

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA  
COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL  
VIGENTE EN GUATEMALA**

**WILBERT DANNY FRANCISCO MOLINA GÓMEZ**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2012**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA  
COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL  
VIGENTE EN GUATEMALA**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**WILBERT DANNY FRANCISCO MOLINA GÓMEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, septiembre de 2012

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

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez  
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Jaime Ernesto Hernández Zamora  
Vocal: Lic. Oscar Mauricio Villalta González  
Secretaria: Licda. Berta Aracely Ortiz Robles

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Rafael Otilio Ruiz Castellanos  
Vocal: Lic. Obdulio Rosales Dávila  
Secretaria: Licda. Crista Ruiz de Juárez

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



*Licenciado*

*Amilcar Leonel Beteta Castro*-----

---

Guatemala 21 de octubre de 2011

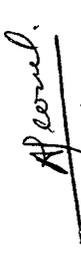
**Lic. Carlos Manuel Castro Monroy**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**

Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

Firma: 

Le doy a conocer que de conformidad con el nombramiento de fecha treinta de marzo del año dos mil once, asesoré la tesis del bachiller Wilbert Danny Francisco Molina Gómez, quien se identifica con el carné estudiantil 200311957 y elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE EN GUATEMALA”**; manifestándole lo siguiente:

1. Abarca un amplio contenido científico y técnico relacionado con los elementos jurídicos que informan la copropiedad en la medianería de inmuebles, de conformidad con la legislación civil guatemalteca.
2. Se utilizaron los siguientes métodos de investigación: analítico, con el cual se estableció la copropiedad; el sintético, dio a conocer sus características; el inductivo, determinó sus efectos, y el deductivo, indicó la normativa vigente. Se emplearon las técnicas siguientes: documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recolectó la información de actualidad relacionada con el tema investigado.
3. La redacción empleada durante el desarrollo de la tesis es la apropiada y el trabajo de tesis constituye un aporte de interés para estudiantes y profesionales. También, la redacción empleada durante el desarrollo de la misma es la apropiada.
4. La contribución científica del tema presentado se califica de importancia y de validez dentro de la revisión prestada; circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y que permiten la comprobación de la hipótesis formulada, relativa a señalar la importancia de los elementos que informan la copropiedad.

  
**Amilcar Leonel Beteta Castro**  
**ABOGADO Y NOTARIO**



*Licenciado*

*Amilcar Leonel Beteta Castro*-----

---

5. Las conclusiones y recomendaciones son acordes al desarrollo de los capítulos. Al sustentante le sugerí modificar sus márgenes y su introducción. El sustentante durante el desarrollo de la tesis demostró empeño y bastante interés, utilizando para el efecto los métodos y técnicas anotados y de utilidad para su realización.
6. Los objetivos generales y específicos se alcanzaron al indicar la importancia de los fundamentos jurídicos que informan la copropiedad en la legislación civil guatemalteca. La bibliografía que se utilizó tiene relación con las citas bibliográficas y con el desarrollo de los capítulos desarrollados.

Con motivo de lo anotado, la tesis reúne efectivamente los requisitos legales que establece el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, por lo cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Muy atentamente.



Lic. Amilcar Leonel Beteta Castro

Teléfono: 54055361

12 avenida 17-85 casa H-14 zona 4 El Naranjo, San Agustín Mixco

Asesor de Tesis

Colegiado 7349

Licenciado  
AMILCAR LEONEL BETETA CASTRO  
ABOGADO Y NOTARIO



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



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

Atentamente, pase al ( a la ) LICENCIADO ( A ): **EDUARDO AREVALO LONE**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **WILBERT DANNY FRANCISCO MOLINA GÓMEZ**, Intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE EN GUATEMALA”**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.

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



cc. Unidad de Tesis  
CMCM/ jrveh.



Lic. Eduardo Arevalo Lone  
Abogado y Notario



Guatemala, 10 de enero del año 2012

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

Respetable Licenciado Castro Monroy:



Le doy a conocer que de acuerdo a resolución emitida por el despacho a su cargo de fecha veinticuatro de noviembre del año dos mil once, se me nombró revisor de tesis del bachiller Wilbert Danny Francisco Molina Gómez, que se denomina: **“ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE EN GUATEMALA”**. Después de la revisión llevada a cabo, le indico:

- a) El bachiller Molina Gómez al desarrollar la tesis empleó un contenido técnico y científico acorde y relacionado con el tema investigado, mediante la obtención de la información jurídica y doctrinaria adecuada. También, hizo la utilización correcta del lenguaje apropiado; mediante el empleo de los pasos del proceso investigativo.
- b) Durante el desarrollo de la misma, fueron empleados los métodos de investigación siguientes: analítico, con el que se señaló la importancia de los elementos de la copropiedad; el sintético, estableció sus características; el inductivo, dio a conocer la medianería de inmuebles; y el deductivo, indicó su regulación legal.
- c) Se emplearon las siguientes técnicas de investigación: documental y de fichas bibliográficas, y con las mismas se recopiló la información legal y doctrinaria relacionada con el tema de tesis que se investigó.
- d) La redacción tiene relación con los capítulos de la tesis, y se adapta a los capítulos desarrollados. La hipótesis formulada, se comprobó al señalar la importancia de la copropiedad en la medianería de inmuebles.
- e) En relación a su contenido, la misma señala los fundamentos jurídicos que informan la copropiedad. Los objetivos dieron a conocer, lo esencial de los elementos jurídicos que informan la copropiedad en la legislación civil guatemalteca.



Lic. Eduardo Arevalo Lone  
Abogado y Notario



- f) La tesis contribuye científicamente a la ciudadanía guatemalteca y es de útil consulta para estudiantes y profesionales, y en ella se estudia la copropiedad.
- g) Las conclusiones y recomendaciones, fueron redactadas de forma sencilla y constituyen supuestos valederos, que definen la importancia de analizar la medianería de inmuebles.
- h) La bibliografía es adecuada y actualizada. Al sustentante le sugerí la necesidad de realizar varias correcciones a su introducción, índice, capítulos y bibliografía; encontrándose de acuerdo en llevar a cabo las correcciones.

La tesis desarrollada por el sustentante cumple efectivamente con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Deferentemente.

Lic. Eduardo Arevalo Lone  
8ª. avenida 20-09 zona 1 apartamento "c" nivel 2  
Tel. 22518094  
Colegiado 1699  
Revisor de Tesis

EDUARDO AREVALO LONE  
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, 31 de agosto de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante WILBERT DANNY FRANCISCO MOLINA GÓMEZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LOS ELEMENTOS QUE INFORMAN LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES EN LA LEGISLACIÓN CIVIL VIGENTE EN GUATEMALA. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/iyc

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO



Rosario





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida.
- A MIS PADRES:** Con amor, respeto y agradecimiento.
- A MIS ABUELOS:** Por sus enseñanzas.
- A MI HERMANA:** Con cariño y como ejemplo de perseverancia.
- A MIS AMIGOS:** Con respeto y cariño.
- A:** Lic. Oscar Humberto Vásquez Oliva, Licda. Dasma Janina Guillén Flores, Lic. Amilcar Leonel Beteta Castro, Lic. Eduardo Arévalo Lone, por su apoyo incondicional.
- A:** La Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser el Alma Mater que concretizó mis ideales.
- EN ESPECIAL:** A la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por permitirme pertenecer a ella.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Derecho civil.....	1
1.1. Reseña histórica.....	2
1.2. Definición.....	12
1.3. Contenido.....	12
1.4. Normas de responsabilidad civil.....	13
<b>CAPÍTULO II</b>	
2. Derechos reales.....	17
2.1. Definición.....	21
2.2. Sujeto y objeto.....	22
2.3. Características.....	22
2.4. El <i>ius ad rem</i> .....	24
2.5. Derechos reales <i>in faciendo</i> .....	25
2.6. Obligación <i>propter rem</i> .....	26
2.7. Clasificación.....	26
2.8. Los bienes.....	28
2.9. La propiedad.....	35
2.10. Posesión.....	48

..

### CAPÍTULO III

3.	La medianería.....	53
3.1.	Definición.....	54
3.2.	Importancia.....	54
3.3.	Derechos y obligaciones de los condóminos.....	56
3.4.	Formas de adquisición de los derechos de medianería.....	57
3.5.	Extensión de la medianería.....	60

### CAPÍTULO IV

4.	Análisis jurídico y doctrinario de la copropiedad en la medianería de inmuebles.....	71
4.1.	La copropiedad.....	71
4.2.	Medianería.....	76
4.3.	Signos contrarios a la medianería.....	76
4.4.	Análisis legal de la copropiedad en la medianería de inmuebles en la legislación civil Guatemalteca.....	78
	CONCLUSIONES.....	85
	RECOMENDACIONES.....	87
	BIBLIOGRAFÍA.....	89



## INTRODUCCIÓN

El tema se escogió, debido a la importancia de analizar los elementos jurídicos que informan la copropiedad en la medianería de inmuebles, así como también los complejos urbanos que conllevan edificios en condominio, centros comerciales y residenciales que se encuentran cercados y tienen en ambos lados como límites otros residenciales con iguales características.

Es de tomar en consideración que el derecho se queda rezagado ante la evolución que tiene la sociedad guatemalteca en todas las esferas de la vida, por lo que se tiene que analizar ese fenómeno, pues aunque una ley se encuentre vigente, el contexto en el que fue promulgada puede ya no ser el mismo resultando que su positivización es imposible.

La medianería de inmuebles resulta ser una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuyen al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad inseparable sobre los restantes elementos y pertenencias comunes de los bienes inmuebles.

Los objetivos de la tesis señalaron que la realidad urbana de la sociedad guatemalteca determina la importancia del actual trabajo de tesis al plantear la existencia de copropiedad en las medianerías, para así establecer la realidad urbanística.



La hipótesis comprobó la importancia de llevar a cabo un análisis de la aplicación de la legislación civil que regula la copropiedad en la medianería de inmuebles en la sociedad guatemalteca.

Los métodos empleados fueron los siguientes: analítico, con el cual se determinó la importancia de los derechos reales; el sintético, dio a conocer la copropiedad; el inductivo, estableció la medianería; y el deductivo, indicó su regulación legal. Las técnicas que se utilizaron para el desarrollo de la tesis fueron: documental y de fichas bibliográficas, con las cuales se recopiló la información doctrinaria y jurídica que se relaciona con el tema investigado.

El desarrollo de la tesis se dividió en cuatro capítulos: el primero, señala el derecho civil, reseña histórica, definición, contenido y normas de responsabilidad civil; el segundo, indica los derechos reales, definición, sujeto y objeto, características, el ius ad rem, derechos reales in faciendo, obligación propter rem, clasificación, los bienes, la propiedad y la posesión; el tercero, estudia la medianería, definición, importancia, derechos y obligaciones de los condóminos, forma de adquisición de los derechos de medianería y extensión de la medianería; el cuarto, analiza jurídica y doctrinariamente la copropiedad en la medianería de inmuebles.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho civil

Es la rama del derecho que acepta a cada ser humano como sujeto de derecho, independientemente de sus actividades particulares, y se encuentra integrado por las normas que forman el Código Civil.

El derecho civil, comprende el derecho de las personas que se encuentra regulado en su capacidad jurídica, el derecho de familia, el derecho de los bienes, el derecho de las obligaciones y los contratos, el derecho de sucesiones y las normas de responsabilidad civil.

Para comprender la rama del derecho civil, es fundamental conocer la noción del derecho natural, que consiste en la agrupación de los principios, que están inspirados en la naturaleza de aquello que se considera como justo o injusto. Esos derechos inalienables y universales se concretan mediante el derecho positivo o efectivo.

El derecho positivo, a su vez, puede dividirse en derecho privado y también en derecho público. En su sentido más amplio, el derecho civil se emplea como sinónimo de derecho privado, ya que comprende las reglas vinculadas al Estado y la capacidad de los individuos.

“El derecho civil no se ha constituido como una unidad lógica, sino como el resultado de un largo proceso histórico, en cuanto que han sido razones de ese tipo las que han determinado su agrupación, bajo el nombre de derecho civil, y del conjunto de materias que actualmente lo conforman”.<sup>1</sup>

Es por ello que al hacer referencia a los derechos civiles de la legislación guatemalteca, existen varias divergencias en los distintos sistemas para la ubicación de todos los derechos subjetivos civiles como lo son la vida, la integridad física, la propiedad intelectual, y el trabajo.

