

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

**ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y
490 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIAS,
LEGADOS Y DONACIONES**

FELIPE SÁNCHEZ GONZÁLEZ

GUATEMALA, NOVIEMBRE 2012

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

**ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y
490 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIAS,
LEGADOS Y DONACIONES**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

FELIPE SÁNCHEZ GONZÁLEZ

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, noviembre 2012

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

DECANO:	Lic. Avidan 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 PRACTICO EL EXAMEN
TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera fase:

Presidente:	Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
Vocal:	Lic. Carlos Antonio Rodríguez Arana
Secretario:	Lic. Jorge Mario Yupe Carcamo

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Héctor Orozco y Orozco
Vocal:	Lic. Marco Tulio Pacheco Galicia
Secretario:	Lic. Rafael Otilio Ruiz Castellanos

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).



Guatemala, 1 de junio de 2012



Doctor
Carlos Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

Doctor Herrera Recinos:

En atención al nombramiento de fecha veintiuno de agosto de dos mil ocho, recaído en mi persona, por medio del cual se me nombro Asesor del trabajo de tesis titulado **"ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y 490 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES"** elaborado por el bachiller Felipe Sánchez González, atentamente informo:

1. El contenido doctrinario y legal del trabajo de investigación expone la aplicación del derecho con relación a los efectos legales de los artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.
2. Al desarrollar la tesis se utilizó el método sintético para recopilar información sobre la aplicación de los Artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, el analítico para verificar que normas jurídicas se aplican a la investigación; el inductivo para poner de manifiesto los problemas sociales relacionados y el deductivo para emitir conclusiones según los diversos criterios aportados.
3. Procedí a hacer las observaciones y correcciones del caso al Bachiller Sánchez González, mismas que fueron atendidas y efectuadas en la forma indicada por lo que el trabajo desarrollado se ajusta a los requerimientos de redacción para el presente trabajo de investigación.
4. La contribución científica de la investigación consiste en dar a conocer el problema social de los efectos legales de los Artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.
5. Después de desarrollada la investigación, las conclusiones que resultan del trabajo de tesis referido son congruentes con las recomendaciones poniendo de manifiesto los problemas en relación a los efectos legales de los Artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones ya que con los hallazgos obtenidos por la investigación científica efectuada por el Bachiller Sánchez González a mi juicio son acertadas y constituyen un aporte importante para los estudiosos del derecho.

Lic. Carlos Gerardo Obando Guzmán
Abogado y Notario
6ta. Avenida 6-79, zona 4, Edificio Cremona, 4to. Nivel, Oficina 1D
Tel: 23344452



6. La bibliografía utilizada es la adecuada para desarrollar el trabajo de investigación realizado.
7. Por lo anteriormente descrito, el trabajo de tesis citado si cumple con los requisitos legales que exige el Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público y procede emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, al mismo y solicito se nombre el revisor correspondiente.

Sin otro particular me suscribo de usted,

Atentamente;

Carlos Gerardo Obando Guzmán
Abogado y Notario

Lic. Carlos Gerardo Obando Guzmán
Colegiado No. 2511
Asesor de tesis



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veinte de junio de dos mil doce.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **OTTO RENÉ ARENAS HERNÁNDEZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **FELIPE SÁNCHEZ GONZÁLEZ**, CARNE NO. **9817487** Intitulado: **“ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y 491 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIA, LEGADOS Y DONACIONES”**.

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 EBERTITO HERRERA RECINOS
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CEHR/iyc

Licenciado

Otto René Arenas Hernández

Abogado y Notario

9ª. Avenida 13-39, zona 1, Ciudad de Guatemala.



Guatemala, 4 de julio de 2012

Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



Doctor Mejía Orellana:

Me dirijo a usted con el objeto de informarle que de conformidad con el nombramiento de fecha veinte de junio de dos mil doce, fui designado por su despacho para proceder a la revisión de la tesis elaborada por el bachiller Felipe Sánchez González titulada **"ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y 490 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES"**, por lo cual manifiesto:

1. Procedí a revisar el trabajo de tesis señalado el cual abarca el contenido científico, doctrinario y legal con relación a la problemática de los efectos legales en la aplicación de los Artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones.
2. Es pertinente señalar que para la elaboración de la presente tesis, se utilizó el método sintético, para determinar la importancia sobre la aplicación de los Artículos 489 y 490 en la liquidación del impuesto de Herencias, Legados y Donaciones, el analítico sirvió para establecer la regulación de la aplicación del mismo así como cada una de las funciones notariales de acuerdo al tema investigado; el inductivo para poner de manifiesto la problemática social relacionada, se utilizó la técnica de fichas bibliográficas para la recopilación de la bibliografía, así como la investigación documental para la búsqueda de información bibliográfica del tema propuesto, tanto de índole doctrinaria como de disposiciones legales.
3. Es fundamental anotar que la redacción empleada fue la adecuada ya que es comprensible y correcta para este tipo de investigación, así como la misma cumple con todas las reglas de gramática y ortografía de la Real Academia Española.
4. Considero que el aporte que se tiene que resaltar en el actual trabajo de tesis es su contribución a la sociedad guatemalteca, señalando que es primordial analizar la modificación de los artículos descritos por parte del Congreso de la República de Guatemala.

Licenciado
Otto René Arenas Hernández
Abogado y Notario
9ª. Avenida 13-39, zona 1, Ciudad de Guatemala
Tel. 22384102

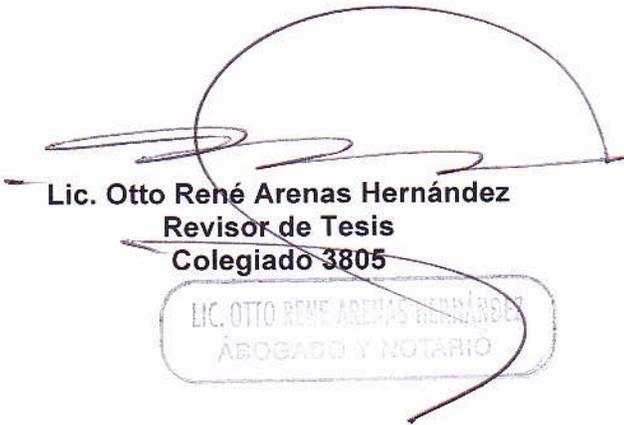


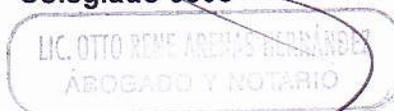
5. El contenido del trabajo de tesis tiene relación con las conclusiones y recomendaciones, siendo la bibliografía empleada la correcta y relacionada con los capítulos. Al bachiller Sánchez González, le sugerí algunas correcciones ortográficas, quien se encontró conforme con llevarlas a cabo.
6. El trabajo demuestra esfuerzo, dedicación y empeño.

En razón de lo anterior, la tesis cuenta con los requisitos legales establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y el Examen General Público, siendo procedente emitir **DICTAMEN FAVORABLE**, para que continúe con el trámite que corresponde, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Sin otro particular me suscribo de usted,

Atentamente;


Lic. Otto René Arenas Hernández
Revisor de Tesis
Colegiado 3805





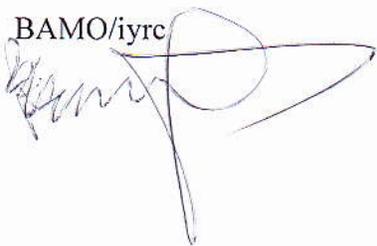
FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

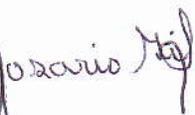
Guatemala, 15 de octubre de 2012.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante FELIPE SÁNCHEZ GONZÁLEZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO SOBRE LOS EFECTOS LEGALES DE LOS ARTÍCULOS 489 Y 490 DEL CÓDIGO CIVIL, EN LA LIQUIDACIÓN DEL IMPUESTO DE HERENCIAS, LEGADOS Y DONACIONES. 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







DEDICATORIA

- A DIOS:** Por permitirme alcanzar esta meta, supremo creador y guía de mi vida.
- A LA VÍRGEN:** Por ser intercesora eterna, madre celestial.
- A MI PAPÁ:** Lic. Helio Guillermo Sánchez Ávila (+).
Por tu apoyo constante e incondicional siendo un ejemplo digno a imitar como padre y como profesional del derecho, me siento orgulloso de ser tu hijo por siempre en mi corazón.
- A MI MAMÁ:** Floridalma Isabel González García, por ser el pilar espiritual en mi familia y en mi fe, siendo en todo momento mi madre, amiga y mejor consejera.
- A MI ESPOSA:** Ana Carina Arana Carrillo, por su amor incondicional, pareja idónea, gracias por tu apoyo y compartir mi triunfo, te amo, este logro también es tuyo.
- A MIS HIJOS:** Felipe André, Andrea Alejandra y el nuevo angelito que Dios me regalo, por ser el motor de mi vida, razón y fuente de mi esfuerzo, con todo mi amor.
- A MIS HERMANAS:** Licda. Corina Floridalma Sánchez González y Licda. Luisa Valeska Sánchez González, por su cariño y apoyo constante para poder culminar mi carrera.
- A MI HERMANO:** Lic. Helio Guillermo Sánchez González, por ser un guía y ejemplo constante profesional, moral y espiritual.



A MIS CUÑADOS: Hiram Eugenio, Silvia María, Claudia Lizeth, Edna Aracely, Daniel, Henry, Jorge, con cariño especial.

A MI CUÑADA: Licda. Fabiola Lyli Cristiani Calderón, por sus consejos y el apoyo incondicional brindado a mi familia.

