anexo número 1); b) Fijar la competencia de las autoridades encargadas del control del desarrollo urbano-rural. (Ver Anexo número 2); c) Determinar las especificaciones y requisitos técnicos en los asentamientos urbanos y/o rurales y de toda forma del uso del suelo ubicado dentro del perímetro de jurisdicción a que se refiere el presente reglamento; d) Fijar los procedimientos necesarios que deben seguirse para su aplicación. (Ver Anexo número 2)". La importancia de dicho reglamento es normar de forma específica los requisitos indispensables para el desarrollo y utilización de lo relacionado al suelo; esto incluye la construcción de viviendas, proyectos de edificación e instalación de infraestructura en el municipio de Quetzaltenango.

El carácter de aplicación se establece en el artículo 2 el cual indica que "Las normas del presente reglamento son de observancia general y obligatoria para todas las personas individuales o jurídicas, públicas o privadas que habiten o realicen actividades que se relacionen con el desarrollo del municipio de Quetzaltenango y su área de influencia urbana. Los casos no contemplados expresamente en este reglamento y sus anexos, serán resueltos por la Alcaldía Municipal de Quetzaltenango, y/o por las Alcaldías Municipales del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, con base en dictamen técnico de las Oficinas de Planificación Municipal", tal como lo dispone el artículo citado en validez de la autonomía municipal, se emite el Plan Regulador y tiene un carácter obligatorio para todos los habitantes de Quetzaltenango, otorgando competencia para resolver casos a la municipalidad y según lo que establezca el dictamen técnico de la Oficina de Planificación Municipal. En este sentido el periodo de validez de dicho reglamento se

establece en el artículo 3 el cual dispone lo siguiente: “El presente reglamento tiene validez temporal entre los años mil novecientos ochenta y tres (1983), a dos mil (2000) y podrá ser modificado total o parcialmente dentro de dicho período, sí solo si se realizan los estudios técnicos exigidos para tal fin y existe la discusión en debate entre los señores Alcaldes y Vice-Alcaldes de los municipios del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, según el caso, por lo menos de tres (3) sesiones antes de proceder a realizar un cambio en su articulado. Sí para el año 2000 no se hubiere emitido nuevo reglamento, continuará vigente el presente, hasta que se emita el que debe sustituirlo o sea actualizado el presente”, ante la ausencia de un nuevo reglamento la vigencia de este instrumento municipal se ha prolongado hasta el año en curso, siendo importante puntualizar que existe el proyecto de un nuevo reglamento aunque su estructuración aun es incompleta, debiéndose aplicar el Plan Regulador del Desarrollo del municipio de Quetzaltenango.

4.2. Ámbito de aplicación del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango

En el artículo 7 del mismo cuerpo legal, se establece específicamente la Jurisdiccionalidad del Reglamento instituyendo “tal como se anotó en el Artículo 2° del capítulo 1, este Reglamento es normativo básicamente para el Area Urbana de Quetzaltenango; y optativo para el Área de los Municipios de San Mateo, La Esperanza, Olintepeque, Salcajá y Cantel, pertenecientes a lo que se ha definido como Área Metropolitana de Quetzaltenango, en el presente capitulo. La Municipalidad de Quetzaltenango, en un término no mayor a seis meses contados de la vigencia de este Reglamento, hará las gestiones pertinentes para conocimiento, su adopción y/o aprobación total o parcial por las otras Municipalidades que integran el Área Metropolitana de Quetzaltenango” Además se regula que en ese artículo la Municipalidad de Quetzaltenango, en un término no mayor a seis meses contados de la vigencia de este Reglamento, debió de hacer las gestiones pertinentes para conocimiento, adopción y aprobación total o parcial del mismo, lo que si se cumplió como estaba previsto.

En el capítulo 3 de dicho Reglamento, titulado: División del Área Urbana del Municipio de Quetzaltenango y su Área de Influencia Inmediata, comprendido en dos artículos el 6 y 7, en el primero de estos dos (artículo 6) se denomina a cada zona del Área Metropolitana de Quetzaltenango indicando el contenido de las mismas donde se delimitan y subdividen las superficies del Valle de Quetzaltenango y en el segundo (artículo 7) se establece la Jurisdiccionalidad del Reglamento como anteriormente se señaló. El artículo 6 refiere la distribución regional de Quetzaltenango, señalando de la siguiente manera el ámbito de aplicación: “Zonas: 6.1. SUBREGION METROPOLITANA DE LA REGIÓN DE OCCIDENTE. Comprende desde el Valle de Totonicapán (Coordenada 78 este), hasta el área de San Juan Ostuncalco (Coordenada 42 oeste); y desde San Francisco El Alto (Coordenada 53 norte), hasta Zunil (Coordenada 32 sur). 6.2. MICROREGION DEL VALLE DE QUETZALTENANGO. Que comprende desde San Mateo al oeste hasta San Cristóbal Totonicapán al este, y desde Olinstepeque al norte, hasta el Llano del Pinal y Xecam al sur. En sí la constituyen las áreas planas del valle. 6.3. ÁREA METROPOLITANA DE QUETZALTENANGO. El área metropolitana de Quetzaltenango, desde el año dos mil la conforman las superficies planas (Valle) de los municipios de San Mateo, La Esperanza, Olinstepeque (Llanos de Olinstepeque), Salcajá, Cantel (Llanos de Urbina), Llanos del Pinal y el área urbana de Quetzaltenango. Tiene una extensión aproximada de ciento ochenta y cuatro kilómetros cuadrados (184 km²). 6.4. ÁREA URBANA DE QUETZALTENANGO.

Comprende los terrenos ubicados dentro del actual perímetro urbano de Quetzaltenango, fijados por el acuerdo del veinticinco de enero de mil novecientos sesenta y seis (25 de enero de 1966) punto cuarto del Honorable Consejo Municipal de Quetzaltenango”. La estructuración del departamento de Quetzaltenango en regiones contribuye a la descentralización del desarrollo, esto quiere decir que al estructurar en regiones se cumple con la función de determinar específicamente las necesidades de cada región que básicamente presentan distintas problemáticas.