### **1.1. Reseña histórica**

Para explicar la evolución del concepto de derecho civil se tiene que analizar la antigua Roma. En la misma se distinguía entre el *ius civile* y el *ius gentium o naturale*. El primero, era referente al utilizado por los romanos, entendido no como una imposición, sino como un privilegio. El segundo, es referente al derecho común a todos los hombres sin distinción de nacionalidad.

El *ius gentium* se refiere a un sistema estrictamente romano para dar tratamiento jurídico a las relaciones entre romanos y extranjeros, sistema que era producto de la expansión económica.

---

<sup>1</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág 89.

“Otros textos contraponen el *ius civile pretorium*, el cual habría sido introducido con el propósito de suplir, ayudar y corregir el *ius civile*. Pero esa contraposición no es verdadera, el *ius pretorium* significa la renovación del *ius civile* provocada por las nuevas necesidades y por los nuevos hechos”.<sup>2</sup>

Se tiene que hacer una aclaración y esta es relativa a que el pretor no creaba derecho, ya que solamente declaraba como entendía el derecho y los principios que seguiría en el ejercicio de sus funciones.

El *ius civile* como derecho del *cives*, del ciudadano romano, no se identifica con el derecho privado. Es cierto que la construcción romana llevó a cabo de preferencia instituciones privadas, pero dentro del *ius civile* hay instituciones que son ajenas al derecho civil.

El *ius civile*, en su sentido auténtico y originario, sería el ordenamiento tradicional de la legislación que habrían adoptado los grupos primitivos romanos de antigüedad reunidos en una comunidad de tipo política y estarían constituidos por una serie de principios fundamentales establecidos por la jurisprudencia. Este núcleo de principios tradicionales se ensancha a lo largo de la historia del derecho romano naciendo con ello un *ius civile novum*, por obra del ordenamiento jurídico, de los plebiscitos, y decretos de los príncipes.

---

<sup>2</sup> Cruz, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**, pág 45.

Al mismo tiempo, el viejo *ius civile*, el de los principios tradicionales experimenta la influencia del *ius gentium* y del *ius pretorium o honorarium*, y todos esos derechos son el *ius civile* que no se diferenciaron.

a) En la Edad Media: con la caída del Imperio Romano se inicia la Edad Media. La invasión de los pueblos bárbaros que la provoca definitivamente termina de manera oficial con el derecho de Roma.

Pero el derecho romano seguía sobreviviendo en la práctica de los pueblos dominados y con gran influencia en las leyes de los pueblos invasores.

Durante muchos años no va a haber más derecho que la costumbre, el fuero, los estatutos de las ciudades e inclusive el estatuto de las corporaciones y gremios. Existe un acusadísimo particularismo jurídico.

“A finales del siglo XI y principios del siglo XII, se produce un fenómeno de importancia relativo a la recepción del derecho de Roma. El derecho canónico adquiere importancia a partir de las Decretales de Gregorio IX”.<sup>3</sup>

Es un derecho que no se limitaba a regular el fuero interno de los fieles sino que también se extendía a aspectos de su vida ordinaria, y sus principios espiritualistas, que

---

<sup>3</sup> Manzeaud, Henri. **Lecciones de derecho civil**, pág 90.

ejerce una influencia decisiva en los textos de la compilación justiniana y en el derecho civil de actualidad.

Entre el *ius civile* y el *ius canonicum* va a darse una influencia recíproca y continua. También como derecho común se considera al derecho feudal. El sistema de vasallaje propio de la época, obliga a utilizar normas para la resolución de los litigios entre señores y vasallos. El estudio de este derecho feudal constituye un tercer elemento del naciente derecho común, al lado del romano y del canónico, aunque mucho menos importante que ellos.

“Después de que la idea del Imperio pierde fuerza a mediados del siglo XIII, el derecho romano no deja de tener valor de derecho común, y ello debido a que se considera como *ratio scripta*”.<sup>4</sup>

Ese derecho se estudia debido a la importancia de analizar el porque de las nuevas necesidades que hacen inaplicables muchos de sus textos más como sistemas conceptuales que como sistemas normativos, debido a que es un sistema racionalmente construido.

El derecho civil se convierte en un derecho de los principios tradicionales, y del mismo salen otros derechos que atienden a la evolución social y económica.

---

<sup>4</sup> Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, pág 34.

b) El derecho civil en la Edad moderna: durante la misma, el Estado se convierte en el Estado absoluto tendiente a que su derecho nacional sea de carácter exclusivo y predominante.

De ello deriva que el derecho civil, entendido como derecho romano, padezca de problemas, ya que si bien ello ya se encontraba preparado desde finales de la Edad Media debido a la crítica a que se sometió en donde las fuentes que se manejaban no eran genuinas, las glosas y los comentarios a los textos romanos eran cada vez mayormente contradictorios y más abundantes, la aplicación del derecho se había convertido en una labor tan insegura ante tantas interpretaciones dispares.

Los Estados modernos, soberanos y absolutos comienzan ante todo una labor de consolidación de su derecho nacional.

Todavía en las antiguas definiciones de los siglos XVI y XVII se sigue llamando derecho civil al derecho romano, que se contrapone al derecho real, que es el derecho nacional.

Ese derecho civil se identificó con el derecho privado. En efecto, la teoría de la organización política relativa al derecho público se estudia con separación del derecho civil, lo mismo que el aspecto jurídico de la actividad política.

Se desligan a su vez, desde el siglo XVI, las materias de derecho penal o derecho criminal. La materia procesal se separa igualmente del tronco del derecho civil por la

falta real de vigencia de los textos romanos en esta materia, y el derecho mercantil sigue con su evolución y desarrollo apartado, como ocurrió desde su nacimiento en la Edad Media del derecho civil.

c) Codificaciones: la cristalización definitiva del derecho civil como derecho nacional y privado se opera con la codificación. La idea de un Código Civil se tiene que ligar con el pensamiento de la Ilustración y del racionalismo que dominó a partir del siglo XVIII.

Hasta ese momento se acostumbraba, a recoger las distintas leyes vigentes en un determinado momento en un mismo texto, recopilándolas. La idea de la codificación es, sin embargo, más amplia que la de una pura recopilación de textos.

Recopilar significa reunir en un mismo texto, por orden sistemático o por orden cronológico, las leyes que hasta un determinado momento han sido dictadas. Codificar es una labor más ambiciosa, debido a que la codificación consiste en la reunión de todas las leyes de un país o las que se refieren a una determinada rama jurídica, en un mismo cuerpo; y que están presididas en su formación por una unidad de criterio y de tiempo.

Un código es siempre una obra nueva que recoge de la tradición jurídica de aquello que tiene que ser conservado y que da cauce a las ideas y aspiraciones de todo signo vigente en la época en que se lleva a cabo.

Los factores que parecen determinar la idea de la codificación entendida como proceso histórico, pueden esquematizarse de la siguiente forma:

- La codificación se identifica de forma inicial con un intento de tener intervención en los ordenamientos jurídicos determinados ideales de carácter político, económico y social. El código es un vehículo de transmisión y de vigorización de una ideología y de directrices políticas. Inicialmente, fueron las aspiraciones y los ideales de tipo de vida liberal, aunque posteriormente hayan podido ser otros distintos.
  
- Debido a que significaban la renovación de los ideales de la vida, los códigos tienen que constituir obras unitarias. Ello exige la derogación de todo el derecho anterior y la prohibición de una heterointegración del sistema relativa al recurso de los llamados derechos supletorios, sustituyéndola por una autointegración, en virtud de la cual el código se basta a sí mismo.
  
- En los códigos ha existido siempre un intento de tecnificación y de racionalización de las actividades de carácter jurídico, que se traduce primero en un afán por la simplificación, que es una reducción del material normativo, y una formulación del mismo que se busca clara e inequívocamente. Los códigos vienen a expresarse en un lenguaje lacónico, y en cierta forma comprimida.

La tecnificación quiere decir también la instalación del material normativo en condiciones que lo hagan mayormente fácil, cognoscible y manejable.

- La codificación entendida como racionalización del mundo jurídico pretende la construcción de un sistema que se funda en la lógica jurídica y que puede ser desarrollado conforme a la misma.

En dicho sentido, en el ideal codificador es notoria la idea progresista de suponer que el orden jurídico sigue una línea de carácter evolutivo de mejoras.

Los códigos lo que buscan es poner la legislación a nivel de los adelantos de las ciencia jurídica. En otro sentido, la racionalización es relativa a la conveniencia de sustituir una práctica jurídica empírica y casuística por un sistema que proceda con una determinada automaticidad y que proporcione una mayor seguridad en los negocios y en las actividades jurídicas.

d) El derecho civil en la actualidad: la evolución histórica del derecho civil se presenta como el sector del ordenamiento jurídico que se ocupa de la persona y de sus distintos estados, de su patrimonio y del tráfico de bienes. Pero de mayor importancia es determinar de qué se ocupa el derecho civil y analizar cómo se ocupa, pues de ello nace la crisis por la que está atravesando.

Efectivamente, si en la actualidad el criterio de valores se encuentra en crisis, el derecho civil no puede por lo menos sufrir también las consecuencias de esa crisis. La del derecho civil es, además la de descomposición de la sociedad que contempló la obra de codificación.



La codificación se basaba en la afirmación del individuo frente al Estado, sin cuerpos intermedios. El Código Civil aseguraba el libre desenvolvimiento del individuo de su voluntad.

De ello, deriva que el principio de la autonomía de la voluntad, con su reflejo en el derecho de propiedad se concebía absoluto y con las mínimas excepciones posibles a este absolutismo.

El sistema jurídico va a ser en realidad el sistema de los derechos subjetivos, de los poderes del individuo. Los ideales de la burguesía, que detentadora de los bienes económicos y de producción quería un sistema que le permitiese su libre y omnímodo disfrute, no se ha aceptado por inmensas capas de la sociedad sin poder económico, para las que el juego de la autonomía de la voluntad no significa más que la sumisión al más fuerte y para que los derechos subjetivos que les reconoce el ordenamiento jurídico no sean más que abstracciones.

Por otro lado, el rechazo de un sistema liberal de la economía cuyo impulso era la persecución del interés individual que redundaría en el bienestar colectivo, hace que la propiedad de los medios de producción no se identifique con la propiedad privada.

Todo ello señala que el Estado va a intervenir de forma decisiva en la vida económica y jurídica y que las normas no van a sancionar a la autonomía de la voluntad individual sino que la van a dirigir en beneficio de los intereses colectivos o van a evitar que sea



un instrumento de dominación de los débiles. De esa forma, el propietario tendrá cada vez más deberes, y no se le va a prohibir que haga o no haga, sino que se le va a obligar a un hacer.

Los principios escuetamente expuestos producen un impacto en el derecho civil, que se traduce en una disgregación. Son derechos de carácter especial los que aparecen frente al derecho civil que queda como común, en los que se desarrollan nuevas normas.

La crisis del derecho civil codificado tiene otras causas. Fundamentalmente es de anotar su carácter excesivamente patrimonial, que hace que la persona se contemple y regula en función de sujeto de una relación jurídica de aquella naturaleza y no por sí misma.

Sus valores, sus bienes y atributos como tal persona pasan por completo desapercibidos y abandonados al campo de las declaraciones constitucionales sonoras. Al derecho civil se le priva de lo más sustancial que tiene, debido a que la función y su finalidad no es otra que la defensa de la persona y de sus fines.

El movimiento contemporáneo, por el contrario, está prestando una gran atención al campo de los derechos fundamentales de la persona, al margen de las facetas políticas.

## 1.2. Definición

“El derecho civil es el conjunto de normas jurídicas y principios que regulan las relaciones personales o patrimoniales entre personas privadas o públicas, tanto físicas como jurídicas, de carácter privado y público, o incluso entre las últimas, siempre que actúen desprovistas de *imperium*”.<sup>5</sup>

Es el conjunto de principios y normas jurídicas que regulan las relaciones más generales y cotidianas de la vida de las personas, considerando a las personas en cuanto tales, como sujetos de derecho, o como aquel que rige al ser humano como tal, sin consideración de sus actividades peculiares; que regula sus relaciones con sus semejantes y con el Estado, cuando éste actúa en su carácter de simple persona jurídica y en tanto esas relaciones tengan por objeto satisfacer necesidades de carácter genéricamente humano.