A MIS SOBRINOS: María Isabel, Helio Guillermo, María Ximena, Fátima María, María Luisa, Valeria Marialyli (+), Ángel Gabriel, Henry Alejandro, Daniel Alessandro, Anthony, Fátima Isabella, con todo mi amor.

A MIS TIOS: Especialmente al Lic. Héctor Augusto Sánchez Ávila, por su apoyo en mis estudios y en la culminación de mi carrera.

A MIS SUEGROS: Walter Enoc Arana y Arana y Apolinaria Carrillo de Arana, con cariño por su incondicional apoyo.

A la: Universidad de San Carlos de Guatemala, tricentenaria casa de estudios, con especial cariño y respeto a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por todos los conocimientos recibidos.



ÍNDICE

Pág.

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

CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad.....	1
1.1 Antecedentes históricos.....	1
1.2. La propiedad en Roma.....	1
1.3. Características de la propiedad romana.....	4
1.4. Evolución de la propiedad en el derecho romano.....	6
1.5. Organización de la propiedad romana.....	8
1.6. La propiedad quinaría.....	9
1.7. Propiedad bonitaria o pretoriana.....	13
1.8. Propiedad Provincial.....	17
1.9. Defensa de la propiedad romana.....	18
1.10. Limitaciones de la propiedad romana.....	21
1.11. Dominio de la propiedad romana.....	27

CAPÍTULO II

2. La Copropiedad.....	29
2.1. La copropiedad múltiple.....	29
2.2. Teorías.....	29
2.3. Elementos.....	30
2.4. Tipos de copropiedad.....	30
2.5 Efectos.....	31
2.6. Extinción de la copropiedad.....	41
2.7. Partición de la herencia.....	46
2.8. Procedimiento de partición.....	51



CAPÍTULO III

3. Proceso sucesorio.....	59
3.1. Antecedentes históricos.....	59
3.2. Procedimiento sucesorio testamentario o intestado.....	60
3.3. Características del impuesto.....	62
3.4. Hechos causantes del impuesto.....	62
3.5. Personas obligadas a declarar el impuesto.....	64
3.6. Plazo para pagar el impuesto.....	65
3.7. Derechos y obligaciones de los partícipes.....	65

CAPÍTULO IV

4. Derecho real.....	71
4.1. Análisis del problema.....	71
4.2. Características de los derechos reales.....	72
4.3. Análisis jurídico.....	74
4.3.1. Conflictos generales en procesos sucesorios.....	74
4.3.2. Solución al problema.....	77
CONCLUSIONES.....	83
RECOMENDACIONES.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	87



INTRODUCCIÓN

En el presente trabajo de investigación se logro establecer que en Guatemala existen bienes inmuebles proindivisos inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de los condueños, los que en su mayoría ya fallecieron; mortuales sobre los derechos que les correspondían a sus antepasados, pasando de esta forma por generaciones sin que hasta la fecha puedan contar sobre la certeza jurídica de los bienes inmuebles que ocupan, ya que es sumamente complicado efectuar los procesos sucesorios que permitan un regularización legal.

La hipótesis de la presente investigación determina que los impuestos contribuyen a la redistribución de la riqueza, al detraerse en cada adquisición gratuita un porcentaje de la misma en favor del tesoro público; con esta finalidad, se mantienen los dos principios que inspiran la normativa de este tributo; a saber, la cuantía de la adquisición patrimonial y el grado de parentesco entre transmitente y adquirente, extremo que en relación al gravamen de bienes proindivisos se encuentra sumamente limitado.

Cuenta con cuatro capítulos, en el primero, se narra lo relativo a la historia del derecho de propiedad a través de la historia del derecho romano siendo la civilización romana y su imperio quienes desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental; el segundo, expone todo lo relativo al derecho de copropiedad y su evolución en el tiempo permitiéndonos de esta manera la importancia de establecer los límites en los derechos proindivisos; el tercero, contiene un análisis del proceso sucesorio conforme al Decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Herencias Legados y Donaciones; el cuarto, analiza cual es la problemática de los derechos proindivisos partiendo desde los alcances legales de los derechos reales y su clasificación doctrinaria, para por último identificar los problemas legales determinándose cual es la correcta aplicación de los Artículos 489 y 491 del Código Civil el beneficio de la partes, atendiendo a su naturaleza, características y definiciones a través de un análisis jurídico.



En el desarrollo de la presente investigación, se aplicaron los métodos analítico-sintético con la finalidad de separar el contenido del material seleccionado, analizando y estudiándolos particularmente a fin de descubrir los elementos esenciales y unir estos con relaciones concretas determinando con certeza la existencia del problema social que da origen la aplicación del tema y su posible solución. También se aplicaron los métodos inductivo-deductivo, obteniéndose propiedades generales, partiendo de las singulares que permiten visualizar los efectos que ocasiona el fenómeno de la problemática investigada

Por lo expuesto anteriormente, someto a consideración del Honorable Tribunal Examinador el presente trabajo de tesis que tiene como objetivo principal actualizar el Código Civil, a través de las propuestas de reforma de los Artículos 489 y 490 por parte del Congreso de la República de Guatemala, ya que se considera que los mismos crean un conflicto legal de interpretación, por lo que a través de la reforma propuesta se busca fortalecer al fisco a través de una correcta recaudación del impuesto de herencias legados y donaciones en lo que respecta a los bienes inmuebles proindiviso y el gravar las partes alícuotas de dichos bienes para fines fiscales.



CAPÍTULO I

1. Derecho de propiedad

1.1. Antecedentes históricos

Hemos ya dado cuenta de cómo desde tiempos remotos la propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana.

Quizás, y creemos que realmente es así, fue la civilización romana y su imperio quienes desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia.

Tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental.

Los romanos desarrollaron así un despliegue teórico con figuras conceptuales que desenvuelven en la vida práctica de la época una enorme importancia a través de la adquisición de cosas y obligaciones por parte de aquellas mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones adquiridas. Es decir, a través de la propiedad.

La propiedad como todo derecho tiene en principio sus limitaciones.

Este derecho se encuentra sujeto a restricciones de diversa índole, bien por su ejercicio frente o ante otros sujetos, bien por razón de situaciones que con mayor relevancia predominaban preferentemente al ejercicio de este.

En todo caso resulta de especial trascendencia el estudio de este tema puesto que constituye un coto a una posible y total liberalidad al ejercer dicho derecho que eventualmente pudiera constituir un agravio frente a terceros.



1.2. La propiedad en Roma

Para comenzar con el estudio de las limitaciones de la propiedad romana es fundamental conocer las diferentes acepciones de lo que es la propiedad.

La propiedad ha sido definida de diferentes maneras por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, la de **César Ramos** que la citamos como la principal de acuerdo con Urtuzuastegui:

La propiedad dominio:

"Es el derecho real mas amplio contenido, ya que comprende todas las facultades que el titular puede ejercer sobre las cosas y es un derecho autónomo por cuanto no depende de ningún otro. Es el dominio más general que puede ejercer sobre las cosas".¹

Así como César Ramos existen otros autores de definen a la propiedad como:

1. "La propiedad como una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar".²
2. "La propiedad es el derecho de obtener de un objetivo toda la satisfacción que éste pueda proporcionar".
3. "La propiedad es definida por Acarrías, como aquello "en virtud" de lo cual las ventajas que pueden procurar una cosa corporal son atribuidas totalmente a una persona".³

¹ Urtuzuastegui Figueroa, Juan Carlos, **La protección constitucional al derecho de propiedad privada para las personas jurídicas en la República de Guatemala**, pág. 4.

² *Ibid.*

³ *Ibid.*



4. "La propiedad, Girard la concibe como el derecho real por excelencia, el mas conocido y antiguo de todos los derechos reales o el dominio completo o exclusivo que ejerce una persona sobre una cosa corporal plena in res protesta".⁴

Por lo tanto podríamos decir:

- La propiedad es señorío más general que existe sobre la cosa.
- El señorío no requiere que el titular del derecho esté en contacto inmediato de ejercerlo libremente con lo cual dicho derecho conserva toda plenitud.
- La propiedad procura ventajas a su titular, quien, no solo usa y goza la cosa, sino que abusa y dispone de ella a voluntad, por estar sometido exclusivamente, a su poder.
- El derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible.

No tiene validez en relación con las cosas incorporales, pues ésta no pueden entregarse, poseerse o constituir un dominio. Sólo son susceptibles de cuasi-poseción, cuasi-tradición y cuasi- dominio, aún cuando ellas forman parte del patrimonio.

Cabe mencionar en esta parte que sin embargo, el derecho de justiniano permitió la propiedad, también de las cosas incorporales, en razón, justamente de su susceptibilidad de cuasi- posesión o cuasi-tradición, las cuales eran medios de transmisión de derechos.

- La propiedad es un derecho. Esto significa, que al titular del derecho de propiedad le asiste un título jurídico. Este es el fenómeno concreto en el cual descansa y se legitima el derecho y el cual invoca el titular cuando, por perturbación o despojo, se lesiona su derecho.

⁴ Urtzuastegui, **Ob. Cit.**; pág. 5.



- La propiedad es el derecho real por excelencia. Es un vínculo directo entre el sujeto y el objeto. Se ejercita sin consideración a personas determinadas. La sociedad debe respetar el ejercicio legítimo de ese derecho, por lo que todos los miembros de la sociedad, sin excepción, están obligados a abstenerse de perturbarlo.

Es considerado el derecho real por excelencia por cuanto todos los demás derechos reales se subordinan a él.

- La propiedad es, de los derechos reales, el más antiguo y reconocido.
- El derecho a la propiedad se define, con la actio reivindicatoria acción reivindicatoria o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre.