4.3. Organización del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango

Se regula todo lo referido a la organización del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango, es decir, la adecuada administración, desarrollo y utilización del Plan estando contenido en los artículos 111, 112, 113 y 114 de dicho reglamento. El artículo 11 establece que estará a cargo de la Oficina de Planificación Municipal, de la Alcaldía Municipal y de otras dependencias de la Municipalidad. Asimismo, en el artículo 112 se regula que además de las funciones que los Acuerdos Municipales le fijan a la oficina de Planificación Municipal en materia de dirección y control del desarrollo urbano del municipio, le competará algunas otras como:

- a. Interpretar las disposiciones del Reglamento objeto de análisis.
- b. Interpretar, variar y adicionar el Mapa de Zonificación y si es el caso, ordenar planos a escala mayor cuando su desarrollo o uso inadecuado lo hagan necesario, ciñéndose al procedimiento establecido en los casos de rezonificación.
- c. Autorizar la extensión de un uso principal, un uso anexo o un uso con licencia especial en un terreno que abarque en dos zonas diferentes, hasta quince (15.00) metros de su límite.
- d. Autorizar o negar las licencias especiales de usos, según lo estipula el Reglamento, pudiendo fijar las condiciones y normas, que justifiquen la autorización de la licencia especial.
- e. Variar en un lote, si lo considera apropiado, la profundidad del antejardín exigido para la zona correspondiente.

- f. Conceder excepciones al Reglamento, ciñéndose al procedimiento establecido en los artículos respectivos, que son los artículos 109 y 110 los cuales serán analizados más adelante.
- g. Recomendar el estudio de normas sobre casos no contemplados en el Reglamento y que sean necesarios a su aplicación, los constituidos como límites del Reglamento que serán analizados posteriormente.
- h. Decidir sobre las demás cuestiones que le sean encomendadas expresamente en este Reglamento.

Se le delega la responsabilidad de aplicar, desarrollar e implementar el Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango a la Oficina de Planificación Municipal, “tendrá la responsabilidad de aplicar y hacer cumplir las normas establecidas en el Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango y deberá expedir la Licencia, Uso y Zonificación ajustándose para esta función a lo estipulado en el Reglamento”, según el artículo 113. La Oficina de Planificación Municipal también tendrá la responsabilidad de determinar las líneas de demarcación, los antejardines, las líneas y los perfiles de construcción y suministrar toda la información que el público solicite y también la función de preparar las modificaciones y adiciones de este Reglamento, según lo estipulado en el artículo

El contenido del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango es extenso, sin embargo al interés de esta investigación resulta pertinente abordar lo relacionado a la propiedad privada, uso, goce, disfrute y las limitaciones que representa dicho reglamento para la disposición de la propiedad privada, primeramente es pertinente establecer las normas para edificación siendo el artículo 11 el que dispone que “Para las edificaciones unifamiliares y Bifamiliares:
11.1.1. Lote: Área mínima: seiscientos metros cuadrados (600 mts²), **Frente Mínimo:**

veinte metros (20 mts), Densidad Máxima: cien habitantes por hectárea (100 hab/Ha). 11.1.2 Altura: **Número de Pisos: dos (2)**, para todas las vías. Altura máxima: siete metros (7 mts.), 11.1.3. Aislamientos mínimos: Lateral: tres metros (3 mts), Posterior: cuatro metros (4 mts.), Antejardín: cinco metros (5 mts.). 11.1.4. Patios: (Interiores o al Exterior). Área Mínima: doce metros cuadrados (12 mts²). Lado Mínimo: tres metros (3 mts.). 11.1.5. Índice: a) De ocupación máxima: cero punto cuarenta y siete (0.47); b) De construcción máxima: cero punto noventa y cuatro (0.94). 11.2. Para las edificaciones multifamiliares: 11.2.1. Lote: Área mínima: mil doscientos metros cuadrados (1200 mts²). Frente Mínimo: cuarenta metros (40 mts), Densidad Máxima: quinientos habitantes por hectárea (500 hab/Ha). 11.2.2 Altura: Número de Pisos: cuatro (4), para vías V3, V4. Seis (6) para vías V1, V2. Unidad de medida por piso: tres metros (3 mts.). 11.2.3. Aislamientos: Lateral: tres metros (3 mts), Posterior: cuatro metros (4 mts.), Antejardín: cinco metros (5 mts.). 11.2.4. Patios: Área Mínima: diez y seis metros cuadrados (16 mts².) para cuatro pisos (4), veinte metros cuadrados (20 mts.²) para seis pisos. 11.2.5. Índices: a) De ocupación máxima: cero punto cincuenta y cuatro (0.54); b) De construcción máxima: tres punto veinticuatro (0.24). 11.2.6. Ascensores: A partir del quinto (5°) nivel. 11.2.7. Normas adicionales: Cuando para diseños urbanos de edificaciones multifamiliares según las normas contenidas en este capítulo hubiese la necesidad de aumentar la capacidad de los servicios comunales del sector urbano donde tales edificaciones se construyen, dichos aumentos correrán a cargo de los propietarios de las nuevas edificaciones, en especial a lo relativo a la cesión de las áreas necesarias para el uso público. 11.2.8. Licencias: El otorgamiento de licencias para los desarrollos de tipo multifamiliar, estará sujeto a la capacidad de los servicios públicos del sector donde se construyan, según conceptos que para el efecto rindan las dependencias: Dirección de Aguas, Dirección de Obras y Empresa Eléctrica Municipales”, a partir de su literalidad se encuentran varios elementos que alteran el concepto de libre disposición de la propiedad privada, ya que para el otorgamiento de una licencia de construcción de una vivienda, ésta debe contar como mínimo con 20 metros de frente, lo cual representa un requisito excesivo para algunas personas

quienes por diversas razones existe la posibilidad de no cumplirlo, así como la restricción a la construcción, solamente de dos pisos.