## 1.3. Contenido

El derecho civil habitualmente comprende:

- a) El derecho de las personas: que regula el inicio y fin de la existencia de las personas naturales, la capacidad jurídica, la administración de los bienes de los

---

<sup>5</sup> *Ibid*, pág 78.

incapaces, los derechos de la personalidad, los atributos de la personalidad, es decir, los elementos que determinan las condiciones de cada individuo en su relación jurídica con los demás, tales como el estado civil, el domicilio, la nacionalidad, y ciertos derechos calificados de personalísimos, porque están íntimamente ligados a la persona desde su nacimiento y no pueden transmitirse.

b) El derecho de las obligaciones y los contratos: que regula los hechos, actos y negocios jurídicos, y sus consecuencias y efectos vinculantes.

c) El derecho de cosas o de bienes: que regula lo que se conoce como derechos reales y, en general, las relaciones jurídicas de los individuos con los objetos o cosas, tales como la propiedad, los modos de adquirirla, la posesión y la tenencia.

#### **1.4. Normas de responsabilidad civil**

El derecho de familia regula las consecuencias jurídicas de las relaciones de familia, provenientes del matrimonio y del parentesco. Sin perjuicio, parte de la doctrina le considera una rama autónoma del derecho.

El derecho de sucesiones o sucesorio, regula las consecuencias jurídicas que vienen determinadas por el fallecimiento de una persona física en cuanto a las formas de transmisión de sus bienes y derechos a terceros.

También incluye normas genéricas aplicables a todas las ramas del derecho, como la aplicación e interpretación de las normas jurídicas, y normas de derecho internacional privado. Por esta última razón, el derecho civil recibe la denominación de derecho común.

Es necesario tener en cuenta que el estudio del derecho civil comprende el análisis de las diferentes acciones judiciales que el ordenamiento jurídico otorga para la protección de las situaciones jurídicas antes descritas.

El derecho civil ha sido desde la época del derecho romano el conjunto de normas que constituyen el derecho privado, entendiendo por tal a aquel que regula las relaciones entre las personas.

Se oponía, por tanto, al derecho público que regula las relaciones de las personas con los poderes del Estado y los poderes públicos entre sí.

En realidad, por un lado, el derecho público que contenía la compilación justiniana, cayó en progresivo desuso por la evolución de las organizaciones políticas, aplicándose solamente el derecho privado de tal compendio, de modo que lo que se había denominado derecho civil quedó reducido en la práctica al derecho privado; por otro lado, el advenimiento de los derechos nacionales trae consigo su denominación como derecho civil para referirse a los respectivos derechos privados.

De ello, deriva la confluencia de la denominación derecho civil para referirse exclusivamente el derecho privado.

Por ello, actualmente el derecho civil es el llamado a juzgar todos los actos o hechos de la vida privada social.

Las normas del derecho civil se aplican a todas las materias de derecho privado que no tienen una regulación especial de carácter legal.

La evolución del derecho, y su especialización, hicieron nacer ramas específicas del derecho privado como el derecho mercantil o el derecho laboral.

Estas ramas tienen en común el hecho de mantener como derecho supletorio al derecho civil, que se instituye como derecho común.

Desde la perspectiva territorial de aplicación en el territorio, el derecho civil puede no ser uno mismo para todo el territorio nacional, sino que varios sistemas civiles pueden coexistir.

De ellos, uno llamado común es aplicable directamente en unos casos y supletoriamente en otros a todo el país; y otros llamados federales, autonómicos o forales lo son solamente a determinadas regiones y territorios.



“Desde la perspectiva subjetiva de aplicación a la persona, el derecho civil contiene normas que regulan las relaciones jurídicas privadas aplicables a todos los individuos, independientemente de factores como la nacionalidad, profesión, y religión y se aplican a todos los que se hallan en la misma situación jurídico social”.<sup>6</sup>

---

<sup>6</sup> Cruz. *Ob.Cit.*, pág 56.

## CAPÍTULO II

### 2. Derechos reales

Las cosas y su apropiación, son elementos de importancia para la vida del ser humano, para su bienestar, y para su cultura y moral. Pero sucede que la apropiación y goce de una cosa por el hombre, supone la exclusión de la apropiación y goce de esa misma cosa por otros.

En torno al derecho de las cosas gira la organización social y política de las sociedades, así como su filosofía y estilos de vida. De un derecho absoluto e ilimitado como lo era la propiedad y los demás derechos reales en Roma, en la actualidad se conocen como limitantes y restricciones del mismo, al punto de ser concebidos como relativos y limitados.

Esas restricciones aparecieron con la concepción de estado social de derecho, que pregona una superioridad de los intereses sociales ante los individuales y de esa forma, se pregona que la propiedad debe cumplir con una función social.

La concepción obligacionista o personalista y las concepciones unitarias, señalan que los derechos reales derivan de un deber de abstención u obligación pasiva que se impone *erga omnes*.

“Los derechos reales son la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura es proveniente del derecho romano *uis in re* o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito”.<sup>7</sup>

No pueden ser solamente una facultad o poder de exclusión, y en el mismo existe el poder del sujeto determinado y en relación sobre la cosa de contenido económico y una relación del sujeto con los terceros.

Los derechos reales son todos aquellos derechos de carácter subjetivo de las personas que recaen de forma directa sobre las cosas, y son de tipo patrimonial ya que son susceptibles de pertenecer el patrimonio del que sea su titular, junto con los todos los derechos de obligación, y dentro de ello se caracteriza la inmediatividad y la absolutividad.

La inmediatividad es la que supone que estos derechos se ejercen por su titular de forma inmediata o directa sobre el objeto, sin intermediario alguno al que se le exija la realización de una determinada prestación.

La absolutividad supone que estos derechos carecen de un sujeto pasivo concreto, y que generan un deber general de respeto y reconocimiento frente a toda la comunidad, y por ello su titular puede ejercerlos frente a todos.

---

<sup>7</sup> Carbonnier, Juan. **Derecho civil**, pág 123.



El derecho real es una relación de derecho por virtud de la cual una persona tiene la facultad de obtener de una cosa, exclusivamente, y en una manera oponible a todos, toda la utilidad que produce o parte de ella.

Por ello, el carácter esencial del derecho real es el de facultar la propia conducta de un sujeto, sobre una cosa determinada, con las limitaciones que imponga la naturaleza de la cosa, o sea de la ley, así como los derechos de los terceros que afecten su ejercicio, y que otorgan el derecho de aprovechar esa cosa en diferentes grados de conformidad con la naturaleza del derecho real de que se trate.

El poder jurídico que se tiene de la cosa no comprende necesariamente su utilización material, debido a que es suficiente que el titular del derecho real reciba de ella un beneficio de cualquier orden.

El titular de los derechos reales puede ser una persona pero también varias como en la copropiedad. En relación a su protección, los derechos reales se encuentran amparados por acciones reales, caracterizadas debido a que tienen como objeto la cosa.

En los derechos reales, los elementos son el titular del derecho real y el sujeto pasivo universal; en los personales, el sujeto activo, el sujeto pasivo individualmente determinado y la prestación, que consiste en dar, hacer o no hacer, con la diferencia de que en el derecho personal, del comportamiento del sujeto pasivo depende que la

obligación se cumpla, mientras que los beneficios y utilidades que proporciona el derecho real dependen sólo de su titular, sin requerirse la actividad de un tercero.

El derecho real es siempre una cosa, y el derecho personal es la prestación de una cosa, de un hecho o de una abstención, o sea, en el derecho de crédito el objeto es una prestación del deudor.

Los derechos reales son absolutos porque se tienen *erga omnes* frente a todo el mundo, sobre los demás sujetos, sobre quienes pesa el deber de no perturbar el derecho real; los personales son relativos debido a que únicamente pueden hacerse efectivos contra determinadas personas, que están vinculadas por la relación jurídica.

Los derechos reales solamente pueden ser creados por la ley, de forma que es de número limitado o cerrado y no se permite la creación de otros derechos reales distintos de los enumerados por la ley. En cambio, los derechos personales son ilimitados e infinitos, debido a que las partes pueden crear todos los que convengan a sus intereses, sujetándose al contrato.

De los derechos reales se derivan las acciones reales y los derechos personales de las acciones personales.

La acción real es aquella que tiene eficacia *erga omnes*, de forma que cualquier sujeto puede ser legitimado pasivo de esa acción, debido a que el derecho que se reclama no

lesiona a la persona sino a la cosa; y por ende, lo único que se sabe es que la acción se ejercitará en relación con determinada cosa, aunque no contra quien se ejercitará.

En cambio, la acción personal es aquella que se dirige contra uno o más sujetos determinados.

Esos sujetos son conocidos desde un principio, y solamente pueden ser los sujetos pasivos de la acción, la cual se denomina personal, debido a que el derecho que se reclama afecta a la persona del deudor que tiene que cumplir con una obligación.

## **2.1. Definición**

“Los derechos reales son derechos absolutos de contenido patrimonial, cuyas normas substancialmente son de orden público, y se establecen entre una persona denominada sujeto activo y una cosa llamada objeto producto de una relación inmediata que previa publicidad obliga a la sociedad a abstenerse de llevar a cabo cualquier acto contrario al uso y goce del derecho real”.<sup>8</sup>

Los derechos reales se pueden definir también en contraposición con los derechos obligacionales, es decir aquellos derechos que se tienen no sobre una cosa, sino frente a una persona.

---

<sup>8</sup> **Ibid**, pág 124.

## **2.2. Sujeto y objeto**

El único sujeto de los derechos reales, como de cualquier derecho es la persona. En principio, toda persona física o jurídica puede ser titular de derechos reales, salvo los casos de excepción que señale la ley, como en los derechos de uso y habitación, que no admiten la titularidad de persona jurídica o moral.

El objeto del derecho real siempre lo constituye una cosa, la cual tiene que estar determinada, debido a que solamente puede llevarse a cabo sobre una cosa concreta e individualizada, sin que exista la posibilidad de ejercitar un derecho real sobre una cosa genérica, como en los derechos personales.

También, en los derechos reales tiene que existir la cosa objeto del derecho real, mientras que en los derechos personales se admite que su objeto no exista al constituirse la obligación o el contrato, como en la venta de una cosa futura.

## **2.3. Características**

Las características de los derechos reales son las siguientes:

- a) Las personas: en los derechos reales interviene un único sujeto activo determinado y un sujeto pasivo colectivo o indeterminado, mientras que en el derecho de crédito, además de los señalados figura un sujeto individualmente determinado.

b) El objeto: en los derechos reales el objeto es una cosa corporal, específica y determinada, mientras que en el derecho de crédito el objeto es una prestación que lleva a cabo el deudor.

c) El poder que atribuyen al titular: los derechos reales implican el poder sobre una cosa, y en el derecho de crédito significa un poder o facultad contra la persona del deudor, para de esa forma poder exigirle una prestación de hacer o de no hacer.

d) La eficacia: en los derechos reales consiste en el prototipo de los derechos de carácter absoluto al poder ejercitarse y hacerse efectivo *erga omnes*, y el sujeto activo es el titular quien ejerce sus derechos sobre la cosa y la colectividad actúa como un sujeto pasivo al verse obligado a no tener relación con las potestades que el titular ejerce sobre la cosa, y el derecho obligacional consiste en ser el típico derecho relativo debido a que solamente puede llevarse a cabo con la persona del deudor como sujeto pasivo, y ello en contraposición al acreedor que actúa como sujeto activo.

e) La importancia que la ley y la voluntad tienen en su creación: en los derechos reales toma su configuración de la ley y además obedece al principio del orden público, en donde los derechos reales y los modos de adquirirlos, por su relevancia para los ordenamientos jurídicos nacionales acostumbra a encontrarse establecidos exclusivamente en la ley, o sea responden a un *numerus clausus*, y el derecho de obligación se rige por el principio de autonomía de la voluntad, motivo por el cual existen tantas obligaciones como figuras jurídicas.

f) El origen: los derechos reales precisan necesariamente de un título y de un modo de adquirir la propiedad que se encuentra establecida legalmente, y los derechos de obligación nacen de las fuentes de las obligaciones, las que varían de conformidad con los distintos ordenamientos jurídicos modernos.

g) La duración: los derechos reales tienen de ordinario su naturaleza perpetua, y su ejercicio los consolida, pero pereciendo la cosa, se produce la extinción del derecho, mientras que el derecho de obligación cuenta con una naturaleza bien limitada.

h) Por objeto de protección registral: los derechos reales especialmente el de naturaleza inmueble, suelen ser protegidos por el ordenamiento jurídico mediante su inscripción en un registro especial de naturaleza pública, lo que acredita su dominio, o en su caso, su posesión, mientras que el derecho de obligación no es protegido.