Finalmente, podremos definir la propiedad como el derecho real de usar, gozar y disponer de las cosas, de las cuales se es propietario, sujeto a las restricciones impuestas por la ley y defendible por acción reivindicatoria.

1.3. Características de la propiedad romana

La propiedad romana posee ciertas características que son:

- Es el derecho real por excelencia.
- Es limitada, es decir, es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, es perpetuo e irrevocable.
- Es absorbente por cuanto todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.
- Es inmune, pues ésta exenta de cargas públicas o privadas.



El tributo, que por ella pudiera pagarse al estado, tiene un carácter estrictamente personal. Bonfante dice, que "los caracteres de la propiedad romana nos la muestran como un derecho limitado en el tiempo y en el espacio que guarda un estrecho paralelismo con la soberanía territorial".⁵

- Es un derecho absoluto.

Su carácter del titular puede disponer de su cosa, dándole el destino que considere conveniente, sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio.

Por lo tanto, el titular del derecho de propiedad puede ejercer su derecho conforme a la ley, con exclusión de los demás que integran el conglomerado social, quienes están obligados a respetar el ejercicio legítimo del derecho.

- Es un derecho exclusivo, en razón de que sólo una persona puede ser propietaria de una cosa.

En otras palabras, sobre cada cosa puede existir un derecho o un titular del derecho. Este principio está sometido a excepción, cual es la posibilidad de que varias personas sean propietarias de una cosa en común.

- Es perpetua e irrevocable. Ella subsiste independientemente del ejercicio que de ella puede hacerse Perpetua, por su posible transmisibilidad a través de la herencia.

Es irrevocable, por que, previamente a Justiniano no se permitía constituir su derecho de propiedad ad tempus, según lo cual, vencido cierto plazo, la cosa adquirida regresaba, de pleno derecho, al enajenante y por eso no podía suponerse a condición resolutoria, pues eso significa limitarla en el tiempo, por cuanto cumplida la condición, la cosa adquirida regresaba al semejante.

⁵ Bonfante. Pedro. **Instituciones de Derecho Romano, 6ta. Edición**, pág. 12



- Es disponible. Pues disponerse en ella de forma definitiva y absoluta.

1.4. Evolución de la propiedad en el derecho romano

En las etapas iniciales de la historia jurídica romana carecieron los romanos de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad. Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo *mancipium* a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: *dominium*, *dominium legitimum* y *propietas*, fueron usados en igual sentido.

La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo *in bonis haberes*; de ahí surgió la denominación *dominium bonitarium* opuesta al *dominium quiritarium* que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

En Roma la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, *dominium ex iure quiritorium*, por estar sancionada por el derecho civil, como se mencionó anteriormente requiriéndose para ser propietario:

- Que se tratara de una cosa *mancipi*.
- Que el propietario fuera ciudadano romano.
- Que el dominio se hubiera adquirido por *mancipatio* o por *in jure cessio*.

El término propiedad proviene del vocablo latino *propietas*, derivado, a su vez de *propierum*, o sea lo que pertenece a una persona o es propia de ella, locución que viene de la raíz *prope*, que significa cerca con lo que quiera anotar cierta unidad o adherencias no físicas sino moral de la cosa o de la persona. La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones.

Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, nucleado en cabeza del Pater Familiares al que estaban sujetos personas alieni iuris: libres o esclavos y cosas.

Es entonces, desde las XII Tab. Que se comenzó a distinguir el poder del Pater sobre las personas libres, mujer in manu e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas.

Fue esta última la que se consideró Propiedad en tiempos históricos.

Para la edad republicana, el concepto de propiedad es eminentemente individual: pertenece al Pater familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia.

Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia, Heredes sui.

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad.

En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa de manos del propietario aun tercero, no importaba la traslación de la propiedad; pues, el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble; pero, mientras transcurría ese lapso ocurría lo siguiente:



- Que el vendedor continuaba siendo propietario quiritalio de la cosa.
- Que el comprador era sólo propietario bonitario, reconocido por el derecho natural.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió:

1. La llamada acción publiciana.

Para cuando el propietario quiritalio le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción reivindicatoria concedida por el derecho civil a propietario quiritalio.

2. La exceptio dolí.

Los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario, puede oponerse esta excepción al enajenante en caso de que esta pretenda la propiedad de estos frutos.

3. La exceptio rei venditae et traditae.

En el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquirente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritalio.

1.5. Organización de la propiedad romana

Según Petit, desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estuvo organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas a ejemplos de otros pueblos.



Los romanos solo reconocen una clase de propiedad, el dominium ex iure quiritium, que se adquiere por modos determinados fuera de los cuales no podrían constituirse: se es propietario o no se es.

El derecho civil sanciona el derecho del propietario o no es una acción in rem, la reivindicatio.

Todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra aquél que la retiene para hacer reconocer su derecho y obtener su restitución.

El Derecho Romano conoció una doble reglamentación de la propiedad; la primaria es la que establecía el derecho civil y se llama propiedad quiritaria, dominium ex iure quiritium, como hemos dicho anteriormente; y la otra, que apareció con posterioridad, fue establecida por el derecho honorario y se denomina propiedad bonaria.

Con el tiempo, y al darse la fusión entre el derecho civil y el derecho honorario, encontramos un instituto unitario; Justiniano, por ejemplo sólo habla de propietas, sin hacer ya ninguna distinción.

1.6. Propiedad quiritaria.

El dominium ex iure quiritium, entonces, viene a ser la propiedad quiritaria, o sea, la conforme al derecho de los quirites. Los quirites eran ciudadanos romanos, los cuales se daban a si mismo el nombre de quirites, nombre tomado del dios Quirino, que representa, el fundador del Roma.

Dicho nombre fue dado por la fundación de la ciudad. Constituye la situación jurídica de señorío pleno romano o derecho de propiedad romano o derecho de propiedad romano por excelencia.

Para su posesión, se exigía los siguientes requisitos:



- Que el titular fuese ciudadano romano.
- Que la cosa estuviera en el comercio, fuera susceptible de propiedad, o sea una res mancipi.
- Que su transmisión debía hacerse por los medios solemnes del derecho civil; la mancipatio o in iure cessio.
- Si el objeto era inmueble, debía estar situado en suelo Itálico.

La propiedad quiritaria fue la única forma reconocida por el derecho civil.

Este dominio se ejercía exclusivamente sobre las tierras de Roma fundos romanos o de Italia fundos itálicos o tierras de las que se les hubiese concedido el ius italicum.

La protección procesal de la propiedad quiritaria se lograba a través de la acción reivindicatoria; reivindicatio; que era una acción real que tenía el propietario en contra de cualquier tercero, para pedir que se le reconociera su derecho y, en su caso, que se le retribuyera el objeto.

Toda la rigurosidad primitiva en materia de propiedad fue cediendo y hubo progresos realizadas en las épocas no determinadas, así se admitió que el latino podía ser propietario quiritario si tenía el ius commercium, y se terminó hasta por reconocer la propiedad de los peregrinos, pero sin llamarla nunca quiritaria y sin aplicarle su sanción propia, la acción reivindicatoria, ni sus modos especiales de adquirir.

Se reconoció las Res mancipi, y por último se admitió que los modos de adquisición del derecho de gentes, especialmente la Traditio, engendrara la propiedad quiritaria. También, por consideraciones económicas, se debió reconocer que las res nec mancipi



eran susceptibles de propiedad quiritaria, por el mismo título y las mismas condiciones que las res mancipi.

Características de la propiedad quiliaria

Podemos caracterizar, entonces, la propiedad quiliaria, como la única conocida en la Roma de los primeros tiempos.

Fue denominada *dominium ex iure quiritium*, por cuanto era sancionada por el derecho civil o quiritarario. Entre otras características encontramos:

1. **Absoluta:** Comprende las mas amplias facultades y todos los usos, goce y disfrute posibles con tal de que no estuviesen impedidos por las limitaciones legales o con derechos de terceros.
2. **Exclusiva:** El objeto de propiedad no puede ser intervenido de ningún modo por personas distintas al titular. De tal manera que hasta el S. III d. c. estaban exentos hasta de impuestos territoriales.

Esto ultimo diferenciaba a los fondos itálicos res mancipi de los fondos estipendiarios, situados en provincias senatoriales, que debían pagar estipendios y de los tributarios, en provincias imperiales con pago de tributo como una contraprestación por el uso. El derecho del concesionario no era en propiedad sino de posesión o usufructo.

3. **Elástica:** El derecho de propiedad subsiste aún cuando el titular no tenga actualmente una relación de hecho con la cosa. Por ejemplo puede ceder el uso, el disfrute de la cosa y hasta la posesión o detentación.
4. **Absorbente:** La extensión del derecho de propiedad abarca hasta el cielo y el subsuelo: por lo tanto, lo que se coloque en el terreno siembras o edificaciones, es absorbido por el derecho de propiedad:



Se adquieren por el propietario. Este principio fue derogado al admitir el derecho real en cosa ajena de superficie.

Reglamentación de la propiedad quinararia

No siempre se reconoció la propiedad individual entre los romanos. La propiedad presentó las mismas fases en ese pueblo que en los demás pueblos antiguos; primeramente, la propiedad colectiva de la tribu; después una propiedad colectiva con distribuciones periódicas de las tierras entre las familias para su cultivo; luego, una copropiedad familiar; y, por fin, la propiedad individual.

La propiedad familiar dejó profundas huellas en las instituciones jurídicas romanas, especialmente desde el punto de vista de las sucesiones, y la expresión herederos suyos, atribuida al hijo de la familia es seguramente una reminiscencia de esa situación.