4.3 Alcances del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango

El Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango contiene requisitos para la construcción y disposición de la propiedad privada, entre los principales requisitos se pueden señalar los siguientes:

a) Licencia de Construcción

En el artículo 93, se estipula que “Toda edificación, reparación, o modificación de una edificación existente, de propiedad pública o privada, no podrá llevarse a cabo en territorio del Municipio de Quetzaltenango, sin que el interesado haya obtenido previamente la “Licencia de Construcción” en el departamento de Construcción Urbana, previo dictamen favorable de la Oficina de Planificación Municipal. En dicho dictamen, la Oficina de Planificación Municipal determinará el uso o los usos y demás características urbanísticas y arquitectónicas, que deberá cumplir la edificación, reparación o modificación, de conformidad con las normas del Reglamento del Plan Regulador, el Departamento de Construcción Urbana, deberá revisar las características estructurales y de otra índole que garanticen la seguridad y habitabilidad de la construcción de cuya licencia se solicita”.

b) Tasas Municipales

En el artículo 94 expresa que “La municipalidad a través del departamento de Construcción Urbana, vigilará, ordenará y supervisará todas las actividades de edificación, reparación o modificación que se ejecuten dentro de su jurisdicción.”

c) Permiso de Ocupación

El Permiso de Ocupación, será expedido por el Departamento de Construcción Privada Municipal, previa presentación de la solicitud respectiva, con adición de la Licencia de construcción, si ella constata una vez recibida la obra, que está

cumpliendo con las especificaciones consignadas en los planos aprobados, a los cuales corresponde dicha Licencia de Construcción. Y este es necesario para toda edificación nueva, reparada o modificada, no podrá ser ocupada sin que el propietario haya obtenido previamente permiso de ocupación a que se destina, cumpliendo con las normas del Reglamento de Zonificación de general y con las de la respectiva Licencia de construcción en particular. Como también para cualquier cambio de uso, requerirá la obtención previa del correspondiente Permiso de Ocupación. Según lo regulado en los artículos 95, 96 y 97. El Departamento de Construcción Privada, realizará inspecciones periódicas para constatar que el Constructor este realizando las obras de acuerdo al proyecto aprobado por la Municipalidad, como lo indica el artículo 98.

d) Reparaciones locales y ampliaciones

Se permitirán en los establecimientos clasificados como “Usos Provisionales, en la edificación que sean necesarios para la comodidad del trabajo, para evitar el deterioro de la edificación o para disminuir las nocividades, pero sin hacer modificaciones estructurales ni aumentar el área de construcción”, según el artículo 103. En caso de destrucción de un establecimiento clasificado como Uso Provisional, por incendio, terremoto, explosión, etc, debe seguirse lo regulado por el artículo 105 que establece que “es criterio de la Oficina de Planificación Municipal, la determinación de su restauración, siempre y cuando los daños hayan sido menores al treinta por ciento (30%) del valor de sus instalaciones, o definir su traslado a la zona que le corresponda, en caso contrario. Cuando se presentan cambios sustanciales en las condiciones de una o varias de las zonas en que se divide el municipio, la Oficina de Planificación Municipal, podrá presentar a la Alcaldía Municipal, el proyecto de modificación de las respectivas zonas. Según el artículo 106 cuando se presenten estos cambios los propietarios de las zonas deberán ser oídos durante el proceso de rezonificación, sobre las condiciones de esta. Los proyectos de construcciones aprobados antes de la vigencia del Reglamento y con Licencia de Construcción vigente, que no se ajuste a las normas del mismo, podrán

realizarse si las obras se comienzan en el término fijado por la respectiva licencia artículo 104.

Sin duda alguna es importante normar las actividades relacionadas al desarrollo de edificaciones y construcción de vivienda, sin embargo la poca flexibilidad en cuanto a los requisitos establecidos especialmente en el artículo 11, determinan una clara limitación a la libre disposición, tal como se ha planteado en su momento oportuno, considerando esa libertad sobre la propiedad privada como una limitación estricta que a su vez disminuye la tutela constitucional.

4.4. Límites del Plan Regulador del Desarrollo Urbano-Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, departamento de Quetzaltenango

Es indispensable considerar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona y que constituye un elemento importante para lograr el desarrollo integral a través de la libre disposición y goce de esta, lo cual para su adecuado efecto se debe evitar en la menor medida posible afectar este derecho indispensable para cualquier persona, sin embargo el carácter obligatorio y las disposiciones contenidas en el Plan Regulador del Desarrollo Urbano de Quetzaltenango, no suele ser realista e implica una clara disminución a la propiedad privada como un derecho de libre disposición, que a su vez resulta afectado, como a continuación se establecerá por medio de un análisis.

Para el efecto, resulta imperativo considerar las sanciones en caso de inobservancia del Plan Regulador del Desarrollo Urbano – Rural y de no reunir los requisitos mínimos existen consecuencias serias y que representa una disminución del patrimonio considerablemente, aunque se está de acuerdo que se mantenga en control y vigilancia los proyectos relacionados a construcción en propiedad privada, es importante mantener una plena flexibilidad para proteger tan importante derecho constitucional. Es necesario hacer énfasis en la libre disposición y goce de la propiedad, sometiendo o restringiendo únicamente este derecho, tal como lo refiere

la propia Constitución Política de la República de Guatemala; esa disposición resulta importante en esa libertad que la Carta Magna guatemalteca invocó, , regulando lo siguiente: Artículo 40.- “Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual”, en este sentido resulta importante analizar este artículo ya que representa una limitación constitucional del derecho de propiedad privada, los elementos que reúne esta limitación se presentan bajo el imperativo de colectividad o interés público, sin embargo, resulta importante puntualizar en que la misma Constitución, en su artículo 39 establece que “Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”, esa libre disposición que reza la Constitución resulta importante para el tema de investigación ya que si se entiende en su máxima plenitud resulta extensa la interpretación, lo que incluiría todo lo relacionado a diseños, materiales, planos, medidas y otras circunstancias relacionadas a la construcción de un bien inmueble como parte de ese desarrollo que se busca a nivel individual.

Para enmarcar el contexto objeto de análisis, resulta importante centrarse en la idea de la construcción de viviendas y otra clase de edificaciones, lo cual para su efecto debe reunir requisitos precisos que están establecidos en el Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, ya que es de observancia obligatoria, caso contrario se estaría incurriendo en infracción y por consiguiente someter al propietario a una sanción, las cuales se establecen en el capítulo XXV, comprendidas en los artículos del 115 al 121 del mismo cuerpo legal.

Cada falta será sancionada, conforme el Código Municipal, Decreto número 12-2002 del Congreso de la República; conforme al Reglamento y las modificaciones que se emitan. Las infracciones serán objeto de sanciones, según la siguiente escala como lo establece el artículo 116:

- a) Amonestación verbal o escrita
- b) Suspensión de la licencia o permiso municipales, hasta que se cumpla con los requisitos del Reglamento
- c) Multa;
- d) Suspensión de las matrículas provisionales de servicios en las obras en construcción;
- e) Cancelación de la licencia o permiso municipales;
- f) Construcción de obras o realización de trabajos de demolición por la Autoridad Municipal, en sustitución del particular renuente, a costa de éste;
- g) La suspensión de trabajos por el tiempo que fuere necesario y la cancelación definitiva, deberá ser ordenada por el Juzgado de Asuntos Municipales y ejecutado por la Dirección de Obras Municipales, dicha orden deberá cumplirse en forma inmediata, sin perjuicio de las multas y otras sanciones que además le corresponden. No podrán reanudarse los trabajos de una obra suspendida, en tanto no se haya revocado la disposición, mediante el planteamiento de los recursos legales.
- h) Suspensión o Cancelación de la Licencia de uso:
- i) Suspensión o Demolición de la obra en casos de excepción”.