#### **2.4. El *ius ad rem***

Históricamente fue un derecho que sin llegar a atribuir un poder inmediato sobre la cosa, tampoco dejaba reducidos a efectos obligacionales los actos llevados a cabo. Se originó del derecho romano y se aplicaba en aquellos casos en que habiéndose adquirido una cosa, todavía no había sido entregada.

Actualmente se entiende que consiste en aquella titularidad que se le atribuye a un determinado sujeto en virtud de una ley, un contrato, un testamento o una resolución

judicial para de esa forma obtener la posesión o la utilidad económica de una cosa determinada que aún no tiene.

## 2.5. Derechos reales in faciendo

“Los derechos reales *in faciendo*, consisten en el vínculo jurídico entre dos personas, o sea, son aquellos que confieren a su titular el derecho a obtener del sujeto pasivo una determinada conducta o prestación”.<sup>9</sup>

En relación a la naturaleza jurídica, se afirma que son auténticos derechos reales, debido a que el contenido obligacional no tiene autonomía propia, sino que existe como consecuencia de los mismos derechos reales, pero, también se toman en consideración como si fueran derechos personales.

Se mencionan como supuestos de derechos reales *in faciendo* a las servidumbres, y modernamente al aprovechamiento urbanístico, que puede inclusive ser objeto de una hipoteca.

Por derechos reales *in faciendo* se entienden aquellos en los que los terceros se encuentran obligados no solamente a tolerar, sino a un hacer en beneficio del titular del derecho.

---

<sup>9</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil**, pág 23.

Originalmente, pareciera una noción ilógica debido a que implicaría que en los derechos reales existiera un sujeto pasivo determinado, y se ampliaría su obligación no solamente a una sencilla razón de tolerar e inclusive a un hacer que implicaría una acción por parte del mismo.

El concepto de derechos reales *in faciendo* es completamente aplicable en el derecho guatemalteco, al menos en el caso del derecho real de servidumbre voluntaria.

## **2.6. Obligaciones *propter rem***

Las obligaciones *propter rem* son aquellas en las que el objeto no se encuentra determinado sino por su relación con la cosa.

Son consideradas como una especie de la categoría *ob rem*, o sea, aquel derecho u obligación que tiene su origen en una determinada cosa que se goza, o que está gravada con él mientras se es titular de la misma.

## **2.7. Clasificación**

En la legislación guatemalteca, los derechos reales se encuentran incluidos en el Libro II del Código Civil, Decreto Ley 106, De los bienes de la propiedad y demás derechos reales, siendo los mismos los siguientes:

- a) **Propiedad:** como el derecho real por excelencia, y otorga un poder amplio o inmediato de goce, disposición y persecución sobre la cosa.
  
- b) **Posesión:** que no implica la tenencia temporal de la cosa, sino el ánimo de aprovecharse de la misma, teniendo o no el título sobre la misma.
  
- c) **Usucapión:** entendida como la prescripción adquisitiva, que se fundamenta necesariamente en la previa posesión para que por el transcurso del tiempo se transforme en propiedad.
  
- d) **Accesión:** que deviene en el complemento de la propiedad en relación a los frutos naturales y civiles que produce la cosa.
  
- e) **Usufructo, uso y habitación:** que respectivamente en razón del aprovechamiento de los frutos y del goce de la cosa, producen respecto al titular de esos derechos una relación inmediata y directa sobre aquella.
  
- f) **Servidumbres:** crean una relación directa de dependencia entre dos o más inmuebles, o parte de los mismos, a favor y en beneficio de otro u otros inmuebles.
  
- g) **Hipoteca y prenda:** la primera recae sobre bienes inmuebles, y la segunda sobre bienes muebles, para de esa forma asegurar la obligación con preferencia a cualquier acreedor anterior o posterior en el tiempo que no hubiese inscrito similar derecho.

## 2.8. Los bienes

Los bienes son aquellos objetos incorporales o inmateriales, siempre que sean susceptibles de una valoración pecuniaria.

“La palabra bienes deriva del latín *bearse* que significa causar felicidad. Los bienes son todas aquellas cosas y derechos que pueden ser objeto de comercio y prestar alguna utilidad al hombre, y más comúnmente, lo que constituye el caudal de una determinada persona”.<sup>10</sup>

El Artículo 442 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Concepto. Son bienes las cosas que son o puedan ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles o muebles”.

El Artículo 443 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cosas apropiables. Pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley”.

Desde el punto de vista jurídico, la ley entiende por bien todo aquello que puede ser objeto de apropiación. Ese significado es distinto del económico, debido a que en ese sentido, bien es todo aquello que pueda ser útil para el hombre.

---

<sup>10</sup> Bonnecase, Julián. **Elementos de derecho civil**, pág 92.

Por ende, aquellos bienes que no puedan ser objeto de apropiación, aun cuando sean útiles para el hombre, no le serán desde el punto de vista jurídico.

El Artículo 444 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cosas fuera del comercio. Están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna persona, y por disposición de la ley, las que ella declare irreductibles a propiedad particular”.

El Artículo 445 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes inmuebles. Son bienes inmuebles:

1. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra.
2. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados.
3. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente.
4. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble.
5. Los ferrocarriles y sus vías, las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas.
6. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.
7. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el



propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca”.

En derecho, se señala que son objeto de apropiación todos los bienes que no están excluidos del comercio. Las cosas pueden encontrarse fuera del comercio por naturaleza o por disposición de la ley. Además, están fuera del comercio por su naturaleza las que cosas que no puedan ser poseídas por algún individuo de forma exclusiva.

Se consideran como bienes inmuebles para efectos de carácter legal, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran, siendo parte integrante de un bien lo que no puede ser separado sin destruir, deteriorar o alterar el mismo bien.

Los materiales que se han separado mientras se llevan a cabo reparaciones en una construcción, no pierden el carácter de parte integrante.

El Artículo 449 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Accesorios. Es accesorio del bien todo lo que está aplicado permanentemente a su fin económico y se halla en una relación que responde a ese fin”.

El Artículo 450 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Condición de integrantes y accesorios. Las partes integrantes y los accesorios de un bien siguen la condición de ésta, salvo los casos en que la ley o el contrato permitan su diferenciación”.

El Artículo 451 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes muebles. Son bienes muebles:

1. Los bienes que pueden que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados.
2. Las construcciones en terreno ajeno, hechas para un fin temporal.
3. Las fuerzas naturales susceptibles de apropiación.
4. Las acciones o cuotas y obligaciones de las sociedades accionadas, aun cuando estén constituidas para adquirir inmuebles, o para la edificación u otro comercio sobre esta clase de bienes.
5. Los derechos de crédito referentes a muebles, dinero o servicio personales.
6. Los derechos de autor o inventor comprendidos en la propiedad literaria, artística o industrial”.

El Artículo 452 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Menaje de casa. Cuando se use de las palabras muebles o bienes muebles de una casa, se comprenderán los que sirvan exclusiva y propiamente para el uso ordinario de una familia, según las circunstancias de las personas que la integran. En consecuencia, no se comprenderán los libros, dinero, joyas, documentos, papeles de crédito, medallas, armas, instrumentos de artes y oficios, ropas, granos y animales”.

Los materiales que sean provenientes de la destrucción de un edificio y que no sean empleados en reparaciones del mismo, y los reunidos para la construcción de uno nuevo son muebles mientras no estén empleados en la construcción.

Los bienes muebles son fungibles si pueden ser cambiados por otros de la misma especie, calidad y cantidad y no fungibles los que no pueden ser reemplazados por otros de las mismas cualidades.

El Artículo 455 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Semovientes. Los semovientes son bienes muebles, pero los animales al servicio de la explotación de una finca, se reputan como inmuebles”.

Los bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables, siendo su principal característica su mismo destino. Son bienes que se encuentran destinados al uso y al goce de todos los habitantes de la República de Guatemala, dentro de las limitaciones que se encuentran establecidas en la legislación vigente.

El Artículo 456 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Dominio de los bienes. Los bienes son del dominio del poder público o de propiedad de los particulares”.

El Artículo 457 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes del dominio público. Los bienes del dominio del poder público pertenecen al Estado o a los municipios y se dividen en bienes de uso público común y de uso especial”.

El Artículo 458 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes nacionales de uso común. Son bienes nacionales de uso público común:

1. Las calles, parques, plazas, caminos y puentes que no sean de propiedad

privada.

2. Los puertos, muelles, embarcaderos, pontones y demás obras de aprovechamiento general, construidos o adquiridos por el Estado o las municipalidades.
3. Las aguas de la zona marítima territorial en la extensión y términos que fije la ley respectiva, los lagos y ríos navegables y flotables y sus riberas, los ríos vertientes y arroyos que sirven de límite al territorio nacional, las caídas y nacimientos de agua de aprovechamiento no aprovechadas por particulares.
4. La zona marítima terrestre de la República, la plataforma continental, el espacio aéreo y la estratosfera en la extensión y forma que determina la ley”.

El Artículo 459 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes nacionales de uso no común. Son bienes nacionales de uso no común:

1. Los que están destinados al servicio del Estado, de las municipalidades y de las entidades estatales descentralizadas, y los demás que constituyen su patrimonio.
2. Los de uso público, cuando dejen de serlo de hecho o por virtud de una ley.
3. Los ingresos fiscales y municipales.
4. El subsuelo, los yacimientos de hidrocarburos y los minerales antes de ser extraídos, así como cualquiera otra sustancia orgánica o inorgánica del subsuelo.
5. Los terrenos baldíos y las tierras que no sean de propiedad privada.
6. Los que habiendo de propiedad particular queden vacantes, y los que adquieran el Estado o las municipalidades por cualquier título legal.
7. Los excesos de propiedades rústicas o urbanas, de conformidad con la ley.
8. Los monumentos y las reliquias arqueológicas”.

El Artículo 461 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Aprovechamiento de bienes nacionales. Los bienes de uso común son inalienables e imprescriptibles. Pueden aprovecharse de ellos todos los habitantes, con las restricciones establecidas por la ley, pero para aprovechamientos especiales se necesita concesión otorgada con los requisitos que establecen las leyes respectivas”.

Los bienes que constituyen el patrimonio del Estado, de los municipios y de las entidades estatales descentralizadas, están sujetos a las leyes especiales y subsidiariamente.

El traspaso de los bienes del dominio público de uso común al patrimonio del Estado o de los municipios, deberá hacerse llenándose los trámites que señalan las leyes y reglamentos respectivos.

Las consecuencias de ser un bien de dominio público son:

- a) Imprescriptibilidad: o sea, no pueden ser adquiridos por la prescripción adquisitiva existente.
- b) Inalienabilidad: debido a que no se pueden transmitir a otra persona. Pero, pueden dejar de ser de dominio público, a través del procedimiento que se denomina desafectación y de esa manera se torna inalienable.

c) **Inembargabilidad:** no se puede decretar el embargo preventivo o ejecutivo sobre bienes de dominio público del Estado.

Los bienes de dominio privado no se encuentran destinados al uso y goce de todos los habitantes de la República guatemalteca, sino son solamente para el uso de todos aquellos servicios públicos de carácter público a fin de que el Estado pueda cumplir con sus fines.

Tienen en común con los bienes de dominio público, su calidad de ser imprescriptibles, debido a que pueden ser enajenados y son embargables.

## **2.9. La propiedad**

“Todo derecho real puede ser creado por la ley y se garantiza por la propiedad cuyo contenido y límites son establecidos en la ley y tomando en consideración su función económica y social, con la finalidad de que sean accesibles para todos. La propiedad es inviolable y existe en la misma, un vínculo jurídico entre la persona y la cosa”.<sup>11</sup>

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

---

<sup>11</sup> **Ibid**, pág 95.



El Artículo 465 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Abuso de derecho. El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino".

El Artículo 466 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Derecho de perjudicado. El que sufre o esta amenazado con un daño porque otro se exceda o abuse en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido".

El Artículo 467 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Expropiación forzosa. La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia".

El Artículo 468 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Defensa de la propiedad. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio".