En el antiguo derecho la reglamentación de la propiedad quiritaria importaba sólo tres condiciones esenciales; que anteriormente habían sido mencionadas y que a hora se citan nuevamente para su mayor comprensión:

1. El propietario debía ser ciudadano romano.
2. El objeto debía ser una cosa mancipi.
3. El modo de adquirir esa propiedad debía ser mediante la mancipatio o la in iure cessio.

Si hacia falta una de estas condiciones, la propiedad no era viable. Podemos establecer que este tipo de reglamentación o condicionantes eran muy rígida y por consiguiente poco flexible, lo cual caracterizo en todo momento a la sociedad romana en relación a la propiedad quiritaria.



1.7. Propiedad bonitaria o pretoriana

Llamada también In bonis habere, era la propiedad reconocida y sancionada por el derecho pretoriano en oposición a la propiedad quiritaria que reconocida y sancionaba el derecho civil. Se origino en una época, aún no determinada con exactitud, se produjo una evolución en el régimen romano de la propiedad. Posiblemente, y conforme a los tratadistas romanos, se operó ese proceso evolutivo durante la era republicana y cristalizó en el derecho pretoriano, con el concepto de propiedad bonitaria o pretoriana.

Consistía en la transmisión de la cosa res Mancipi, simplemente, por tradición. No se requería el cumplimiento de formalidades del derecho civil Mancipatio o in iure cessio y sin embargo, producía los caracteres y efectos señalados.

La actividad del pretor influyó en la mutación del rígido concepto de la propiedad quiritaria con la creación de la propiedad bonitaria, originada en las venta de la cosas Mancipi sin las formas solemnes del Derecho Civil o por puesta en posesión Pretorias, fuera de lo mandado en el derecho civil.

Al garantizar esa situación con acciones idóneas tal tendencia de las cosas, se asimiló a la situación de propiedad.

El caso originario de la propiedad bonitaria, fue la tradición de una cosa Mancipi, pero hubo otros casos de propiedad bonitaria impuestos por el pretor:

- El caso de un heredero pretoriano o Bonorum possesor;
- el caso de un comprador patrimonio de un deudor quebrado o Bonorum emptor.
- El caso de fideicomiso como consecuencia de un convenio de restitución de bienes de la sucesión celebrado con el heredero; y



- El caso del adjudicatario en un *judicium imperio continens*.

El propietario bonitario era el que tenía la posesión y todos los atributos de la propiedad, derecho de servirse de la cosa y de obtener sus frutos, pero a los ojos del derecho civil no era propietario, no podía emplear los modos de enajenación *Mancipatio*, *In iure cessio* o legado *Per vindicationem*.

Solo podía usar el *Traditio* y si manumitía al esclavo de quien solo era propietario bonitario, hacía de él un latino *juniano* y no ciudadano romano.

La propiedad bonitaria se configuraba cuando faltaba alguno de los requisitos exigidos por el derecho civil.

Solamente la reconocía el derecho honorario, pero con el transcurso del tiempo, por usucapión, se podía convertir en propiedad *quiritaria*.

Cuando el derecho avanzó, el propietario bonitario, después de poseer los inmuebles por dos años y los muebles por uno, se volvía propietario *quiritario* por usucapión, *prescripción adquisitiva*.

Era posible sin embargo, que, antes de finalizar cualquier de los lapsos estipulados, ocurriera:

1. Que el vendedor continuara, según el derecho civil, siendo propietario.
2. Que el vendedor intentara, contra el poseedor, la acción reivindicatoria, para adquirir la restitución de la cosa. Estas razones condujeron al pretor, a otorgar al adquirente todas las facultades y derechos, que la propiedad confiere a su titular.

Esas concepciones se hacían en las circunstancias siguientes:



- Ante la acción reivindicatoria ejercida por el propietario, el medio de defensa para oponerse a la acción, se denominaba exceptio rei venditae y provocada la paralización de la acción reivindicatoria; y
- En caso de que el propietario arrebatara la cosa, el propietario bonitario podría recuperarla, ejerciendo la acción publiciana.

Si se transmitía una cosa a un peregrino, o se transmitía un inmueble situado en provincia, o bien la transmisión de una cosa Mancipi se efectuaba por simple tradidito, se configuraba alguno de los dos tipos de propiedad bonitaria, que eran:

La propiedad peregrina, la propiedad bonitaria, propiamente dicha que aparece cuando alguien al adquirirla una cosa Mancipi sin recurrir a los medios establecidos por el derecho civil, que reconocía, que reconocía la propiedad del adquirente, el magistrado declaraba, por ejemplo, que el había adquirido sin acudir a la Mancipatio tenía las cosas entre sus bienes:

In bonis habere, lo cual podía verse atacado por una acción reivindicatoria del antiguo dueño, o sea el propietario Quiritario, que demandara la restitución.

Para evitar una injusticia, el Pretor otorgaba una excepción al adquirente.

La exceptio rei venditae et traditae

A través de esta el Pretor otorgaba la protección a quienes, por no haber observado formalidades civiles, son meros poseedores de la cosa.

Frente a la acción que puede intentar el transmitente-dominus a todos los efectos para recobrar la cosa, se le concedía al poseedor esa, la misma paralizaba los efectos de la acción reivindicatoria.



Está claro que esa excepción solo le servía al propietario bonitario frente a una reclamación y mientras mantuviese la cosa en su poder, pero no tenía defensa alguna si alguien lo había desposeído.

Para ello, fue menester crear una acción que vino a configurar de forma definitiva a la propiedad bonitaria.

Acción publiciana

La actio Publiciana surgió en relación con la compraventa, pero se extendió sucesivamente a toda suerte de adquisiciones ex iusta causa- donación, constitución de dominus.

Se otorgo también cuando fue posible el traditio servitutis. Asimismo fuera de toda transmisión, en los casos en que el pretor concede la posesión de singulares cosas o de masas de bienes: bonorum emptio, bonorum possessio, adjudicatio en un iudicium quod imperio continentur; missio in possessionem ex secundo decreto, a falta de prestación en la cautio damni infecti; ductio del esclavo no defendido por el dueño en el juicio noxal; restitución del fidecomiso ex Trebelliano.

Creada por el pretor a semejanza de la reiVindicatoria, que le servía al propietario bonitario para pedir la restitución de la cosa a cualquier tercero.

Era una acción ficticia; esto quiere decir que el pretor, en la fórmula respectiva, ordenaba al juez condenar al demandado si se le probaba fundada la acción del actor, propietario bonitario, a quien debería considerar como propietario quiritario como si ya hubiera pasado el tiempo necesario para la usucapión.

En general la actio Publiciana se da al poseedor ad usucapionem que ha perdido la posesión de- la cosa, y no solo frente al dominus, sino también frente a cualquier otra persona.



Se concede incluso al poseedor usucapiente que adquiere la cosa de quien no es dueño.

Ahora bien, el adquirente a non domino no puede intentar con éxito la actio Publiciana frente al verdadero dueño que a logrado entrar en posesión de la cosa de algún modo, ya que el exceptio iutis dominii no admite aquí replica posible.

La acción publiciana sólo prospera cuando quien posee es el propietario doloso- el que quiere retener la cosa, no obstante haberla vendido y entregado, o bien otro poseedor de peor condición que el actor.

La actio Publiciana puede ser ejercida por el mismo propietario civil, en lugar de la rei vindicatio.

Por verdad, lo corriente es que recurra a ella, librándose así de esa carga que es la prueba de propiedad.

1.8. Propiedad provincial

Se refiere a las tierras ubicadas fuera de Italia y que pertenecía a Roma por derecho de conquista.

Eran solo susceptibles de posesión privada, ya que la propiedad era del Estado. Las tierras cultivadas eran repartidas, gratuitamente o en venta, se denominaba Agri limitati. Las tierras incultadas se pueden tomar libremente mediante el pago de un Stipendium y se denominaba Agri occupatoru.

Con la expansión provincial se reconoce cierto instituto paralelo llamada propiedad provincial, similar para los peregrinos o para los romanos con las limitaciones propias del derecho romano. Era mejor una posesión que verdadera propiedad, porque



consistía en concesiones estables de uso y disfrute con posibilidad de enajenación, pero sujetos a pago de contraprestación.

Situación que duró hasta la concesión general de la ciudadanía en el siglo III después de Cristo. Con Justiniano, se abolió la diferencia entre propiedad quiritaria y propiedad provincial unificándolas bajo el término de dominio.

Los poseedores de fundos provinciales pueden transmitirlos por tradición o por causa de muerte, perciben los frutos y productos y aunque no se aplica la usucapión, pueden adquirir la propiedad por la Praescriptio longissimi temporis.

Caracteres de la propiedad provincial

La llamada propiedad provincial el suelo extra itálico y provincial estuvo antes del siglo VI, bajo un régimen diferente, cuyos caracteres eran:

1. La propiedad eminentemente la conservaba el Estado.
2. El Estado romano la concedía en explotación y disfrute a los privados.
3. Contra el pago de un canon.

1.9. Defensa de la propiedad romana

En defensa de la propiedad existían tres instituciones:

La reivindicatio

Utilizada contra la violación total del derecho. Esta acción permite que el propietario quiritario, no poseedor, la ejerza contra el poseedor, para lograr la restitución o el pago de su valor.



La acción puede ser ejercida contra el poseedor, contra el tenedor a nombre de otro y Justiniano extendió la posibilidad contra el que dejó de poseer dolosamente y contra el Rictus passesor o por poseedor ficticio.

Solo pude tener por objeto cosas susceptibles de propiedad privada, muebles o inmuebles considerados a titulo particular y no a las universidades.

El demandante al firmar su derecho de propiedad debe probar su pretensión el día de la Litis contestatio.