Las diferentes sanciones resultan importantes para el contenido de la propiedad privada, ya que se observan entre las sanciones o multas más perjudiciales la demolición de la obra, lo que implica una pérdida y disminución del derecho de la propiedad privada, así como del patrimonio del dueño. La importancia del contexto no solamente jurídico, sino interpretativo y doctrinario de la propiedad, indica que toda vez que la utilidad de la misma este dentro de lo lícito, el legítimo propietario puede disponer de la misma, lo que es contravenido por el Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango.

El contexto jurídico y realista debe atender de forma accesible lo relacionado a la propiedad privada, sin embargo frente a un reglamento municipal desactualizado y sobre todo que no tergiversarse el ejercicio de derechos dispuestos en la Constitución,

una evidencia de esto es el deterioro lamentable de muchas viviendas ubicadas en el Centro Histórico las cuales representan un riesgo para las familias que las habitan ya que el trámite de una licencia de construcción en el casco urbano de Quetzaltenango resulta complejo, tardado y sobre todo un proceso burocrático que no atiende a velar porque no se afecte en gran medida el ejercicio del derecho de propiedad privada, el artículo 110 del Plan objeto de análisis contempla lo siguiente: “consultas previas. El interesado hará una Consulta Previa a la Oficina de Planificación Municipal, por escrito y acompañada de un plano de localización, indicando el área y enumerando los servicios que habrá de suministrar. Esta consulta será atendida por la Oficina de Planificación Municipal, en un plazo de quince días (15 días) y estará orientada a definir si la ubicación y los servicios se ajustan a las disposiciones del presente Reglamento. La solicitud de Consulta Previa expedida por la Oficina, tendrá una vigencia de seis meses a partir de la fecha de su emisión”, este aspecto es el que respalda el proceso burocrático tardado ya que solo una consulta previa implica 15 días de gestión para corroborar que se cumplen con los requisitos de observancia en dicho reglamento municipal, asimismo se evidencia que existe todo un proceso de gestión en la cual el propietario se le ve disminuida esa libre disposición de sus bienes, especialmente cuando se trata de áreas como el Centro Histórico donde resulta imposible ejecutar una obra de construcción, aunque se compruebe la legitimidad sobre la propiedad objeto de interés.

Otro importante aspecto es lo relacionado a la licencia de construcción contenido en el artículo 93, al indicar que “Toda edificación, reparación, o modificación de una edificación existente, de propiedad pública o privada, no podrá llevarse a cabo en territorio del Municipio de Quetzaltenango, sin que el interesado haya obtenido previamente la “Licencia de Construcción” en el departamento de Construcción Urbana, previo dictamen favorable de la Oficina de Planificación Municipal”, respecto a este requisito se ve la importancia de contar con la documentación respectiva para la edificación en una propiedad privada, para tal sentido nuevamente resulta importante puntualizar en el aspecto que refiere que no podrá llevarse a cabo ninguna reparación, edificación o modificación sin previa autorización, lo que supone

de forma imponente la disminución al derecho de propiedad privada visto desde la libre disposición que promete la Constitución Política de la República de Guatemala, la cual para su efecto el artículo 44 de la Carta Magna prescribe que “Serán nulas ipso jure las leyes y las disposiciones gubernativas o de cualquier otro orden que disminuyan, restrinjan o tergiversen los derechos que la Constitución garantiza”, contrapuesto las disposiciones municipales a lo que representa la propiedad privada desde el punto de vista individual resulta imperativo mencionar que el reconocimiento de la propiedad privada a su legítimo dueño permite alcanzar el desarrollo integral e individual de la persona y el ejercicio de sus derechos de forma plena representan el camino a seguir para alcanzar una vida digna.

Es así, que resulta importante el estudio del Plan Regulador del Desarrollo Urbano – Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, ya que sin duda alguna contribuye a conformar los procesos burocráticos de control de edificaciones en la ciudad, pero a su vez disminuye el ejercicio del derecho de propiedad privada, especialmente cuando se trata de las sanciones ya que representan una disminución del patrimonio legítimo del propietario, especialmente en las sanciones que implican la demolición de una construcción que ha representado una inyección de capital que simplemente se le da por perdida, sin posibilidad alguna de recuperación de la inversión.

Por último, el artículo 54 del presente reglamento dispone que “La limitación sobre edificaciones, reparaciones o modificaciones de construcciones existentes o nuevas en la Zonas tipo AV, serán fijadas por la Oficina de Planificación Municipal, en base a las normas generales del presente Reglamento y según concepto previo de los Organismos Estatales necesarios”, de forma expresa se habla de una limitación al ejercicio del derecho de propiedad privada y la libre disposición que dispone la Constitución a favor del legítimo dueño, la simple acción de prohibir el ejercicio de un derecho a través de la implementación de procesos burocráticos, tardados y sobre todo en los cuales se duda de la imparcialidad, ya que existe una crítica sobre el otorgamiento de licencias y es lo relacionado a que le otorgan licencias de forma

práctica y rápida a empresas influyentes, mientras que una persona de condiciones comunes le resulta complejo la adquisición de una licencia con una vigencia de 6 meses, detallando la problemática respecto a la propiedad privada y el ejercicio pleno del mismo a la luz de la Constitución contra puesto a disposiciones de inferior jerarquía pero que definitivamente si representan una seria disminución a este Derecho Constitucional.

Los estrictos controles que supone dicho reglamento municipal, suponen una limitación a esa libertad, ya que previamente se estableció que dichas disposiciones prohíben la construcción de más de dos niveles de edificación, entonces más que una guía de lineamientos, es un instrumento de prohibiciones respecto a las decisiones que pudiera tomar el legítimo propietario sin necesidad de consultar, toda vez que el objeto de disposición sea lícito. Uno de los principios fundamentales que informa al Derecho guatemalteco, es el de supremacía constitucional, que implica que en la cúspide del ordenamiento jurídico está la Constitución y ésta, como ley suprema, es vinculante para gobernantes y gobernados a efecto de lograr la consolidación del Estado Constitucional de Derecho.