El Artículo 469 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Reivindicación. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentado



El Artículo 470 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Derecho de autor. El producto o valor de trabajo o industria ilícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquiera persona, son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y por las especiales sobre estas materiales”.

El Artículo 471 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Frutos de los bienes. El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este Código”.

El Artículo 472 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Bienes de interés histórico y artístico. Las cosas de propiedad privada, inmuebles y muebles, declaradas como objetos de interés artístico, histórico o arqueológico, están sometidas a leyes especiales”.

La palabra propiedad es genérica, debido a que se aplica a los bienes corporales o cosas y los bienes incorporales o derechos que sean susceptibles de apreciación pecuniaria, por lo que igualmente se señala a la propiedad de una cosa, como la propiedad de crédito.

Analíticamente, la definición de derecho de propiedad destaca sus aspectos naturales y sociales, así como el derecho de gozar y disponer de las cosas con arreglo a su naturaleza, al servicio de la comunidad y para provecho del propietario.

“La propiedad es la facultad de poder pleno que tiene un hombre sobre una cosa para satisfacer sus necesidades y cumplir sus fines dentro de la comunidad y con sujeción a las normas jurídicas”.<sup>12</sup>

Las cosas que no pueden reivindicarse son las siguientes: las cosas que se encuentran fuera del comercio, los géneros no determinados al entablarse la demanda, las cosas unidas a otras por vía de accesión y las cosas muebles extraviadas.

Las características del derecho de propiedad son las siguientes:

- a) **Absoluto:** debido a que confiere al titular la posibilidad de ejercitar el objeto en relación a amplios poderes de forma soberana e independiente.
- b) **Exclusivo:** el derecho de propiedad es de carácter exclusivo y ello significa que es relativo al propietario con exclusión de toda otra persona.
- c) **Perpetuo:** quiere decir que el dominio sobre una cosa subsiste mientras perdure la cosa sobre la cual recae, debido a que no se extingue por el mismo transcurso del tiempo; o por el no ejercicio del derecho.

El propietario no deja de serlo, aun cuando no ejerza ningún acto de propiedad, aunque este en la imposibilidad de hacerlo y aunque un tercero los ejerza con su voluntad o en

---

<sup>12</sup> Borda Fernández, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, pág 167.

contra de ella, a no ser que deje poseer la cosa por otro durante el tiempo requerido para que este pueda adquirir la propiedad por la prescripción.

d) Plenitud: esta característica hace referencia al contenido del derecho de propiedad, el cual atribuye al propietario toda especie de poder lícito de utilización.

e) Enajenable: el derecho a disponer es esencial en la propiedad por lo cual debe ser invariablemente transmisible.

Los actos reivindicatorios constituyen la manifestación procesal del derecho a reivindicar o *ius vindicando*, inherente a la propiedad contra una privación o una detención de la posesión, por lo que mediante esta acción, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho contra el poseedor no propietario.

A pesar de las diferencias por las que ha pasado la propiedad individual, las corrientes que la combaten no llegan al extremo de sostener la conveniencia de su abolición completa.

La solución que propugna el colectivismo tampoco busca la evolución y marcha por etapas en las cuales lo más importante son las limitaciones cada vez mayores que se imponen al dominio

El Artículo 473 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Subsuelo y sobresuelo. La



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

El Artículo 474 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Prohibición de hacer excavaciones que dañen al vecino. En un predio no pueden hacerse excavaciones o construcciones que debiliten el suelo de la propiedad vecina, sin que se hagan las obras de consolidación indispensables para evitar todo daño ulterior”.

El Artículo 475 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Deslinde y arrojamiento. 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 separan”.

El Artículo 476 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Obligación de cerrar el fundo. 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”.

El Artículo 477 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Construcciones cerca de edificios públicos. Nadie puede edificar ni plantar cerca de las plazas fuerte, fortalezas y edificios públicos, sino sujetándose a las condiciones exigidas en los reglamentos respectivos”.

El Artículo 478 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “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”.

El Artículo 479 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Construcciones no permitidas. Nadie puede construir a menos de dos metros de distancia de una pared ajena o medianera, aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, homos fraguas, chimeneas, establos ni depósitos de agua ni de material corrosivas, sin construir las obras de resguardo necesarias, y con sujeción a cuantas condiciones se prevengan en los reglamentos especiales, e instalar máquinas y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos o molestos”.

Los más vastos proyectos de reforma no se llevan a cabo sobre la base de la supresión de la propiedad individual, sino sobre la de una diversa relación entre los distintos tipos de economía y en la constitución de un sistema de limitantes impuestas al propietario.

El Artículo 480 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Prohibición de actos que dañen pared medianera. No se puede poner contra una pared medianera que divide dos predios de distinto dueño, ninguna acumulación de basura, tierra, estiércol u otro material que pueda dañar la salubridad de las personas y la solidez y seguridad de los edificios.

Tanto estos casos como en los enunciados en el Artículo anterior, a falta de



reglamentos generales o locales, se acudirá a un juicio pericial”.

El Artículo 481 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Siembra de árboles cerca de heredad ajena. No se debe plantar árboles cerca de una heredad ajena, sino a distancia no menor de tres metros de la línea divisoria, si la plantación se hace de árboles grandes, y de un metro si la plantación es de arbustos o árboles pequeños”.

El Artículo 482 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Derecho de exigir que se arranquen los árboles. Todo propietario puede pedir que se arranquen los árboles que existan a mayor distancia de la señalada en el Artículo que precede, si por la extensión de sus raíces amenazaren la seguridad de sus construcciones”.

El Artículo 483 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Ramas que se caen sobre propiedad vecina. Si las ramas de los árboles se extienden sobre alguna heredad, jardines o patios vecinos, el dueño de éstos tendrá derecho de reclamar que se corten en cuanto se extiendan sobre sus propiedades.

Los frutos de las ramas que se extienden sobre el predio del vecino pertenecen a éste”.

El Artículo 484 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Obra peligrosa. Si un edificio o pared amenazare peligro, podrá el propietario ser obligado a su demolición o a ejecutar las obras necesarias para evitarlo. Si no cumpliere el propietario, la autoridad podrá hacerlo demoler a costa de éste.

Lo mismo se observará cuando algún árbol amenazare caerse”.

La propiedad de un inmueble, además de abarcar la superficie de su terreno, se extiende también a todo el espacio aéreo y al subsuelo que dentro de sus límites fueren útiles al ejercicio de este derecho.

El dueño no puede impedir los actos que se llevan a cabo en esa dimensión, cuando el mismo no tenga interés alguno en su exclusión.

Sus características son las siguientes:

- a) **Plenitud:** es de utilidad para expresar el sentido comprensivo del derecho de propiedad, y en cuya virtud al propietario le es lícito ejercer todas las facultades que no se encuentren prohibidas legalmente.
- b) **Autonomía:** quiere decir que no existe un derecho mayor que él.
- c) **Exclusividad:** el dominio de la cosa corpórea, se presume como exclusivo e ilimitado, hasta prueba en su contra y de las restricciones legales, sea en razón de vecindad, impuestos, prohibiciones municipales, expropiación por causa de utilidad pública o intereses sociales.
- d) **Perpetuidad:** el dominio es perpetuo, y subsiste de forma independiente al ejercicio que se puede hacer del mismo. Además, el propietario no deja de serlo, a pesar de que no ejerza ningún acto de propiedad, o se encuentre en la imposibilidad de

llevarlo a cabo, y aunque un tercero lo ejerza con su consentimiento o contra su voluntad, a no ser que haya dejado que un tercero adquiriera la cosa por prescripción.

Las facultades que comprende el derecho de propiedad son las siguientes:

- a) *Jus utendi*: es la facultad de usar y gozar de los bienes siempre dentro de las limitaciones de carácter legal.
- b) *Jus fruendi*: consiste en el derecho a recibir los frutos.
- c) *Jus abutendi*: es el derecho a abusar de la cosa.
- d) *Jus disponiendi*: consiste en la facultad de disponer, enajenar o abandonar.
- e) *Jus judicati*: es la facultad de demandar o acción reivindicatoria.

En relación a la extensión material del dominio de la propiedad, la misma abarca todas las facultades posibles, debido a que constituye un señorío general el que forman parte todos los poderes imaginables que son las manifestaciones de su plenitud.

- a) Sobre cosas inmuebles: tomando en cuenta los accesorios que están unidos artificialmente o de un modo natural y que pertenecen a los inmuebles, así como también abarca las construcciones y plantaciones existentes en el terreno.

b) Hacia el espacio: la propiedad de un inmueble, además de abarcar la superficie del terreno, también se extiende a todo el espacio aéreo y el dueño no puede impedir los actos que se lleven a cabo a una determinada altura o a una determinada profundidad.

c) Hacia el subsuelo: la propiedad de un inmueble abarca el subsuelo ubicado dentro de sus límites.

d) Hacia las minas: tomando en consideración que son propiedad del Estado las minas que contengan minerales sólidos o piedras, minerales líquidos como el petróleo y el mercurio, y gaseosos; y son propiedad privada, las minas que contengan sustancias pétreas, terrosas y calcáreas.

e) Los accesorios: la propiedad de una cosa abarca de forma simultánea la de los accesorios que se encuentren en la misma, unidos de una forma natural o artificial.

Todas las construcciones, plantaciones, frutos naturales, civiles e industriales, productos y obras existentes en la superficie o en el interior de un terreno, aunque estén separados, pertenecen al propietario, a excepción que por un motivo jurídico, sean correspondientes al usufructuario, al locatario o a otro.

f) Frutos y productos: también los frutos, productos y obras existentes en el terreno, son pertenecientes al dueño del mismo. Los frutos se dividen en naturales, civiles e

industriales.

- Los frutos naturales son la producción espontánea de la tierra, así como también de sus crías y del resto de productos de los animales.
  
- Los frutos civiles consisten en el alquiler de edificios, en el arrendamiento de tierras y en los intereses de los créditos.
  
- Los frutos industriales son los que se obtienen del trabajo que lleva a cabo el ser humano. La propiedad de los frutos y productos es una consecuencia del derecho mismo de propiedad de la cosa que los produce.

En relación a la protección del derecho de dominio, es de importancia señalar que la misma se adquiere mediante el otorgamiento de las acciones que el propietario puede hacer valer.

Las acciones reales o petitorias confieren al propietario una sólida y eficaz defensa contra los ataques ilegítimos a que se encuentra expuestos en sus relaciones contra terceros.

“La propiedad no carece de protección frente al Estado, y el mismo con frecuencia se encuentra en la obligación de ocupar o de autorizar la ocupación de bienes que pertenecen a los particulares, para la mejor realización de sus fines, pero se encuentra

obligado a pagar un determinado precio que deberá ser justo”.<sup>13</sup>

La expropiación constituye una manera de limitación del derecho de propiedad cuyos antecedentes se centran en las prácticas más antiguas, y sus fundamentos son los que a continuación se explican brevemente:

- a) Teoría de la reserva: para la misma el fundamento se encuentra en la organización de la propiedad colectiva primitiva.
  
- b) Teoría del dominio eminente del Estado: considera que el poder de expropiación consiste en un atributo que corresponde al Estado como emanación de la soberanía que ejerce dentro del territorio que se encuentra sometido a su jurisdicción.
  
- c) Teoría de la colisión de derechos: en la que el fundamento de la expropiación se encuentra en la primacía del interés general sobre el particular, es un dogma que proclama que el interés particular nunca primará sobre lo general.
  
- d) Teoría del consentimiento presunto: los miembros de una determinada colectividad se acogen a ella y de ella obtienen beneficios, aceptando de manera implícita la expropiación que la colectividad impone.

---

<sup>13</sup> *Ibid*, pág 189.

## 2.10. Posesión

“La palabra posesión deriva de posee, que quiere decir poder, debido a que la posesión se concibe como un estado de hecho mediante el cual una persona ejerce un poder sobre una determinada cosa”.<sup>14</sup>

En consecuencia, el supuesto básico de la posesión reside en constituir un estado de hecho, por el cual sujeto tiene una cosa en su poder, independientemente de que ese estado corresponda o no a un derecho.

Pero, la posesión es un estado de hecho que se encuentra jurídicamente tutelado, debido a que el poseedor corresponde o no a un derecho.

La posesión es un estado de hecho que se encuentra jurídicamente tutelado, pues el poseedor se encuentra protegido contra las intervenciones de terceros, contando con acciones para su defensa y protección, y en ese sentido, no existe inconveniente alguno en reconocer que la posesión, además de un hecho, es un derecho.