El poseedor al ser demandado puede:

Abandonar la cosa; negar su cooperación para que se entable la Litis, en cuyo caso el pretor transmite la posesión al actor; o aceptar el juicio y dar garantías del resultado de la condena, sino lo hace, el pretor de la posesión al actor quien, al ser poseedor no tiene ya la carga de la prueba.

La restitución comprende la cosa y sus accesorios; los frutos percibidos desde los Litis contestatio, y los percibidos antes de la Litis si no han sido consumidos, los percibidos o dejados de percibir antes si el poseedor es de mala fe; las indemnizaciones por daños ocurridos desde la Litis por dolo o culpa del poseedor de buena fe y las indemnizaciones por daños anteriores a la Litis por dolo o culpa y daños posteriores si el poseedor es de mala fe, este último caso incluye los daños por caso fortuito.

Si el poseedor es de buena fe, el propietario reivindicante debe a su vez resarcir los gastos necesarios hechos por el poseedor, son gastos necesarios aquellos sin los cuales la cosa hubiera perecido; los gasto útiles, o sea aquellos que han producido un mayor valor de la cosa, por último, los gatos voluptuarios no dan lugar a su resarcimiento, pero sí al retiro de esas producciones.



También contra la violación total del derecho, creada por el pretor publicius que se otorga a quien ha perdido la posesión que esta siendo usucapida para que pueda recuperar dicha posesión.

Es una acción ficticia por lo cual el pretor le indica al juez que haga de cuenta que el plazo de la usucapio a transcurrido. Puede ser ejercida por:

- El propietario bonitario que adquiere una res Mancipi por tradición y que no a cumplido el plazo de usucapir, se ejerce contra cualquier tercero poseedor o contra el mismo propietario quiritario que se hubiese posesionado la cosa;
- El adquirente ex iusta causa que por falta de título del enajenante no hubiese alcanzado la condición de dominios; por el que ha sido beneficiado por el pretor con la concesión de la posesión sobre la cosas singulares o patrimonios Bonorum possessio, Bonorum emptio, etc.; y
- El propietario quiritario que la utiliza por ser la prueba a rendir menos exigente que la necesaria para la Reivindicatio.

Acción negatoria

Contra la violación parcial del derecho. Con ella el propietario afirmaba la existencia de un derecho real ajeno sobre su propiedad, el sólo debe probar en juicio que es propietario, la otra parte debe probar la existencia del derecho real limitador del derecho de propiedad.

Después de declarar qué parte gana el proceso, el juez absuelve al demandado si el demandante no ha podido justificar su pretensión, si por el contrario el demandante hace reconocer sus derechos, el juez ordena al demandado:

- Cesar en el ejercicio de la servidumbre,



- Reparar el perjuicio causado,
- Restituir los frutos si los hubiese; y
- Dar caución de no lesionar en el futuro la propiedad del demandante.

1.10. Limitaciones de la propiedad romana

El propietario esta sujeto a ciertas y determinadas restricciones. Algunas de estas restricciones se especificaron por:

- Razón de la moralidad o del interés publico;
- Otras por vecindad y finalmente,
- Por la copropiedad, el condominio o la propiedad múltiple.

Por voluntad del Propietario

Por voluntad del propietario, esto ocurre en las siguientes situaciones:

- El propietario que otorga a una tercera persona el *lus utendi* sobre su cosa, le da el derecho de usar su casa y el derecho de habitarla.
- El propietario que otorga a una tercera persona el *lus utendi* y el *lus fruendi* le concede al tercero el uso.

Limitaciones del Derecho Público

- Prohibición de enterrar cadáveres incinerar, o, inhumar en fincas urbanas.



- Pasaje forzoso en beneficio de la comunidad:

Provisionalmente mientras dure la intransitibilidad de un camino público, hacia lugares religiosos en favor de quien tiene el ius sepulcro hacia ríos y canales navegables.

- Las fincas colindantes con ríos navegables deben soportar el uso de sus ribieras para maniobras de navegación.
- Prohibición de demoler sin permiso oficial los edificios urbanos, y, sobre todo en Constantinopla, en poca tardía, el deber de mantener y construir en determinada forma urbanística.
- En la época de Justiniano aparece la expropiación por causa de utilidad publica sin embargo a partir de Teodosio II se facultaba a demoler edificios previa indemnización.
- En la legislación tardía deben de tolerar que otra persona explote una mina por ella descubierta mediante la indemnización para el propietario del fundo consistente en 10% del rendimiento, otro 10% es para el fisco.
- Expropiaciones forzosas para facilitar las obras publicas, mediando o no indemnización; un sistema general de expropiación forzosa no existe en el derecho de romano en virtud del imperium, mas que de unos de los principio de que todo el suelo es propiedad del pueblo o del Cesar permita la exploración sin ninguna violencia jurídica.

Limitaciones de derecho privado

- Se puede exigir al vecino el corte de las ramas de un árbol que se extiende sobre una propiedad.



- Derecho a recoger frutos de plantas propias desprendidos sobre suelo ajeno.
- La servidumbre de paso impuesta por un magistrado en caso de fondos incomunicados.
- Prohibición de alterar con obras el fluir de aguas en detrimento de los demás fondos. *Actio aquae pluviae arcendae*.
- *Diferentes acciones acordadas por la ley a los propietarios por causa de vecindad: Damni infecti, Novi operae, Finium regordorum, etc.*

Limitaciones por exigencias Morales

Por exigencias morales la propiedad se vera limitada en favor de los esclavos en los casos siguientes:

- Los propietarios que entregaban sus esclavos a las fieras sin previo permiso del magistrado.
- Los que abandonan a los esclavos viejos y enfermos.
- Los que maltrataban sin motivos justificados a sus esclavos, como podía ser el castigo de un crimen por ellos cometido.

Tales propietarios podía ser expropiados por el imperio del magistrado que procedía a la venta forzosa de los mismos consistiendo la indemnización en el precio.

Estas limitaciones morales al derecho del propietario, pero acabaron por convertirse en verdaderas limitaciones jurídicas.

Justiniano concibe estas limitaciones como las impuestas por un ordenamiento jurídico.



Limitaciones por causa de vecindad

En la ley de las tablas, se estableció un conjunto de normas limitativas, a fin de evitar o impedir los posibles problemas, que podían surgir entre los particulares, propietarios de fundos vecinos.

Por esta razón, la propiedad por vecindad, se restringió de acuerdo a las consideraciones siguientes:

- El propietario de un fundo debía dejar entre el suyo y del vecino, un espacio libre de dos pies y medio, en caso de edificio y de cinco pies, si se trataba de fundo para cultivo.

Mediante la utilización de la *lactio finiun regundorum*, podían solicitar la determinación de los límites, para facilitar así la circulación de personas y animales.

- El propietario estaba obligado a aceptar los salientes de la pared del vecino, orientadas hacía su casa o su fundo, siempre que las mismas no excedieran de medio pie.
- El propietario que efectuar obras, que desviarán el curso natural de las aguas, podría ser obligado a destruirlas, mediante la utilización que el vecino afectado hacía de la *actio aquae pluvial arcendae*.
- Al vecino se le permitía cortar las ramas y talar los árboles de otro, si se proyectaban sobre su edificio. Si aquel se oponía, el interesado estaba autorizado el *interdictum de arboribus caedendis*.
- Se prohibían aquellas construcciones, que oscurecían las del vecino. Para ello, se podía ejercer la *actio nevi operis*.

- En caso de que el vecino de un edificio amenazara con ruina al del propietario de este, se ejercía la cautio damni infecti o caución por daño no efectuado, ósea, los que el edificio podría ocasionar en caso de derrumbamiento, si el propietario se negaba a repararlo.

Para requerir la caución, era suficiente la simple posibilidad de amenazar de ruina. Esta limitación fue obra del derecho pretoriano y surgió como una imposición del pretor.

- Un propietario tenía la facultad de impedir que el vecino se introdujera en su propiedad contra su voluntad. Se le autorizaba al vecino la penetración en la misma, en días alternativos, los fines de recoger los frutos o bellotas de sus propias plantas. En caso de negativa, podía hacer valer sus derechos mediante el interdictum de glade-legenda.

Limitaciones por concepto de Copropietario

Entendiendo por copropiedad la propiedad múltiple o mancomunada, o sea la relación jurídica en la cual a una pluralidad de sujetos le corresponde la propiedad de una cosa, se desprende de esto:

- Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común esta limitadas, por cuanto ninguno puede totalmente ejercer su derecho.
- Que solo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tiene en comunidad de bienes.
- Que la copropiedad es una limitación de la propiedad.

Se sostiene por los romanos en relación con el condominio que los copropietarios solo tienen derechos a una cuota intelectual o parte pro-indivisa, de manera que según este



concepto los poderes de los copropietarios no se ejercen sobre partes materiales de la cosa sino que tienen derechos sobre porciones ideales, abstractas.

Esta doctrina de la división ideal de la cosa mantiene la división no de la cosa sino del derecho de propiedad. La copropiedad comporta los elementos siguientes:

- Varios sujetos o copropietarios.
- Un solo objeto no dividido materialmente, que es el elemento que vincula a los titulares del derecho.
- El reconocimiento de cuotas ideales, las cuales determinan los derechos y obligaciones del status de los condominios.

Esta copropiedad puede proceder del consentimiento o de la voluntad de las partes, como sería el caso de dos o más personas que adquieran la propiedad de un inmueble; o puede también provenir de la ley.

Sería aquella que se produce por un hecho ajeno a la voluntad, por ejemplo, la herencia en la que los coherederos son condueños del patrimonio hereditario.

Los efectos de esta institución en el derecho justiniano son los siguientes:

- a) Ningún copropietario, individualmente, puede disponer de la cosa poseída en común, sin el consentimiento de la totalidad de los copropietarios; por esta razón, está impedido de enajenar, gravar o limitar la cosa en cualquier sentido.
- b) El copropietario puede disponer de su cuota parte por cuanto no se altera la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios; lo cual significa que puede enajenar, gravar o renunciar a su derecho sobre la cosa.