CAPÍTULO V

PRESENTACIÓN, ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE RESULTADOS

Se presentan a continuación los resultados del trabajo de campo realizado por medio de entrevistas a honorables profesionales del estudio del Derecho y especialistas en el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano y Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, como informantes claves, para determinar el logro de los objetivos trazados en la investigación.

Se realizaron diez entrevistas, para evidenciar la importancia del Derecho de propiedad privada como derecho constitucional, los alcances y límites de este derecho según la aplicación del Reglamento objeto de análisis, para poder confrontarlas con la legislación y lo doctrinariamente establecido, adoptar de alguna forma posibles soluciones.

Lo anterior, se obtuvo de conformidad con la siguiente boleta de entrevista:

1. ¿Considera que la Propiedad Privada es un Derecho Constitucional?

Respecto al cuestionamiento relacionado a la consideración de la propiedad privada como un derecho constitucional, todos los entrevistados de forma unánime consideran que el carácter de la propiedad privada se encuentra revestido por la Constitución, algunos entrevistados mencionaron el artículo constitucional sobre la Propiedad privada. Siendo este el artículo 39.

2. ¿De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, cuáles son los alcances del Derecho de Propiedad?

La mayoría de entrevistados respecto a los alcances de la propiedad privada según la Constitución Política de la República de Guatemala, respondieron: capacidad para enajenar, vender, comprar y construir; esto relacionado a la libre disposiciones de los bienes. También mencionaron la importancia de la protección y la garantía de la

propiedad privada por el Estado, la defensa a cualquier tipo de violación, restricción y disminución.

Es importante resaltar el aspecto que indicaron como uno de los alcances de los propietarios y es la capacidad de construir en su propiedad privada, la construcción como parte del objeto de estudio y las limitaciones que legalmente son válidas cuando se refiere a la propiedad privada, cabe resaltar un elemento importante en las limitaciones y es el carácter prohibitivo de lo que se disponga respecto a la propiedad privada, es decir, que lo que el legítimo propietario disponga respecto a sus bienes no debe estar contenido dentro de las prohibiciones, especialmente aquellas que tiendan a vulnerar los derechos de un tercero, sin embargo el contenido se puede extender a otras leyes que sin duda alguna tienden a limitar la libre disposición de la propiedad privada con parámetros irracionales, que no atienden principalmente a la observancia de los derechos constitucionales y su alcance al momento de llevarlos a la práctica.

3. ¿De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, cuáles son los límites del Derecho de Propiedad?

En cuanto a la pregunta relacionada a los límites constitucionales del derecho de propiedad, la mayoría de entrevistados afirmaron que estos deben observar el respeto a los derechos de terceros o vecinos, así como de los bienes del Estado.

Así como también cuando sea contrario a los fines sociales, cuando sea necesaria a la realización del bien común o interés social; y concretamente la mayoría de entrevistados hicieron mención de la figura de la expropiación.

4. Respecto al Derecho Constitucional de Propiedad Privada, ¿A su criterio cuáles son los alcances del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango?

En relación a la interrogante planteada, el alcance del Plan Regulador del Desarrollo Urbano – Rural del Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, la mayoría de entrevistados refirió que tiene como principal objetivo lograr un ordenamiento

territorial adecuado para el área urbana y rural del municipio de Quetzaltenango, esto incluye dentro de su contenido disposiciones relativas a la construcción, estacionamientos, aceras y áreas forestales; en consecuencia resulta importante validar tales aseveraciones al contrastar la realidad actual del municipio de Quetzaltenango, el cual presenta un complejo desorden territorial y el cual ha sido objeto de una constante crítica que versa sobre la inaplicabilidad de los reglamentos o sobre la poca atención de las autoridades competentes, sin embargo dicho instrumento señalado contempla disposiciones relativas a la disposición de la propiedad privada limitando la libertad sobre los bienes inmuebles especialmente, en este sentido resulta importante afirmar que un reglamento orientado a ordenar un territorio determinado, es importante, ya que permite adoptar medidas que promuevan el desarrollo urbano y rural del sector, aunque estos deben procurar no minimizar o tergiversar los derechos reconocidos constitucionalmente, así como ejercer un control sobre el desarrollo urbano y rural para ofrecer un departamento más ordenado y equilibrado, lo que son los objetivos principales del plan Regulador del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, emitir permisos para construcción en zonas de Industria, zona Histórica, proteger las diversas áreas no solo para proteger la propiedad, también el ambiente, la zona forestal.

5. Respecto al Derecho Constitucional de Propiedad Privada, ¿A su criterio cuáles son los límites del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango?

Con respecto a esta interrogante, la mayoría afirmó que no puede sancionar prácticas que no se encuentran estipuladas en el contenido del señalado reglamento, esto es referencia y consecuencia directa de lo obsoleto del instrumento municipal ya que no ha sufrido reformas desde su creación, esto es referencia del poco interés que han tenido las autoridades competentes respecto al ordenamiento territorial de la metrópolis de Quetzaltenango, además de ser muy antiguo, que podría ser otro limitante del Plan Regulador del Valle de Quetzaltenango y pese a la antigüedad no es de conocimiento general, a lo que también se le podría denominar como otra limitación.

6. ¿Cómo favorece el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango a la sociedad Quetzalteca?

A la pregunta relacionada, la mayoría de los entrevistados afirmó que la forma de favorecer al desarrollo urbano, se materializa a través de la planificación urbana y un ordenamiento territorial de las diversas áreas, se ordena un lugar, territorialmente hablando, por lo que su objetivo principal es cumplir con las necesidades básicas de la sociedad, ya que se logra el uso adecuado de cada zona departamental.

7. ¿Considera usted que con el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango se vulnera o se limita de algún modo el Derecho de Propiedad Privada?

Con relación a este cuestionamiento, considerándolo desde la constitución; la mayoría de entrevistados refieren que con el reglamento actual no se busca afectar a ningún propietario o minimizar el derecho a la propiedad privada, lo único que se busca es ordenar territorialmente las construcciones para no afectar a ningún vecino, sin embargo este criterio debe analizarse desde la aplicación y materialización, habiendo diversos ejemplos que reflejan la divergencia entre lo opinado y la realidad. Para la investigadora uno de las claras limitaciones de este reglamento se visualizan en la zona calificada como histórica, ya que diversas propiedades han sufrido daños importantes en su estructura y las disposiciones burocráticas municipales son un impedimento para asegurar la propiedad privada de las personas que residen en dicha zona histórica en contraste con la permisiva a favor de industrias, quienes si logran edificar en el centro histórico de forma inmediata y sin problemas burocráticos.