Por ende, la posesión será un hecho si exclusivamente se toma en consideración la relación de contacto material con la cosa, y no cabe duda alguna que también es un derecho y algunas de esas consecuencias son las siguientes:

---

<sup>14</sup> Borda Fernández, Guillermo. **Tratado de derecho civil**, pág 78.

- a) La protección posesoria de los interdictos.
- b) El derecho del poseedor a los frutos con los requisitos que establece la ley.
- c) El derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados.
- d) La responsabilidad del poseedor por los deterioros que produzca la cosa.
- e) La transmisión de la posesión a los herederos.

Las características de la posesión son las siguientes:

- a) Es un estado de hecho, debido a que hace referencia a un contacto material del hombre con la cosa.
- b) Debido a ese estado de hecho, una persona retiene en su poder de forma exclusiva una determinada cosa.
- c) Como manifestación de ese poder físico, el hombre ejecuta un conjunto de actos materiales que se refieren generalmente al aprovechamiento de la cosa.
- d) El poder de hecho es posible sobre cualquier cosa o derecho susceptible de apropiación.



- e) El poseedor puede llegar a prescribir.
  
- f) La posesión además de ser un estado de hecho, es una situación de derecho pues el poseedor se encuentra protegido jurídicamente contra las intervenciones ajenas.

Los elementos de la posesión son: el hábeas, el cual se refiere a la relación física con la cosa o derecho, y el *animus*, que es la voluntad de tener la cosa o derecho bajo la propia y exclusiva disposición del poseedor. Esos elementos presentan las siguientes condiciones:

- a) Hábeas corpus: consiste en un elemento material que está representado por el conjunto de actos de detención y de su goce sobre la cosa. De esa forma, el hábeas no es referente a la cosa sobre la que se ejerce el poder de hecho, sino que señala este poder de hecho o relación física con la cosa, o sea, el hábeas se concreta en la aprehensión física de la cosa mueble, o en la relación material que se verifica en relación a un inmueble.

En relación a la detención, el hábeas se refiere al hecho de la aprehensión de un bien mueble o de la ocupación de un bien inmueble, sin que sea necesaria esa situación, debido a que es suficiente con que la cosa quede sujeta al poder del poseedor y en condiciones de disponibilidad de su parte.

En lo que se refiere a los actos de uso o goce, el hábeas implica la utilización económica o explotación de la cosa, actividades que pueden implicar o no un contacto físico con la cosa, pues puede poseerse en condiciones de disponibilidad de su parte.

b) El *animus*: consiste en un elemento psicológico que consiste en la intención por parte del autor de los actos materiales de poseer como si fuera propietario de la cosa o la voluntad de poseer para sí; por ello, se advierte que para poseer no es necesario tener la intención mínima de poseer para sí, la voluntad que se demostrará con la exteriorización del hábeas. En dicho sentido, no será poseedor quien no tenga la intención de dominar la cosa o ejercer el derecho, a pesar de encontrarse en relación con ellos.

De lo anotado, se infiere que en la posesión civil el *animus* consiste no en una intención genérica, sino en una intención específica atributiva de la cosa o el derecho, lo cual equivale a que el poseedor civil sea considerado como propietario de la cosa que detenta o como titular del derecho que disfruta, de forma que esta posesión servirá de base a la usucapión.

De conformidad con la concepción del *animus*, la protección interdictal se otorga no únicamente al poseedor en concepto de dueño, sino también a todo poseedor que tenga la voluntad de tener la cosa para sí mismo, de lo cual se desprende que es poseedor aquel que tiene una cosa o que goza de un derecho con la intención de tenerlos como propios; y además, se le tiene que otorgar protección interdictal a toda

clase de poseedores, sean originarios o derivados.

La posesión puede recaer sobre cosas o sobre derechos, y cada uno consiste en lo siguiente:

- a) **Posesión de cosa:** se presenta cuando el poseedor ejerce sobre la cosa un poder de hecho.
  
- b) **Posesión de derechos:** es poseedor de un derecho el que goza de él.
  
- c) **Posesión de derechos reales:** esta clase de posesión siempre trae como consecuencia en forma indirecta la posesión de la cosa, de forma que quién posee un derecho de usufructo posee la cosa.
  
- d) **Posesión de derechos personales:** esta posesión puede referirse indirectamente a la cosa como en las obligaciones de dar o no tener ninguna referencia a ella como en las obligaciones de hacer o no hacer.



## CAPÍTULO III

### 3. La medianería

Uno de los temas más frecuentes que se plantean entre vecinos contiguos es sobre los derechos y obligaciones que nacen del muro o cerco compartido por ambos, y que cumple la función de dividir ambos predios. Este muro es conocido públicamente con el nombre de medianería.

Con la construcción de un muro que sirve de separación entre dos propiedades, nace la institución que es denominada medianería. Quien la construye o el llamado primer edificante de la mencionada pared.

Entre los derechos que le asisten al edificador, se encuentra el de poder reclamar como deuda de valor, requiriéndole su pago, al segundo edificante que hace uso del referido muro.

Para llevar a cabo exactamente el cálculo del valor actualizado, primero debe verificarse si la edificación fue realizada en base a la verificación de la ubicación de su emplazamiento respecto del eje de separación de las fincas, los materiales incorporados y la mano de obra empleada, la determinación de los análisis de precios de cada rubro que la compone, el estado de conservación de cada uno de ellos, la justificación de la depreciación producida y la confección del plano de medianería, que

permitirá el posterior cómputo métrico y ulterior valorización.

### **3.1. Definición**

“La medianería es el condominio de muro, cercos o fosos divisorios entre dos predios vecinos de indivisión forzosa, y que pertenecen a distintos propietarios de separación entre dos heredades contiguas”.<sup>15</sup>

### **3.2. Importancia**

El derecho real de condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas sobre una cosa mueble o inmueble.

La indivisión forzosa ocurre cuando una cosa está afectada al uso común de dos o más heredades pertenecientes a sendos propietarios, y ninguno de los propietarios podrá pedir la división, debido a que si así fuera, la cosa objeto perdería por completo su sustancia.

El derecho de medianería es el que tiene cada vecino con respecto al uso de un muro medianero. Un muro es medianero y común a los vecinos de las heredades contiguas que lo han hecho construir a su costa en el límite separativo de las heredades. Resulta también medianero en el caso de que fuese construido a costa de uno de los vecinos y luego el otro lo reintegra la mitad de su valor.

---

<sup>15</sup> **Ibid**, pág 81.

Se considera muro medianero a aquel muro construido sobre un eje divisorio de predios o contiguo al mismo. Dicho muro es propiedad de los dueños de los fundos, que contribuyen cada uno con el mantenimiento y conservación del mismo.

La clasificación de los muros es la siguiente:

a) Desde el punto de vista de su ubicación: un muro o pared puede ser contiguo o encaballado.

“El muro es contiguo cuando ha sido erigido en forma íntegra sobre el predio de quien lo edificó, situándose uno de los filos del muro en un plano coincidente con la situación del eje divisorio de predios”.<sup>16</sup>

El muro es encaballado cuando ha sido construido sobre el eje divisorio de predios, coincidiendo este último con el eje de simetría del muro.

En ese caso, el muro se levanta sobre dos predio, ocupando una franja de cada uno de ellos.

b) Desde el punto de vista técnico: puede cumplir funciones de simple cerramiento o de carga.

---

<sup>16</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, pág 66.

c) Desde el punto de vista jurídico: un muro además puede ser considerado como privativo o medianero.

El muro privativo es aquel muro que es propiedad de aquel que lo construyó. Si el vecino quiere hacer uso de ese muro, debe adquirir los derechos de medianería correspondientes.

El muro medianero es aquel muro cuya propiedad es de los propietarios de dos fundos contiguos.

### **3.3. Derechos y obligaciones de los condóminos**

Los derechos y obligaciones de los condóminos son los siguientes:

- a) A reconstruir el muro.
- b) A darle mayor altura al muro.
- c) A abandonar o renunciar a los derechos sobre el muro.
- d) A readquirir los derechos de medianería.
- e) A obligar a su vecino a conservar y mantener el muro medianero en buen estado.

- f) A colocar toda clase de construcciones al muro medianero.
- g) A abrir armarios aun pasando el medio muro, sin perjudicar al vecino o al muro.
- h) A abrir ventanas, siempre que su vecino preste su consentimiento.
- i) A suprimir aberturas, luces y toda obra incompatible con la medianería.
- j) Contribuir a gastos de mantenimiento y de reparación, y de igual forma a reconstruir en forma conjunta con su vecino el muro.
- k) Respetar todos los derechos de su condómino.

#### **3.4. Formas de adquisición de los derechos de medianería**

Las formas de adquisición de los derechos de medianería son los siguientes:

- a) Contribución para la construcción en común: el muro nace medianero cuando ambos propietarios de los lotes linderos contribuyen con su aporte económico a que el muro se construya, por partes iguales.
- b) Por compra de derechos: se adquiere el muro en espesor. El valor se deprecia por edad y estado la persona que quiere servirse de todo o de parte de un muro que

fue construido por su vecino lindero, y tiene que adquirir la parte que desee utilizar.

El vecino solamente adquirirá los derechos de medianería, en cambio si el muro se encuentra íntegramente construido sobre el fundo del vecino, coincidiendo uno de sus filos exteriores con el plano virtual del eje divisorio de predios, no solamente debe abonar los derechos de medianería sino también la franja de terreno del lindero donde se asienta el muro.

c) Donación de derechos: en este caso, el vecino que construyó cede sus derechos de medianería a su lindero, otorgando la mitad de la propiedad de la pared sin reclamar valor alguno.

d) Por compensación: cuando un condómino de un muro necesita destruir todo o parte de ese muro para reconstruirlo con el propósito de hacerlo mas apropiado a fines de soportar mayor carga o bien por otros motivos indispensables, puede llevar a cabo esa labor de manera inmediata, restituyendo todas las condiciones favorables que el condómino lindero poseía antes de la reconstrucción de la pared, sin indemnizarlo en forma alguna.

e) Por prescripción: es una institución jurídica que consiste en la adquisición de un derecho o la extensión de una obligación por el simple transcurso del tiempo.

En la prescripción liberatoria el dueño privativo del muro pierde el derecho a reclamar el pago de la medianería. Los derechos reales acompañan a la cosa y no al dueño, si desde la construcción del muro no pasa el tiempo estipulado y se reclama al último.

f) **Readquisición de derechos:** en la misma el propietario que hizo abandono el derecho de medianería, entonces se libera de cumplir con la obligación de contribuir a los gastos de mantenimiento y de conservación del muro, perdiendo de esa forma los derechos sobre la franja de terreno sobre la cual se asienta la pared.

De la forma anotada se produce un corrimiento del eje divisorio de predios hacia el filo del muro, perdiendo de esa forma la franja de terreno el vecino. El muro entonces, de ser medianero pasa a ser contiguo y privativo del otro lindero, quien también pasa a apropiarse de la franja aludida.

Si el vecino que abandono quiere volver a utilizar el muro, entonces se tiene que encargar de readquirir no solamente los derechos de la medianería, sino también la franja de terreno que antiguamente era suya, debido a que allí también se asienta parte de la pared.

g) **Destino del padre de familia o antecesor común:** es el caso en el cual existe un único dueño de dos fundos linderos, confundiéndose ambos condóminos en una sola persona.

Cuando ese propietario vende uno o ambos lotes, y no cuenta con instrumentos públicos o privados referidos a la situación de la medianería, los terceros adquirentes ven imposibilitada la determinación del estado jurídico de las paredes que separan las heredades, quedando como último recurso las presunciones legales de acuerdo a la ubicación de las construcciones o edificios en dichos fundos.

### **3.5. Extensión de la medianería**

“Los derechos de medianería tienen que abonarse desde el momento en que se hace uso específico del muro por parte del otro vecino, siendo el valor computable el de la fecha de reclamación del pago”.<sup>17</sup>

En relación a la extensión de la medianería, y a su altura entre dos edificios se presume la existencia de la condición de medianería hasta la altura del edificio menos elevado.

Cuando el muro medianero se encuentra en un estado físico de deterioro que encierre algún tipo de peligro para personas y bienes, debe entonces demostrarse. De esa forma, al desaparecer el objeto, se extingue además su condición jurídica respecto de los derechos que existían sobre ese muro. La demolición del muro puede llevarse a cabo por actuación del poder policial de los municipios sobre las obras particulares, o bien por convenida entre los condóminos linderos.