- c) A fin de realizar innovaciones o alteraciones de la cosa que modificarían su estado se exigía el consentimiento de todos los copropietarios. Se exceptuaba el caso del entierro de un con dueño en el predio de la comunidad.

Sin embargo ese lugar no adquiría por ello carácter religioso sin la voluntad de los condominios.

- d) Los copropietarios podían ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra copropietarios. Un ejemplo de ello sería la acción reivindicadora o la acción nugatoria.
- e) En la copropiedad, estaban asistidos del derecho a partir la división de la cosa si lo consideraban necesario para impedir problemas de carácter práctico, mediante la actio communii dividendo o mediante la actio familiae erciscundae.

1.11. Dominio de la propiedad romana

Concepto

La noción del dominio romano se refiere propiamente a la cosa misma, de la cual se afirma una cualidad o qualitas, cual es la de pertenecer a una determinada persona.

Así como cuando se reclama en un juicio la cosa, el afirma ser suya la cosa rem suam esse.

Ello supone que dada las características de la cosa el propietario tendrá su aprovechamiento en forma plena plena in re potestas.

En la doctrina moderna, el dominio es el principal de los derechos reales de goce de una cosa. Se lo define, en forma general, como la relación directa e inmediata que una



persona tiene sobre una cosa. Pero no es exactamente así como lo entendían los romanos:

- El dominio no es, curiosamente, un iuris in re;
- Tampoco se habla de una relación con la cosa, puesto que las únicas relaciones jurídicas son posibles entre personas, como por ejemplo: en una obligación.
- Al contrario, se parte de la situación en que se halla la cosa de la cual se afirma una cualidad la de pertenecer a alguien. Por eso la propiedad son las cosas mismas;
- Ello engendra una potestad por parte del dueño, que se manifiesta en la denominación de dominium igual sefiorio, dominus igual señor.

El sentido modernista se mueve dentro de otra frecuencia de onda.

Se trata siempre en los denominados derechos subjetivos patrimoniales de la relación sujeto- objeto.

Por ello el dominio es el derecho subjetivo que el sujeto tiene de manera inmediata sobre u objeto, así como el derecho subjetivo de crédito, esta presente la idea de que el acreedor tiene una relación con el deudor, en virtud de la cual éste le tiene que entregar un objeto.

A diferencia del derecho real, acá la relación con el objeto no es inmediata, sino mediata, ya que en el medio está el deudor, quien tiene que cumplir la obligación de entregar el objeto.



CAPÍTULO II

2. La Copropiedad

2.1. La Copropiedad múltiple

Concepto

Se entiende por copropiedad múltiple o mancomuna, la relación jurídica en la cual, una pluralidad de sujetos, le corresponde el dominio de la propiedad de una cosa.

Según la doctrina romanística contemporánea, los romanos elaboraron los conceptos, las teorías, las reglas y los efectos de esta figura jurídica.

De este concepto se desprende:

- Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común están limitadas por cuanto ninguno puede, totalmente ejercer su derecho.
- Que solo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tienen en comunidad de bienes.
- Que la copropiedad es una la propiedad.

Otra definición indica que hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.

2.2. Teorías

Según Camus, la doctrina romana sobre la propiedad reza como sigue:



"Se sostiene por los romanos en relación con el condominio que los copropietarios tienen derecho a una cuota intelectual o partes pre- indiviso.⁶

De manera que según este concepto los poderes de los copropietarios no se ejercen sobre partes materiales de la cosa sino que tienen derechos sobre porciones ideales abstractas.

Esta doctrina se llama de la división ideal de la cosa que se contrapone a la teoría y mantiene la división no de la cosa sino del derecho de propiedad.

2.3. Elementos

La copropiedad comporta los elementos siguientes:

- Varios sujetos o copropietarios
- Un solo objeto no dividido materialmente. Es el elemento que vincula a los titulares del derecho.
- El reconocimiento de cuotas ideales los cuales determinan los derechos y las obligaciones del status de los condominios.

2.4. Tipos de copropiedad

- La copropiedad que procede del consentimiento o de la voluntad de las partes condominu convencional.

Sería el caso de dos o más personas quienes adquieren la propiedad de un inmueble edificio o fundo.

⁶ Camus, Emilio Fernando, **Historia y Fuentes del Derecho Romano**, Pag. 24



- La copropiedad legal.

Es aquella que se produce por un hecho ajeno a la voluntad. Un ejemplo de ello sería la herencia en que los coherederos son condueños del patrimonio hereditario comunidad incidental comunis incidens.

2.5. Efectos

Los efectos de esta institución, señalados por el derecho Justiniano, son los siguientes:

- Ningún copropietario, individualmente puede disponer de su sentido.
- El copropietario puede disponer de su cuota parte por cuanto no se altera en la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios.
- Ello significa que pueden enajenar, gravar o renunciar a su derecho ideal sobre la cosa.
- A fin de realizar innovaciones o alteraciones de la cosa que modificarían su estado, se exigía el consentimiento expreso de los copropietarios.
- Se exceptuaba el caso de entierro de un condueño en el predio de la comunidad. Sin embargo, ese lugar no asumía, por ello, un carácter religioso ni la voluntad de los condóminos.
- Los copropietarios podían ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra los copropietarios. Un ejemplo de ello sería la acción reivindicatoria o la acción negatoria.



- En la copropiedad, los condueños estaban asistidos del derecho a pedir la división de la Cosa si lo consideraban necesario para impedir problemas de carácter práctico.
- La Actio Comune Dividundo y la Actio Familiae Erciscundae, en caso de herencia, eran acciones con carácter real y personal simultáneamente por cuanto podían ejercerse no solo para dividir la cosa sino también para obtener indemnización por los daños causados a algunos copropietarios.

Conservación indiviso de la cosa

Los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.

Venta de la cosa.

Si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos.

Se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.

Concurso de partícipes en cargas y beneficios.

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones.

Se presumirán iguales, mientras no se prueba lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.



Uso de cosas comunes

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

Modificaciones a la cosa común

Ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.

Administración de la cosa común

Para la administración de la cosa común, serán obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

Para que haya mayoría se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.

Si no hubiere mayoría, el juez oyendo a los interesados resolverá lo que debe hacerse dentro de lo propuesto por los mismos.

Cuando parte de la cosa perteneciere exclusivamente a un copropietario o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.

Gastos de conservación

Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común.



Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Propiedad de los condueños

Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia:

- Enajenarla,
- Cederla; o
- Hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal.

Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca 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 del tanto.

Copropiedad de inmuebles

Cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, construidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa

o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute.



Enajenación o gravamen

Cada propietario podrá:

- Enajenar,
- Hipotecar; o
- Gravar,

En cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos.

En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable.

La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división.

Disposiciones aplicables

Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se registrarán:

- Por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad,



- por las de compraventa correspondiente,
- por el Reglamento del Condominio de que se trate;
- Por las disposiciones legales que para el efecto regulen los derechos de propiedad en la República de Guatemala.

Paredes de división de predios.

Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella.

Si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común.

Presunción de copropiedad

Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario:

- I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo;
- III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.



IV. Las zanjas o acequias entre las heredades, se presumen también de copropiedad si no hay título o signo que demuestre lo contrario.

Presunción contraria a la propiedad

Hay signo contrario a la copropiedad:

1. Cuando hay ventanas o huecos abiertos en la pared divisoria de los edificios;
2. Cuando conocidamente toda la pared, vallado, cerca o seto están contruidos sobre el terreno de una de las fincas y no por mitad entre una y otra de las dos contiguas;
3. Cuando la pared soporte las cargas y carreras, pasos y armaduras de una de las posesiones y no de la contigua;
4. Cuando la pared divisoria entre patios, jardines y otras heredades, esté contruida de modo que la albardilla caiga hacia una sola de las propiedades;
5. Cuando la pared divisoria contruida de mampostería, presenta piedras llamadas pasaderas, que de distancia en distancia salen fuera 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 forme parte, y un jardín, campo, corral o sitio sin edificio;
7. Cuando una heredad se halle cerrada o defendida por vallados, cercas o setos vivos y las contiguas no lo estén;
8. Cuando la cerca que encierra completamente una heredad, es de distinta especie de la que tiene la vecina en sus lados contiguos a la primera.



9. Cuando la tierra o broza sacada de la zanja o acequia para abrirla o limpiarla, se halla sólo de un lado; en este caso, se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor este signo exterior.

Esta presunción cesa cuando la inclinación del terreno obliga a echar la tierra de un solo lado.

En general, se presume que en los casos anteriores, la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos, pertenecen exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor estos signos exteriores.

Obligación de conservación

Los dueños de los predios están obligados a cuidar de que no se deteriore la pared, zanja o seto de propiedad común y si por el hecho de alguno de sus dependientes o animales, o por cualquiera otra causa que dependa de ellos, se deterioraren, deben reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado.

La reparación y reconstrucción de las paredes de propiedad común y el mantenimiento de los vallados, setos vivos, zanjas, acequias, también comunes, se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor la copropiedad.

El propietario que quiera librarse de las obligaciones anteriores, puede hacerlo renunciando a la copropiedad, salvo el caso en que la pared común sostenga un edificio suyo.

Paredes comunes

El propietario de un edificio que se apoya en una pared común, puede, al derribarlo, renunciar o no a la copropiedad.



En el primer caso serán de su cuenta todos los gastos necesarios para evitar o reparar los daños que cause la demolición. En el segundo, además de esta obligación queda sujeto a las que le imponen los dos primeros párrafos del apartado anterior.