8. ¿Considera que el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango es un cuerpo legal positivo?

Respecto a la interrogante relacionada al positivismo del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, la mayoría afirma que si es un cuerpo legal positivo pues se observa y es el único instrumento municipal que se observa para el ordenamiento territorial del municipio de Quetzaltenango, sin embargo la eficacia de dicho

instrumento legal ya no es la misma que hace 10 años atrás, ya que las condiciones de población, geográficas y sobre todo industriales, son el precursor para la dinámica de dicho instrumento que no se ha aplicado en la actualidad.

Entre las entrevistas practicadas y presentadas se encuentran criterios fundamentales que respaldan la problemática formulada en el respectivo planteamiento, en este sentido es importante resaltar el punto indiscutible de diversos entrevistados en relación a que la única limitante en observancia de la jerarquía normativa yace en la Constitución Política de la República de Guatemala, surgiendo la figura de la expropiación como única limitante al goce, disfrute y libre disposición de la propiedad privada; sin embargo se ha referido por algunos entrevistados que con el plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, no se limita el derecho a la propiedad privada en contraste con las disposiciones constitucionales, pero al haber analizado y estudiado lo que representa la libre disposición de los bienes, en especial los inmuebles, se disminuye el presupuesto constitucional rector de la propiedad privada.

La consideración del Derecho de la propiedad privada como un derecho constitucional que deviene directamente de la concepción de los derechos humanos a lo largo de la evolución sociopolítica, permite comprender que la propiedad privada no puede ser limitada respecto a leyes de carácter ordinario o reglamentos inferiores a la Constitución Política de la República de Guatemala que disminuyan o tergiversen el contenido tutelar, y efectivamente dicha consideración se materializa con la regulación legal dentro del texto constitucional y su concepción en los tratados e instrumentos internacionales en materia de derechos humanos que prescriben y vinculan a los Estados para que garanticen este derecho en un grado jerárquicamente mayor, es decir, a la luz de la Constitución Política de la República de Guatemala. Asimismo, se le considera uno de los principales derechos humanos y constitucionales por la importancia social e individual que representa, esto como parte de la libertad y el alcance que tiene la posesión para alcanzar la satisfacción de las necesidades básicas y superfluas que van de la mano con el desarrollo integral

de la persona y esto alcanza a la familia como base fundamental de la sociedad, en consecuencia los alcances constitucionales de la propiedad privada, se refiere a la libre disposición para enajenar, vender, comprar, heredar e incluye consideraciones relativas a la construcción dentro de la propiedad privada siempre en observancia de no infringir lo prohibitivo y derechos de terceros.

El derecho a la propiedad privada se encuentra revestido en la actualidad de un carácter constitucional, lo cual implica que disposiciones ordinarias o reglamentarias no pueden disminuir el garantismo que otorga la Constitución Política de la República de Guatemala, es decir, la disposición contenida en el artículo 39 de la Constitución Política que refiere que “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”, en este sentido la propiedad privada a la luz de la constitución política de la república contiene disposiciones importantes que deben aplicarse de forma interpretativa a favor de la tutela de la propiedad privada.

En relación a la libre disposición de la propiedad privada aplicada al objeto de estudio, la doctrina refiere que debe entenderse como la “acción o efecto de disponer o de disponerse... es la facultad de enajenar o gravar los bienes... Acto de distribuir los bienes propios y tomar otras determinaciones”.⁶⁰ Esto quiere decir que la libre disposición abarca una serie de complejos criterios, en los cuales únicamente la autonomía de la voluntad del propietario es indispensable en la toma de decisiones.

En concordancia con lo previamente establecido, la Corte de Constitucionalidad refiere que “Este derecho se garantiza en el artículo 39 de la Constitución Política de la Republica. 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 de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual éste puede ejercer su

⁶⁰ UNED, Enciclopedia Jurídica. “disposición”. *Óp. cit. (s.p.)*

actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la Ley fundamental del país...”, la única clara limitación admisible dentro de lo legal y doctrinal es la expropiación como una figura de beneficio colectivo, sobreponiendo dicha necesidad sobre el interés particular de un individuo, esto como parte del dominio que un Estado ejerce sobre su territorio y administrados que se organiza para alcanzar el bien común.

No obstante resulta importante que algunos entrevistados han afirmado que desde la Constitución Política de la República de Guatemala la única limitación expresa que persiste es la figura de la expropiación, lo cual supone que el interés colectivo se sobrepone sobre el particular, el argumento constitucional de esta limitación está prescrito en el artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual indica que “en casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”.

El contenido constitucional de este artículo dispone una libertad relativa y sobre todo en la disposición de los bienes susceptibles de propiedad privada, refiriendo a la figura de expropiación como una de las primeras limitantes constitucionales a este derecho, en este sentido dicha limitación implica que deben cumplirse dos presupuestos obligatorios la razón de utilidad colectiva y el beneficio o interés público debidamente comprobados, en este sentido la propiedad privada a la luz de la

Constitución Política de la República de Guatemala la única limitación expresa que existe es la figura de la expropiación como consecuencia de un interés superior, es decir, el interés colectivo.

Según el artículo 253 de la Constitución Política de la República, se regula que los municipios son instituciones autónomas donde se establece que los municipios de la República de Guatemala, son instituciones autónomas. Además se crea el Código Municipal Decreto Número 12-2002 del Congreso de la República de Guatemala, donde se indica en el artículo número 3 de dicho código que en ejercicio de la autonomía que la Constitución Política de la República garantiza al municipio, éste elige a sus autoridades y ejerce por medio de ellas, el gobierno y la administración de sus intereses, obtiene y dispone de sus recursos patrimoniales, atiende los servicios públicos locales, el ordenamiento territorial de su jurisdicción, su fortalecimiento económico y la emisión de sus ordenanzas y reglamentos.

En la Municipalidad de Quetzaltenango existen tres departamentos que utilizan a diario el Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano y Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango. Siendo el departamento de construcción privada el cual emite todas las autorizaciones que indica el reglamento que deben hacerse. Los departamentos que lo utilizan son: el Departamento de Construcción, Construcción Privada y Departamento de Catastro.