---

<sup>17</sup> Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, pág 45.

Cuando el condómino lindero hace abandono de sus derechos de medianería, el muro pierde su condición de medianero, pasando a ser privativo, además el condómino que abandonó pierde además la franja de terreno donde se apoya la mitad del muro.

Los árboles existentes en cercos o zanjas se presumen medianeros y cada uno de los condóminos puede exigir al otro que sean separados si causaren perjuicio. Si caen por accidente no pueden reimplantarse sin el consentimiento del otro.

La gran mayoría de autores sustentan el criterio que frente al caso de una venta forzosa, el primer edificante no puede oponerse a su utilización por el vecino lindero.

El valor de adquisición no es el mismo que el precio pagado por el costo de ejecución, o del gasto llevado a cabo por el primer edificante.

Consiste en un cálculo que se lleva a cabo de acuerdo con las reglas del arte en la que intervienen básicamente la suma de los materiales y la mano de obra utilizada para su construcción, y será calculado a la fecha de la demanda ya que ese momento es el más próximo al pago y por ende es la que se acerca al precio justo.

El crédito por medianería comprende además un porcentaje adicional por erogaciones complementarias en conceptos de gastos generales y el agregado de un beneficio natural adecuado, que vaya más allá del estricto cálculo de los gastos de materiales y mano de obra.

También entre los costos tienen que considerarse los honorarios y gastos por la confección del plano de medianería, el que es un documento imprescindible al efectuar la reclamación.

La suma reclamada tiene que ser cuidadosamente calculada, debido a que si es necesario llevar a cabo una demanda judicial, el valor pretendido puede resultar menor al que determine el perito.

En relación a la justificación de la depreciación producida y tratándose de muros medianeros específicamente, no corresponde la aplicación rígida de los procedimientos de depreciación por antigüedad empleados como adaptación de valores utilizados para el cálculo de edificios de los denominados de renta y por sobre ellas tiene que prevalecer fundada del experto.

Al calcular los porcentajes correspondientes a la depreciación en los muros medianeros, el perito que es un asesor o consultor brinda a los jueces el aporte de su cultura especializada, distinta a la general y a los edificios que se le adosan, ya que no participan de la suerte de éstos.

En relación a la depreciación, se tiene que tomar en consideración que un bien físico es perecedero, y se puede convenir que desde el momento de su puesta en servicio hasta el de su retiro, transcurre un período que se denomina vida útil.

Durante la misma, va perdiendo lenta o de forma repentina, su aptitud para el fin para el cual fue habilitado.

Ese menoscabo de la capacidad para continuar cumpliendo su servicio, se traduce en una pérdida de valor paulatina, parcial o total y es de tal naturaleza que no puede recuperarse con gastos de mantenimiento, y se le denomina depreciación.

“Si bien es cierto que con el tiempo los años, los muros sufren deterioros ocasionados por agentes diversos, se considera que la desvalorización por cuya causa experimentará un muro medianero no es en la misma proporción que la que sufre la finca”.<sup>18</sup>

En la generalidad de los casos, ese perjuicio se encuentra compensado por los beneficios que recibe al encontrar un muro ya construido al que solamente contribuye con la mitad de su valor.

El valor de la pared separativa, en el caso de la adquisición primera de la medianería, es el presente tomando en consideración la albañilería de la pared, sus estructuras accesorias útiles en común o al adquirente, su edad, y su estado de conservación. Al tratarse de una venta forzosa, este concepto aumenta su significado, y es aplicable con tanto más motivo que ninguno de los colindantes.

---

<sup>18</sup> *Ibid*, pág 21.

La utilización que se le asigna a la mayoría de los muros que separan las edificaciones con estructuras independientes, especialmente en los radios céntricos de mayor densidad edilicia, son los de función esencialmente de cerramiento, ya que las cargas son soportadas por columnas y vigas, y por ende el segundo edificante utiliza esos muros sin tomar en cuenta su eventual demolición para realizar posteriormente su reconstrucción, lo que le aporta una verdadera economía al utilizar y pagar por una pared depreciada y no tener que llevar a cabo un gasto mayor como nueva.

El aumento de la vida útil de las mamposterías fue incrementándose con el criterio que también aumenta la vida útil del promedio de los demás componente del edificio.

Pero, se tiene que advertir, que las fórmulas con que algunos profesionales calculan las depreciaciones de los edificios, consisten en el estado de conservación del edificio, fueron y son de forma exclusiva un promedio de la depreciación promedio de los edificios, no debiéndose asimilar de forma lineal y directa con lo que ocurre para las mamposterías y especialmente para las mamposterías que se ejecutaron para ser utilizadas como medianerías.

Es notorio que en algún momento de su vida, los edificios sean demolidos, por obsolescencia, funcionalidad u otros motivo, pero la mayor parte de sus muros medianeros subsisten, y no es por economía sino es que los mismos tienen que ser ejecutados con mayor profundidad reglamentaria de cimientos tomando en consideración que tendrían que soportar las cargas de los edificios vecinos y

mayores espesores y resistencias que los de las mamposterías internas, no empleadas como muros de carga.

También, es necesario destacar que la coincidencia en las opiniones de los distintos autores se manifiestan esencialmente en resaltar la preponderante intervención de un perito.

Por ende, las fórmulas que en la actualidad se emplean para calcular la depreciación de edificios se han ido incrementando, alargándose cada vez más en razón de la utilización de materiales que le aportan una mayor calidad, debiéndose recurrir a la opinión del experto para que lleve a cabo un revalúo de conformidad con el estado en el que se encuentra el muro a valorizar.

También, se tiene que tomar en consideración que si el segundo edificante ha utilizado un muro no medianero, sin necesidad de hacer reparaciones, porque ello lo considera apto para tal fin, por ende tiene aplicación un precepto superior a la estrecha comprensión de las disposiciones de carácter legal, de que nadie puede enriquecerse en detrimento ajeno, tanto por el pago que tiene que llevar a cabo el demandado como el cobro que efectuará el actor.

Siendo ello, el criterio sustentado el que más se acerca a la certidumbre del cálculo de la depreciación de un muro medianero que aún se encuentra en condiciones de uso.

Se entiende que existe signo exterior contrario a la medianería cuando en las paredes divisorias de los edificios hayan ventanas abiertas; cuando la pared divisoria se encuentre por un lado recta; cuando resulte construida toda la pared sobre el terreno de una de las fincas, y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas; cuando la pared divisoria entre patios, jardines y heredades esté construida hacia una de las propiedades; cuando la pared divisoria, construida de mampostería presente varias llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salgan fuera de la superficie solamente por un lado y no por el otro; cuando las heredades contiguas a otras defendidas por vallados o setos vivos se hallen cerradas.

Las zanjas o acequias abiertas entre fincas se presumen también medianeras, salvo título que demuestre lo contrario.

La reparación y construcción de paredes medianeras y el mantenimiento de vallados, zanjas y acequias, se costeará por todos los dueños de las fincas que tengan a su favor medianería, en proporción al derecho de cada uno.

Pero, todo propietario puede dispensarse de contribuir a esta carga renunciando a la medianería, salvo el caso en que la pared medianera sostenga un edificio suyo.

Todo propietario puede alzar la pared medianera, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando los perjuicios que se ocasionen con la obra, aunque sean temporales.



Si la pared medianera no pudiese resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá obligación de reconstruirla a su costa; y, si para ello fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su propio suelo.

Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá por ende, edificar apoyando su obra en la pared medianera, o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común de los demás medianeros.

Para ello, es necesario el consentimiento previo de los demás interesados, y si no lo obtuviere, se fijarán por peritos las condiciones necesarias para que la obra nueva no perjudique a los derechos de aquellos.

En las paredes medianeras, ambos vecinos tienen que hacerse cargo de su mantenimiento. Las reparaciones también deben ser compartidas salvo que el daño se haya producido por la culpa de uno de ellos.

La legislación civil guatemalteca establece que la medianería da derecho a cada uno de los dueños de la pared a servirse del muro medianero para todos los usos a que ella se encuentra destinada según su naturaleza, para que no causen deterioros en la pared, o comprometan su solidez, y no se limite el ejercicio de iguales derechos para el vecino.

En relación a la altura de la medianería, entre dos edificios se presume la existencia de la condición de medianería hasta la altura del edificio menos elevado.

En relación al valor de la misma, el precio no será el que disponga su constructor ya que puede estar sobrevaluado, ni el que sugiera el nuevo vecino por las razones opuestas, sino que se tomará en función del valor que tenga esa pared en el mercado de la construcción.

De esa forma, el vecino que utiliza el muro debe pagar la mitad del espesor que adquiere juntamente con la mitad del terreno que abarca dicho espesor.

Antes de comenzar el vecino las obras de construcción, es bien aconsejable para llevar una revisión del edificio del lado de la medianería.

Para tener conocimiento de lo que le corresponde pagar al vecino por derechos de medianería se puede contratar a un profesional ingeniero o arquitecto para que determine el valor de la pared, conforme a lo ya establecido, por fórmulas que darán el valor del muro a la fecha de la liquidación conforme la edad de la pared, la construcción, el uso de materiales, el estado de conservación y el porcentaje de depreciación.

Entre los derechos y obligaciones de los condóminos respecto del muro medianero se encuentran: reconstruir el muro, darle mayor altura o muro.

- Abandonar o renunciar los derechos sobre el muro.
  
- Darle mayor altura al muro.
  
- Readquirir los hechos sin perjuicio del derecho que el otro lindero posee de hacerlos retirar hasta la mitad de la pared.
  
- Abrir armario aun pasando el medio duro, sin perjudicar el vecino o el muro.



## CAPÍTULO IV

### 4. Análisis jurídico y doctrinario de la copropiedad en la medianería de inmuebles

Es fundamental el estudio legal y doctrinario de los elementos jurídicos que informan la copropiedad en la medianería de inmuebles en la legislación civil vigente en la sociedad guatemalteca.

#### 4.1. La copropiedad

“Propiamente no consiste en una división del inmueble, mas bien es compartir el inmueble, es decir, el inmueble continúa conservando su unidad, sigue siendo uno mismo, pero los propietarios son varios y cada uno tiene una participación sobre el inmueble, y esa participación se mide en porcentaje y puede ser el mismo entre los propietarios o diferente al abarcar diversos porcentajes”.<sup>19</sup>

El Artículo 485 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cuando hay copropiedad. Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece *pro indiviso* a varias personas.

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

---

<sup>19</sup> Coviello, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**, pág 44.



Las cuotas de los copartícipes se presumen como iguales, siendo el concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad proporcional a sus respectivas cuotas.

Además, cada partícipe puede en un momento determinado servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas y que no tengan relación con el interés de la comunidad y no impida la participación a los corpropietarios.

El Artículo 489 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Innovaciones. De los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común aunque de ellas pudieren resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 490: "Administración. Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa".

De forma particular los copropietarios pueden decidir quién habita alguna parte del inmueble, pero legalmente todos son dueños de todo el inmueble, de conformidad con el porcentaje que le corresponda a cada uno.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 491: “Derecho de cada condueño. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la des sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar”.

“Ningún copropietario se encuentra obligado a permanecer en la comunidad, ya que cada uno de ello puede pedir en cualquier momento que la cosa común sea dividida, a excepción de aquellos casos en los cuales lo establezca la ley”.<sup>20</sup>

El Artículo 493 del Código Civil regula: “Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva concepción.

La autoridad judicial, sin embargo cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común antes del tiempo convenido”.

Los copropietarios no pueden en ningún momento exigir la división de la cosa común, cuando de llevarlo a cabo resulte inservible para el uso a que se destine.

---

<sup>20</sup> **Ibid**, pág 49.

En ese caso, si los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se tiene que proceder a su venta y repartirse el precio.

El Artículo 495 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Deudas contraídas por un partícipe y por los comuneros. A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no esta obligado sino el condominio que las contrajo, quien tendrá acción contra los otros parra reembolso de lo que hubiere pagado.

Si la deuda hubiere sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más respecto a la cuota que le corresponda”.

Cada uno de los comuneros en una tierra tiene el derecho para que se acote una parte proporcional a su cuota, para después explotarla con labores agrícolas.