El propietario de una finca contigua a una pared divisoria que no sea común, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.

Todo propietario puede alzar la pared de propiedad común, haciéndolo a sus expensas, e indemnizando de los perjuicios que se ocasionaren por la obra, aunque sean temporales.

Serán igualmente de su cuenta todas las obras de conservación de la pared en la parte en que ésta haya aumentado su altura o espesor, y las que en la parte común sean necesarias, siempre que el deterioro provenga de la mayor altura o espesor que se haya dado a la pared.

Si la pared de propiedad común no puede resistir a la elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruirla a su costa; y si fuere necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.

En los casos señalados en el tercer y cuarto párrafos anterior, la pared continúa siendo de propiedad común hasta la altura en que lo era antiguamente, aun cuando haya sido edificada de nuevo a expensas de uno solo, y desde el punto donde comenzó la mayor altura, es propiedad del que la edificó.

Los demás propietarios que no hayan contribuido a dar más elevación o espesor a la pared, podrán, sin embargo, adquirir en la parte nuevamente elevada los derechos de copropiedad, pagando proporcionalmente el valor de la obra y la mitad del valor del terreno sobre que se hubiere dado mayor espesor.



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

En caso de resistencia de los otros propietarios, se arreglarán por medio de peritos las condiciones necesarias para que la nueva obra no perjudique los derechos de aquéllos.

Ningún copropietario puede, sin consentimiento del otro, abrir ventana ni hueco alguno en la pared común.

De los arboles

Los árboles existentes en cerca de copropiedad o que señalen lindero, son también de copropiedad, y no pueden ser cortados ni sustituidos con otros sin el consentimiento de ambos propietarios, o por decisión judicial pronunciada en juicio contradictorio, en caso de desacuerdo de los propietarios.

Los frutos del árbol o del arbusto común, y los gastos de su cultivo serán repartidos por partes iguales entre los copropietarios.

División de la cosa común

Procede la división de la cosa común o la venta en pública subasta, cuando el bien no acepte cómoda división en los siguientes casos:

- Copropietarios no estén de acuerdo.
- Existan intereses de menores.



- Ausentes e incapaces.
- Intereses del Estado.

Algunas singularidades de este proceso oral de división de la cosa común:

- La conciliación tiene por objeto exclusivamente el nombramiento de notario partidor y procurar la determinación de las bases de partición.
- El notario debe formular su proyecto de partición.
- Las audiencias posteriores a la primera son con el objeto de hacer observaciones y rendir pruebas.

De no haber acuerdo el notario formula un nuevo proyecto.

- En cualquier caso de haber acuerdo se dicta un auto razonado, sino existe acuerdo, se dicta sentencia en ambos casos aprobando la partición y ordenando su protocolización o bien la procedencia de la venta de la cosa en pública subasta.

2.6. Extinción de la copropiedad

La copropiedad cesa:

- I. Por la división de la cosa común;
- II. Por la destrucción o pérdida de ella;
- III. Por su enajenación y;
- IV. Por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un sólo copropietario.



Derechos de tercero

La división de una cosa común no perjudica a tercero, el cual conserva los derechos reales que le pertenecen antes de hacerse la partición.

Se debe de observar en su caso, lo dispuesto para hipotecas que graven fincas susceptibles de ser fraccionadas y lo prevenido para el adquirente de buena fe que inscribe su título en el Registro General de la Propiedad.

Los principios fundamentales que rigen en materia de copropiedad son:

- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, solo es valido si se lleva a cabo con el conocimiento unánime de todos los copropietarios.
- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino.
- Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

Copropiedades voluntarias y forzosas.

Existe un principio fundamental en esta materia:

Nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es valido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado.

Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca.



Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

Copropiedades temporales y permanentes.

Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria.

Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas.

Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.

Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad.

Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la copropiedad hereditaria.

Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones.

En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.



Copropiedades por acto entre vivos y por causa de muerte.

La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción.

Ordinariamente la copropiedad se origina por un contrato.

Puede también nacer de la prescripción que tiene características de hecho y de acto jurídico.

También la copropiedad puede originarse por causa de muerte.

Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico

Las que reconocen como causa un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, o por acto unilateral.

Propiedad en condominio. Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos.

La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se determinan bienes o áreas privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

Los condominios se pueden clasificar de la siguiente manera:



De acuerdo al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes

Los condominios pueden ser:

a) **Simples:**

Cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal.

b) **Compuesto:**

Cuando una parte de sus áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades condominales, que coexisten en un mismo predio.

En atención a la distribución de las áreas privativas y comunes el condominio puede ser:

a) **Horizontal:**

Cuando a cada condómino le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.

b) **Vertical:**

Cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas.

c) **Mixto:**



Cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.

2.7. Partición de la Herencia:

La comunidad hereditaria

La comunidad hereditaria se produce cuando adquieren una herencia varias personas, que son los coherederos.

Ningún coheredero podrá ser obligado a permanecer en la indivisión de la herencia, a menos que el testador prohíba expresamente la división.

La partición de la herencia se encuentra Regulada en el Artículo 450 del Código Procesal Civil y Mercantil.

La copropiedad o condominio

Copropiedad. El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.

Condominio. Derecho real de propiedad, que pertenece a varias persona por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

Cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre comuneros.

Por lo tanto para que exista es necesario:

- Una Pluralidad de titulares: no hay límite máximo; pudiendo tratarse de personas físicas o jurídicas.



- Una unidad de la cosa objeto del derecho de propiedad, es decir, no está dividida en partes.
- Una división intelectual en cuotas, que son disponibles por sus respectivos titulares.

Un ejemplo típico de condominio es cuando una vivienda o cualquier otro bien pertenecen a varios titulares.

Por lo tanto la comunidad se regirá:

- Por lo pactado por las partes.
- Por las disposiciones especiales que regulen la comunidad concreta, como ocurre con la comunidad de gananciales, comunidad de pastos, comunidad hereditaria, etc.

Por lo tanto, todas las normas que señalamos a continuación son dispositivas, ya que por acuerdo o contrato de las partes podrá disponerse cualquier otra cosa.

Se exceptúan aquellas que se refieren al derecho a ejercer la acción de división y la libre disposición de cada comunero sobre su cuota.

La figura de la copropiedad se encuentra regulada en el Código Civil, en el Capítulo III del Libro II, de la cual se desprenden las características siguientes:

a) Cuotas.

Las cuotas de los coparticipes se presumen iguales; es decir pueden ser desiguales.



c) Uso de cosas comunes

Cada copropietario puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.

d) Gastos de conservación

Cada copropietario debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde al dominio.

e) Innovaciones

Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran 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.

f) Administración

Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que representen por los menos las dos terceras partes del valor total de la cosa.

g) Derechos de los condueños

1. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o



gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratara 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.

2. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar.

El derecho de tanteo es consiste en la preferencia que concede la ley a una o más personas para adquirir algo por el precio que otra ofreció.

3. Cada propietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo las cosas en que la indivisión esté establecida por la ley.

Una de las particularidades que posee la institución de la copropiedad, es su carácter transitorio, en virtud, de permitir la partición o división de la cosa común; la cual puede solicitarse en cualquier momento y sin tener que alegar causa alguna, es uno de los diversos derechos que les asisten a cada uno de los copropietarios que conforman una comunidad.

El Código Civil en el Artículo 492, al respecto establece: Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley.

Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: 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 propietario.



No obstante, la división de la cosa común, no es posible cuando existe un pacto de indivisión o cuando la cosa es objetivamente indivisible.

El pacto de indivisión, es el acuerdo a través del cual se establece la obligación de mantener la cosa indivisa por un determinado plazo y no de forma indefinida.

Generalmente este pacto se establece en las cláusulas testamentarias.

En el Código Civil, lo encontramos regulado en el Artículo 493, el cual establece: Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención, entre otras cosas

La división de la cosa común, es improcedente cuando, se refiere tanto a la indivisibilidad de dividir la cosa materialmente como al supuesto de que materialmente es posible la división de la cosa pero esta división limitaría su uso, la haría inútil para la finalidad que persigue.

En los casos en que una cosa es indivisible, se puede adjudicar la cosa a uno solo de los copropietarios y el resto recibirá una cantidad económica equivalente.

Si no se llega a un acuerdo en cuanto a la adjudicación del bien, la cosa se vende en subasta pública y ellos se repartirían el precio obtenido por el bien en proporción a sus cuotas.

Para la división de los bienes inmuebles proindivisos la legislación guatemalteca contempla procedimientos establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil como en la Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.

No serán aplicables las normas de la Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos o de lo regulado en el



Código Procesal Civil y Mercantil cuando la indivisión provenga de disposición legal, o cuando exista pacto expreso de los condóminos, en el sentido de conservar la indivisión; en este caso, la inaplicabilidad de la ley, será por el plazo de dicho convenio o el de sus prórrogas, a falta de de este pacto las normas que regula nuestra ordenamiento jurídico son las siguientes:

2.8. Procedimiento establecido en la Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos

Derecho a solicitar la desmembración

El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente.

Podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas reguladas en La Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.

Dos o mas interesados

Cuando el derecho cuya localización y separación se pretenda, pertenezca a dos o más personas, la gestión deberá realizarse conjuntamente por todos los titulares de ese derecho.

Procedencia de la localización y desmembración de bienes proindivisos

Para que proceda la solicitud de localización y desmembración de los derechos proindiviso, se requiere:



- a. Que el área que se pretende desmembrar, esté cercada o que se localice conforme a los planos y documentos que acrediten el derecho de copropiedad del interesado, o que se identifique mediante los demás elementos legales de prueba que se aporten; y
- b. Que se notifique a los colindantes de la fracción objeto de la localización y desmembración, concediéndoles audiencia por el término de quince días para que expresen su inconformidad si existiere; para este efecto, el interesado deberá indicar el lugar en el cual han de ser notificados.