En relación a lo que el Código Municipal instituye que todas las municipalidades deben de reglar el ordenamiento territorial, crear regímenes para guiar, orientar, ordenar sobre el suelo y el crecimiento del municipio, se creó un plan de ordenamiento territorial para el municipio de Quetzaltenango el cual fue publicado el 1 de agosto de 1983 en el diario oficial y es desde esta fecha que empieza su funcionalidad, dentro del plan regulador el espíritu de la norma no es solo de velar el crecimiento del municipio sino de ordenarlo de una mejor manera para generar un mejor desarrollo, es decir el Plan Regulador contempla muchos aspectos respecto a la clasificación de suelos, que es la parte más importante dentro de esto. Donde por

ejemplo se establece, que para cada construcción debe de pedirse una autorización municipal y que esta debe ser congruente con los planes de ordenamiento territorial para su aprobación.

El objetivo principal del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano y Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango es entonces lograr un ordenamiento territorial adecuado para cada área tanto urbana como rural del departamento de Quetzaltenango específicamente en cuestiones de construcción, estacionamientos, aceras, áreas forestales en el caso del Reglamento del plan Regulador del área Metropolitana del valle de Quetzaltenango contiene la capacidad de ordenar dentro de lo que le corresponde y pertenece dividido en zonas y regiones tal como indica el mismo ordenamiento, este ordenamiento en su tiempo también abarcaba a la planificación urbana de San Carlos Sija, San Mateo y Coatepeque. Actualmente se está formulando un ordenamiento para cada municipio antes mencionado.

Asimismo, el criterio aportado por los entrevistados, en que efectivamente la propiedad privada es un derecho constitucional que garantiza a todos los guatemaltecos, que no se puede disminuir o afectar la propiedad privada por leyes de carácter ordinario y reglamentos municipales; sin embargo, como todo municipio que necesita desarrollarse, organizarse y sobre todo sostener un equilibrio equitativo entre los habitantes de Quetzaltenango. Por tanto la función que cumple el instrumento objeto de estudio, se considera que es indispensable, ya que es necesario reglar el ordenamiento territorial para la mejora de lo que constituye las áreas rurales y urbanas del área metropolitana de Quetzaltenango, sin embargo en la actualidad este mismo instrumento resulta casi imposible aplicarlo, debiendo a que la evolución social y de infraestructura de Quetzaltenango, atiende a cierto grado de innovación que necesita nuevas normas que incluyan disposiciones actualizadas y sobre todo, que sean posibles de aplicar en el territorio quetzalteco.

En consecuencia al contrastar las diversas opiniones de los sujetos entrevistados, resulta importante y pertinente mencionar que el plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, necesita indudablemente una actualización coherente a la realidad del municipio y departamento de Quetzaltenango, tanto en el área rural como en el área urbana, asimismo se sostiene que la propiedad privada si encuentra una limitación que se deriva de dicho reglamento municipal ya que disminuye el criterio extenso e interpretativo que tutela la libre disposición de la propiedad privada, esto desde el punto de vista constitucional y doctrinario, ya el plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango objeto de estudio, presenta una serie de limitaciones que no son acordes a la realidad social, cultural, económica y sobre todo de los intereses particulares que yacen especialmente en el legítimo propietario, que en uso de sus derechos constitucionales y el carácter tutelar que reviste a la propiedad privada, puede sin menoscabo de los derechos de terceros y en observancia de la ley, disponer libremente de la propiedad privada.

CONCLUSIONES

1. El Derecho Constitucional de Propiedad privada contiene la mayor potestad que se tiene sobre una cosa ya que por carácter principal tiene la capacidad de que una cosa se encuentre sometida de un modo exclusivo a la acción de la voluntad, considerando los alcances y las limitaciones fijadas en la ley. El reconocimiento de la propiedad privada permite alcanzar el desarrollo integral e individual de la persona y el ejercicio de sus derechos de forma plena.
2. El Derecho de propiedad privada es un derecho inherente a cada persona, sobre el cual, el Estado se compromete a darle protección particular, este derecho fue reconocido después de una evolución constitucional, desde el año 1945 hasta la Constitución Política de la República de Guatemala vigente.
3. El único límite constitucional para el Derecho de propiedad privada es la expropiación por el supuesto de utilidad pública, por lo tanto, el propietario no puede oponerse a la decisión de la administración, a cambio, el propietario recibe una compensación económica o la permuta por otro bien.
4. El Derecho de la propiedad privada está íntimamente ligado a los derechos humanos, en relación a los bienes materiales que posee y usa el hombre para su beneficio. A su vez, la convención de los derechos humanos establece que toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente
5. La propiedad privada en materia civil es reconocida como parte de los Derechos Reales, como las cosas corporales susceptibles en una valoración pecuniaria. De conformidad con el código civil, el derecho de propiedad consiste en la facultad de gozar y disponer de los bienes con las limitaciones que la ley establece, es decir, la propiedad no es un derecho absoluto, si no de carácter relativo, existe un apartado legal en el que se reglamenta los límites al derecho de propiedad.

6. El Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango tiende a un ordenamiento territorial en beneficio a la sociedad para poder brindar una vivienda digna. Los estrictos controles que supone el ordenamiento municipal, es de un instrumento de guía de lineamientos y alcances respecto a las decisiones que pudiera tomar el legítimo propietario, toda vez que el objeto de disposición sea lícito, sin embargo, en contraposición con el principio fundamental de supremacía constitucional se debe consultar en los plazos y dentro del procedimiento estipulado por dicho reglamento.

7. Las consecuencias jurídicas que se originan por la inobservancia de las normas referentes al Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, son la pena de multa, suspensión de la obra y hasta la demolición de la nueva Construcción, que son impuestas a los propietarios de los inmuebles ubicados en el área urbana y rural que comprende el Área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango, por el Juzgado de Asuntos Municipales, quien tiene la función de velar por el cumplimiento de las ordenanzas, reglamentos y disposiciones municipales, y conoce de las denuncias y de los trámites que se realizan a nivel administrativo.

8. Una adecuada aplicación del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango beneficia logrando un equilibrio y un orden de las zonas del departamento ya que debido al crecimiento del departamento es necesario lograr ese orden, como también es de beneficio a los propietarios a tener mejor aprovechamiento de sus bienes y ayuda al progreso de la ciudad de Quetzaltenango.