Si los demás comuneros se negaren a concedérsela podrá acudir al juez local para que resuelva. Otorgada la parcela, los gastos y los frutos de ella pertenecerán exclusivamente al comunero que la haya obtenido.

El Artículo 497 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Sanciones por distracción de fondos. Cada comunero debe a la comunidad lo que saca indebidamente de ella, incluidos los intereses legales del dinero común que haya empleado en sus propias atenciones, y responderá también de cualesquiera daños que haya causado en el bien

común”.

El Artículo 498 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Derecho de tanteo. Si se hubiere de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta”.

Los acreedores de uno o varios condueños, tienen el derecho para hacer embargar y vender la porción que sea correspondiente a sus deudores, pero sin dividir por ello la cosa común.

A la división entre los partícipes en la comunidad son aplicables las reglas concernientes a la partición de la herencia, y los comuneros quedan recíprocamente obligados al saneamiento en proporción a la parte de cada uno.

El Artículo 502 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “No hay perjuicio de tercero. La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición”.

El Artículo 503 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Cesa la copropiedad. La copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”.



El Artículo 504 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Comunidad de tierras. Las formas de comunidad de tierras entre campesinos serán reguladas por las leyes agrarias”.

#### **4.2. Medianería**

Toda pared o muro que sirva de separación de dos edificios se presume medianera en toda su altura hasta el término del edificio menos elevado.

La parte que pasa la extremidad de esta última construcción, se reputa que pertenece exclusivamente al dueño del edificio más alto, salvo la prueba en contrario por instrumentos públicos, privados, o por signos materiales que demuestren la medianería de toda la pared, o de que aquélla no existe ni en la parte más baja del edificio.

Todo cerramiento que separa dos propiedades rurales se presume medianera, a no ser que uno de los terrenos estuviese cerrado, o hubiese prueba en contrario.

#### **4.3. Signos contrarios a la medianería**

La legislación civil guatemalteca regula los signos contrarios a la medianería, siendo los ellos los que a continuación se dan a conocer en el siguiente Artículo.

El Artículo 506 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Hay signo contrario a la medianería:

1. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en las paredes divisoria de los edificios.
2. Cuando conocidamente toda la pared, vallado o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre uno y otra de las dos contiguas.
3. Cuando la pared soporta las cargas de carreras, pisos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua.
4. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, están contruidas de modo que la albardilla cae hacia una sola de las propiedades.
5. Cuando la pared divisoria, contruida de mampostería presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen de la superficie sólo por un lado de la pared y no por el otro.
6. Cuando la pared fuere divisoria entre un edificio del cual forma parte y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio.
7. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallado, cerca, o setos vivos y las contiguas no lo estén.
8. Cuando la cerca que cierra completamente una heredad es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.
9. Cuando en las cercas de alambre de cualquier clase, el alambre esté clavado en los postes o setos vivos que lo sostienen, solamente del lado de una heredad y no del lado de la heredad contigua”.

#### **4.4. Análisis legal de la copropiedad en la medianería de inmuebles en la legislación civil guatemalteca**

El Artículo 505 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Medianería. Hay copropiedad en una pared que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas, y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume:

1. En las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
2. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo.
3. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos”.

Se presume que en los casos que existan signos contrarios a la medianería, la propiedad de las paredes, vallados, paredes o setos es perteneciente de forma exclusiva al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor aquellos signos exteriores.

El Artículo 508 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Árboles medianeros. Los árboles que crecen en el seto medianero se reputan comunes, y cada uno de los propietarios tienen derecho a pedir que sean cortados, probando que de algún modo le dañan, pero si sirven de lindero o forman parte de una cerca, no deben cortarse ni substituirse de común acuerdo”.

El Artículo 509 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario”.

Existe signo contrario a la medianería cuando la tierra o broza que haya sido sacada de la zanja o acequía para abrir o limpiarla se encuentra solamente por un lado, y en ese caso se presume que la propiedad de la zanja o acequía es de forma exclusiva del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo de tipo exterior.

El Artículo 512 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Obligaciones de los condueños. Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, cerca, zanja o setos medianeros, y si por hecho propio o de alguno de sus dependientes o animales se deteriora, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado”.

El Artículo 513 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Reparación y mantenimiento de construcciones medianeras. La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, cercas, setos vivos, zanjas o acequías, también medianeros, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor esta medianería”.

El dueño de un edificio que se apoya en una pared medianera puede al derribarlo renunciar o no a la medianería. En el primer caso, serán de su cuenta todos los gastos

necesarios para con ello evitar o reparar los daños que cause la demolición. En el segundo, además de esta obligación queda sujeto a lo regulado en los Artículos 512 y 513 del Código Civil antes citados.

El Artículo 515 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Contrato para adquirir la medianería. El propietario de una finca contigua a una pared divisoria no medianera, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella”.

Todo propietario puede en cualquier momento alzar la pared medianera haciéndolo a sus expensas e indemnizando los perjuicios que se ocasionen por la obra aunque sea temporalmente.

El Artículo 517 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Limitación de la medianería. Mientras el dueño de la pared divisoria tenga a su favor una servidumbre de luz o de vista, el dueño del predio vecino sólo podrá adquirir la medianería hasta la altura de la parte inferior de las ventanas o huecos que constituyen el signo exterior de la servidumbre”.

Las obras de conservación en la parte que se haya aumentado la altura o el espesor son de cuenta del dueño de la pared, y las que en la parte medianera sean necesarias, siempre que el deterioro sea proveniente de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

El Artículo 519 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Obligación de reconstruir la pared. Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costo, y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo".

El Artículo 520 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Medianería hasta la altura común. En los casos señalados por los artículos 516, 517 y 519, la pared continuará medianera hasta la altura en que lo era anteriormente, aun cuando haya sido construida de nuevo a expensas de uno solo de lo medianeros, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propia exclusivamente del que la construyó".

El Artículo 521 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Adquisición de la medianería en la parte elevada. Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar mas elevación o espesor a la pared medianera, podrán, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de medianería, pagando proporcionalmente el valor de la obra y mitad del valor del terreno sobre el que hubiere dado mayor espesor".

Cada dueño de una pared medianera, puede hacer utilización de la misma en proporción al derecho que tiene en la mancomunidad, y por ende puede edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor, pero sin impedir el uso común correspondiente de los demás medianeros.

El Artículo 523 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “No se puede abrir ventanas en pared medianera. Ningún propietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventanas ni hueco alguno en pared medianera”.

El Artículo 524 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Ventanas en pared no medianera. El dueño de una pared no medianera, contigua a finca ajena, puede abrir en ellas ventanas o huecos para recibir las luces a una altura tal, que la parte inferior o huecos para recibir las luces a una altura tal, que la parte inferior de la ventana, diste del suelo de la vivienda a que da luz, tres metros a lo menos, en todo caso con reja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo más”.

El Artículo 525 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Derecho del vecino. Sin embargo, de lo dispuesto en el Artículo anterior, el dueño de la finca o propiedad contigua a la pared en que estuviesen abiertas ventanas o huecos, podrá construir pared contigua a ella, o si se adquiere la medianería, apoyarse en la misma pared medianera aunque de uno u otro medio cubra los huecos o ventanas”.

El Artículo 526 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Ventanas de vista de costado u oblicuas. No se puede tener ventanas para asomarse, o balcones ni otros semejantes voladizos sobre la propiedad del vecino, prolongándolos más allá del límite que separa las heredades.

Tampoco puede tenerse vistas de costado u oblicuas sobre la misma propiedad si no



hay seis decímetros de distancia”.

El Artículo 527 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Ventanas de vista directa. No pueden abrirse ventanas o balcones que den vista a las habitaciones, patios o corrales del predio vecino, a menos que medie una distancia de tres metros.

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

Es de importancia el análisis jurídico, legal y doctrinario de la copropiedad en la medianería de inmuebles de conformidad con la legislación civil guatemalteca, para la clara determinación del condominio que se ejerce por los propietarios colindantes, así como de los derechos y obligaciones que derivan de los mismos y que están regulados legalmente.





## CONCLUSIONES

1. No existe una adecuada interpretación jurídica relativa a la regulación jurídica de una dinámica urbanística relacionada con la copropiedad en la medianería de inmuebles y ello no ha permitido su debida aplicación en el proceso de reforma de la urbanización guatemalteca determinante para la validez de la normativa vigente y de las nuevas formas de construcción.
2. La falta de conocimiento en cuanto a que la medianería es una forma especial de la comunidad de bienes de la propiedad o condominio concretada en las paredes, cercas, valles, setos y muros que separan las propiedades contiguas cuyos propietarios forman entre sí dicha comunidad, no ha permitido el cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de la medianería.
3. La forma en que se encuentra regulada la copropiedad en la medianería de inmuebles no responde a la realidad urbanística guatemalteca, debido a que la misma se encuentra desarrollada en base a copropiedades que funcionan como inmuebles para vivienda y actualmente la construcción de bienes inmuebles se orienta hacia la convivencia de centros comerciales y complejos residenciales.
4. No existe un contexto urbanístico guatemalteco en base al análisis de la adecuada reglamentación jurídica de la copropiedad en la medianería de inmuebles, y ello no permite la determinación clara de los elementos jurídicos



que les informan, ni de las características y particularidades específicas que ha adoptado la compra y venta de bienes inmuebles en Guatemala.

## RECOMENDACIONES

1. Que el gobierno guatemalteco, señale la inexistencia de una debida interpretación jurídica de la normativa actual relacionada con una dinámica urbanística de la copropiedad de la medianería de bienes inmuebles, para que se pueda aplicar un proceso de reforma de la urbanización, y se pueda determinar la validez jurídica de las normas actuales y de las nuevas formas de construir.
2. Las autoridades guatemaltecas, tienen que dar a conocer el desconocimiento actual por parte de la población guatemalteca en relación a que la medianería es una comunidad de bienes de la propiedad o condominio concretada en las paredes, valles, cercas, setos y muros que separan las propiedades contiguas cuyos propietarios forman entre sí una comunidad, y así permitir el cumplimiento de los derechos y obligaciones que derivan de la medianería en la legislación civil guatemalteca.
3. Los medios de comunicación escritos del país, deben dar a conocer que la regulación de la copropiedad en la medianería de inmuebles no responde a la realidad urbanística del país, ya que se fundamenta en las copropiedades que operan como inmuebles para vivienda y en la actualidad se tienen que basar en construcciones de bienes inmuebles orientados hacia la convivencia de centros comerciales y complejos residenciales.



4. El gobierno de Guatemala, tiene que indicar la inexistencia de un contexto urbanístico guatemalteco fundamentado en el análisis de la debida reglamentación jurídica de la copropiedad en la medianería de inmuebles, para que pueda existir una clara determinación de los elementos jurídicos que informan las particularidades y características específicas que tienen que existir en la compra y venta de bienes inmuebles en la sociedad guatemalteca.



## BIBLIOGRAFÍA

BONNECASE, Julián. **Elementos de derecho civil**. México: Ed. José, 1986.

BORDA FERNÁNDEZ, Guillermo. **Tratado de derecho civil**. México, D.F. Ed. Porrúa, 1982.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Fénix, 1998.

CARBONNIER, Juan. **Derecho civil**. Barcelona, España: Ed. Bosch, 1985.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil**. Madrid: Ed. Reus, 1985.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Madrid: Ed. Reus, 1972.

COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. Barcelona, España Ed. UTEHA, 1989.

CRUZ, Fernando. **Instituciones de derecho civil patrio**. Guatemala: Ed. Tipografía el progreso, 1884.

DE CASTRO Y BRAVO, Federico. **Compendio de derecho civil**. Madrid: Ed. Instituto de estudios políticos, talleres tipográficos gráficos Gonzáles, 1994.

**Diccionario de derecho privado**. Barcelona, España: Ed. Labor, 1977.

ESPÍN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Madrid: Ed. Universitaria, 1979.

MANZEAUD, Henri. **Lecciones de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídicas, 1979.



MESSINEO, Franceso. **Manuel de derecho civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídicas Europa – América, 1984.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Universitaria, 1957.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho mexicano**. México, D.F.: Ed. Antigua Librería Robredo, 1987.

VALVERDE Y VALVERDE. Calixto. **Tratado de derecho civil español**. España: Ed. Cuesta 1982.

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia Jefe del Gobierno de Guatemala, 1963.

**Código Procesal Civil**. Decreto Ley 107, Enrique Peralta Azurdia Jefe del Gobierno de Guatemala, 1963.