RECOMENDACIONES

1. Que el ejercicio al Derecho de Propiedad Privada, de los propietarios de bienes inmuebles ubicados en el área urbano y rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, no se disminuya de ninguna forma, con la aplicación de leyes de planificación territorial y acuerdos Municipales de la ciudad de Quetzaltenango, porque constitucionalmente es un derecho inherente de la persona humana y el propietario tiene la libre disposición sobre sus bienes y puede realizar cualquier construcción o remodelación sobre los mismos. Por lo cual la Municipalidad debe velar por la correcta aplicación de las normas de ordenamiento territorial, evitando de toda forma su intervención en la Propiedad Privada Inmueble.
2. Que el Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, sea reformado, en el sentido que las normas que contengan dichas disposiciones legales, sean amplias y flexibles al momento de su aplicación a un caso concreto, y que las mismas no vulneren el Derecho Constitucional de Propiedad Privada. Las autoridades Municipales de Quetzaltenango deben reformar y actualizar el ordenamiento territorial vigente, en equilibrio con el Derecho de propiedad privada de las personas que vivan dentro del área y que las normas legales que contenga el referido reglamento, sean flexibles y ágiles, para que al momento de su aplicación e interpretación la misma no viole ningún derecho Constitucional, al que los propietarios de los bienes inmuebles tienen derecho.
3. Que las sanciones que se impongan por infracciones a las normas referentes al Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango, sean aplicadas de conformidad al tipo de trasgresión, evitando a toda costa la demolición total o parcial de la nueva obra o construcción ya que esto ocasiona al propietario una pérdida económica considerable.

4. Que a través de los medios de comunicación se informe a todos los propietarios de bienes inmuebles ubicados en el Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango del contenido del Reglamento del Plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del Área Metropolitana del valle de Quetzaltenango por lo que cualquier intervención sobre los mismos deben contar previamente con la autorización de la oficina del centro histórico, y puedan así evitar futuros procesos administrativos y judiciales al momento de realizarla una intervención

5. Las Municipalidades en función de la potestad reglamentaria que las faculta deben crear mecanismos para velar por las normas y proyectos de urbanización donde no se violen en Derecho de propiedad consagrado por la Constitución de la República de Guatemala y, en algún caso de descubrir alguna norma o reglamento que atente contra este derecho debe plantear los recursos necesarios ante las autoridades competentes para proteger los derechos de los habitantes de la república.

REFERENCIAS

Bibliográficas

1. Adroque, Manuel, El Derecho de Propiedad en la Actualidad, Buenos Aires Argentina, Editorial 190, 1995.
2. Ávalos, E., Buteler, A. Leonardo Massimino. Derecho Administrativo I. Alverni Ediciones. Ciudad de Córdoba, Argentina. 2014.
3. Brañas, Alfonso. Manual de Derecho Civil. Primera Edición. Editorial Fénix. Guatemala. 1998.
4. Calderón Hugo. Derecho administrativo I. Sexta edición. Orión. Guatemala. 2005.
5. Calderón M, Hugo Haroldo. El derecho procesal administrativo guatemalteco: tomo 3. Litografía MR, Guatemala. 2012.
6. Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime, Consultor del Saber, Tomo 5, Bogotá, Colombia, Zamora Editores LIDA, 2002.
7. Flores Juárez, Juan Francisco, Los Derechos Reales, Guatemala, Praxis, 2006.
8. Hans Kelsen. Teoría general del Estado, Luis Legaz (trad.), México, Editora Nacional. 1965.
9. Impuesto, Mascasas, María Dolores y Bernart Jaime, Consultor del Saber, Tomo 5, Bogotá, Colombia, Zamora Editores LIDA, 2002.

10. Larios Ochaita, Carlos, Derecho Internacional Privado, séptima edición, Guatemala, Litografía Nawal Wuj, 2004.
11. Marta Morineau Iduarte, Román Iglesias González, Derecho Romano, OXFORD, Cuarta edición, México, 2010.
12. Muñoz Meany Enrique, Bennett Rolz José, Digesto Constitucional, Revista del Colegio de Abogados de Guatemala, Guatemala, 1945.
13. Ossorio, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, 33ª Edición, Buenos Aires, Argentina, Heliasta, 2008.
14. Pereira Orozco, A. y Richter, Pablo. Derecho Constitucional. Séptima Edición. Ediciones Pereira. Guatemala. 2012.
15. Prado, Gerardo, Derecho Constitucional, 4ta Edición, Guatemala, Praxis, 2005.
16. Procurador de los derechos humanos. Derecho a la propiedad. Guatemala. C.A. 1991.
17. Puig Peña, Federico, Compendio de Derecho Civil Español, 2ª. Edición, España, Editorial, 1974.
18. Tocqueville, Alexis. La democracia en América, Luis Cuéllar (trad.), México, FCE, 1957.

Electronicas

19. UNED, Enciclopedia Jurídica. "disposición". Dirección de consulta: <http://www.encyclopedia-juridica.biz14.com/d/disposici%C3%B3n/disposici%C3%B3n.htm>. fecha de consulta: 21.09.2015.

Normativas

20. Asamblea Nacional Constituyente. Constitución Política de la República de Guatemala. 1985.
21. Municipalidad de Quetzaltenango. Reglamento del plan regulador del desarrollo urbano-rural del área metropolitana del Valle de Quetzaltenango. Acta Municipal 0011-1.
22. Peralta Azurdia, Enrique. Código Civil decreto ley número 106. Jefe del Gobierno de la República.

ANEXOS



Boleta de Entrevista

La presente boleta de entrevista tiene por objeto recabar información sobre el tema objeto de análisis: “El Derecho Constitucional de Propiedad Privada y su alcance y límite según el plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango” para elaboración de tesis. Se hace de su conocimiento que la información que usted brinde, será exclusivamente para fines académicos.

- 1. ¿Considera que la Propiedad Privada es un Derecho Constitucional?**
- 2. ¿De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, cuáles son los alcances del Derecho de Propiedad?**
- 3. ¿De conformidad con la Constitución Política de la República de Guatemala, cuáles son los límites del Derecho de Propiedad?**
- 4. Respecto al Derecho Constitucional de Propiedad Privada, ¿A su criterio cuáles son los alcances del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango?**

- 5. Respecto al Derecho Constitucional de Propiedad Privada, ¿A su criterio cuáles son los límites del Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango?**

- 6. ¿Cómo favorece el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango a la sociedad Quetzalteca?**

- 7. ¿Considera usted que con el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango se vulnera o se limita de algún modo el Derecho de Propiedad Privada?**

- 8. ¿Considera que el Reglamento del plan Regulador del Desarrollo Urbano Rural del área Metropolitana del Valle de Quetzaltenango es un cuerpo legal positivo?**