Solicitud

La solicitud original además de los requisitos que determina el Código Procesal Civil y Mercantil, deberá contener los siguientes:

- La descripción precisa y concreta de la fracción de terreno que se pretenda localizar y desmembrar, indicándose el lugar, aldea, municipio y departamento a que pertenezca;
- Relación de los antecedentes de los respectivos derechos sobre la porción;
- Extensión territorial en medidas métricas;
- Nombres de los colindantes y las medidas lineales;
- Identificación de la finca matriz con los números que aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble; y,
- Proposición de dos testigos que pueden ser copropietarios de la finca objeto de la localización y desmembración de los derechos, o bien propietarios de algún inmueble situado en la misma jurisdicción municipal que el proindiviso, quienes



además de identificar la respectiva fracción, deberán indicar que el solicitante o su causante, ha sido considerado poseedor de la porción de inmueble a que se refieren las diligencias, durante los últimos cinco años.

En todo caso el interesado deberá presentar testimonio o copia legalizada de la escritura pública respectiva y certificación extendida por el Registro de la Propiedad, en la que conste la inscripción de dominio a nombre del copropietario solicitante, así como el plano respectivo, con copias para los colindantes.

- Cuando el área a localizar y desmembrar sea superior a 45,125 hectáreas, el plano deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado activo.

Improcedencia

No procederá la desmembración, cuando los derechos del interesado tengan menos de cinco años de estar inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad, salvo cuando el derecho provenga de sucesión hereditaria y los derechos del causante hubieren estado inscritos en el nombrado Registro, por un período mayor de cinco años.

Reconocimiento judicial

El Juez previo a dictar el auto respectivo, ordenará que se practique reconocimiento judicial sobre la fracción correspondiente.

Resolución

Llenados todos los requisitos establecidos en la Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos, y previa audiencia al Ministerio Público lo que es ahora Procuraduría General de la Nación por ocho días, el Juez que corresponda resolverá ordenando la desmembración solicitada.



En esta se debe de incluir la extensión, linderos y colindancias que correspondan a la fracción conforme a los documentos y diligencias que consten en las actuaciones.

En la descripción de la fracción respectiva, deberá incluirse todos aquellos datos que permitan la identificación inequívoca de la fracción.

Si el derecho cuya localización y desmembración se solicita, pertenece a dos o más personas, la desmembración se acordará en favor de todos los interesados.

Titulo inscribible

La certificación de la resolución, conjuntamente con el plano que deberá presentarse al Registro General de la Propiedad, el mismo servirá de título suficiente para inscribir la fracción formándose finca nueva.

El plano debe de ser elaborado por un agrimensor, ingeniero civil o alguien con conocimientos en el ramo.

Nueva finca

Los derechos reales, gravámenes, anotaciones o limitaciones vigentes, que pesen sobre la finca matriz, deberán transcribirse a la nueva finca que se forme, siempre

que no correspondan de modo especial al derecho o derechos de otros comuneros.

Inscripción en la matrícula fiscal

En el mismo auto que resuelva las diligencias, el Juez ordenará compulsar aviso a la matrícula fiscal, para que se proceda a inscribir la nueva finca, o bien que se le consignen los datos complementarios si ya estuviere declarada.



Oposición

En caso de oposición de alguno de los colindantes, comunero o cualquiera que acredite tener derecho legítimo para oponerse, el Juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, dentro del término de quince días.

Terminada la controversia y si la resolución final fuere favorable al interesado, podrá continuarse las diligencias aportándose al expediente copia certificada de tal resolución.

Prescripción para impugnar

Cualquier acción de los comuneros para reclamar contra él o los copropietarios que hubieren localizado y desmembrado su derecho, prescribe por el transcurso de cinco años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, de la desmembración ordenada.

Procedimiento en el código procesal civil y mercantil para la división de la cosa común

Práctica de la división.

La división se podrá llevar a cabo por los propios interesados de la manera que consideren oportuno y siempre tiene que haber un acuerdo unánime.

También pueden hacer la práctica de la división árbitros o amigables componedores.

No nos referimos a un árbitro judicial sino que cada propietario trae a un amigo perito y éstos llegan a un acuerdo sobre el reparto de la cosa.

Esta figura es inusual dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco.



También se puede llevar a cabo la división ante Juez competente.

Efectos de la división.

a. Efectos con relación a los copropietarios o comuneros:

El efecto principal es que cada uno pasa a tener la propiedad exclusiva sobre la cuota o parte resultante de la división que le ha correspondido.

La atribución de esa parte de la cosa común en propiedad exclusiva tiene carácter retroactivo, es decir, se entiende que cada comunero ha poseído exclusivamente la parte resultante de la división que le ha correspondido durante todo el tiempo que ha comenzado la división, es decir, desde que entró a poseer la cosa común y no desde que se inició la división de la cosa.

b. Efectos con relación a los terceros: los terceros pueden verse perjudicados con motivo de la división de la cosa común. Así mismo el Artículo 503 establece: "La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición."

El juicio oral de división de la cosa común regulado en el código procesal civil y mercantil.

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico el procedimiento más común para pedir la división de la cosa común, es la vía judicial, mediante el Juicio Oral de División de la Cosa Común, regulado en el Artículo 219 al 224 del Código Procesal Civil y Mercantil, mediante este procedimiento los copropietarios acuden al Órgano Jurisdiccional competente para que éste proceda a la partición de la cosa puesta en copropiedad. Para dar por terminado el condueñaje.



El procedimiento se inicia con una demanda, al cual se le da trámite si se ajusta a lo preceptuado en el Código Procesal Civil y Mercantil, referido a los requisitos esenciales que deben cumplir todo escrito inicial.

Posteriormente, dentro de la fase conciliatoria, el Juez procura avenir a las partes sobre el nombramiento del partidor; que en este caso únicamente puede ser un notario.

Discernido el cargo como partidor, el notario debe elaborar el proyecto de partición que contiene la forma en que ha de llevarse a cabo la división.

Elaborado el proyecto de partición y presentado al juez, se convoca a una nueva audiencia, para que se hagan las observaciones y se rindan las pruebas que estimen pertinentes; y si aún las partes no llegan a un acuerdo sobre los puntos que versa el proyecto de partición, el juez podrá disponer por una sola vez que se formule un nuevo proyecto por el Partidor, de este nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes.

Pasado el término de la audiencia y no habiendo oposición alguna el juez aprobará la partición en auto razonado y mandará a protocolarla por el propio Partidor.

En caso contrario, si hubiere oposición, el Juez dictará sentencia declarando según el caso, la aprobación del proyecto, su modificación con determinación concreta de los puntos que sean objeto de la misma o bien la procedencia de la venta de la cosa en pública subasta, en virtud de no existir ningún acuerdo entre las partes en la forma de la partición.

Como último paso, el notario partidor procederá a protocolizar el auto que apruebe la partición o la sentencia en su caso.

Analizando el desenvolvimiento del proceso del juicio oral de división de la cosa común, preceptuado en el Código Procesal Civil y Mercantil, es indudable que el notario ocupa



una participación importantísima en el desarrollo del mencionado procedimiento, en virtud de actuar como notario-partidor por disposición de la ley ya que sin la participación del notario dicho proceso carecería de certeza jurídica, en virtud de que el código no hace mención alguna que podría realizarlo otro profesional, esta tarea es encomendada únicamente a un notario, de ahí la relevancia que tiene su participación dentro de este proceso.

Por consiguiente, la participación del notario no es simplemente de actuar como partidor, se le otorga la función de servir como mero receptor de los términos precisos en que ha de llevarse a cabo la partición de la cosa común.

En el Artículo 220 párrafo tercero del código civil, se faculta al notario a pedir privadamente a las partes interesadas las instrucciones y aclaraciones que juzgue oportunas, previamente a formular el proyecto de partición.

Los interesados en localizar y desmembrar derechos sobre bienes proindivisos, podrán optar por el trámite que establece la Ley Reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos o por el previsto en el Código Procesal Civil y Mercantil, para la división de la cosa común.



CAPÍTULO III

3. Proceso sucesorio conforme al decreto 431 del Congreso de la República, ley del Impuesto sobre herencias, legados y donaciones.

3.1. Antecedentes históricos.

El Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, es un tributo de naturaleza directa y subjetiva, que grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas.

Se encuentra regulado por el Decreto 431 del Congreso de la República, Ley del Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones.

Este decreto fue derogado parcialmente por el Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado IVA, en lo relativo al impuesto de donaciones entre vivos sobre bienes muebles e inmuebles.

El objetivo de este impuesto es gravar los incrementos de patrimonio que se producen, normalmente, como consecuencia de herencias y donaciones.

Se grava lo adquirido por cada sujeto pasivo, tomando como base, en el caso de herencias, el patrimonio neto del causante, es decir sus bienes menos las cargas deudas y gastos.

La intervención del notario en la Ley del Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones, puedo decir que empieza desde que se origina el motivo para el pago de este impuesto: la muerte del causante o persona que deja una herencia o legado a otra persona o personas.



Esto es debido a que normalmente cuando una persona muere y anteriormente ha dispuesto de la sucesión de sus bienes a través de un testamento, debe el notario realizar el Proceso Sucesorio Testamentario o Intestado si así es requerido.

3.2. Procedimiento sucesorio testamentario o intestado.

Dentro de este proceso sucesorio testamentario o intestado el notario luego de realizar la Junta de Herederos, en donde se da lectura al respectivo testamento, si existiere, debe practicar el inventario de bienes de la herencia detallándose todos los activos y pasivos de la mortal.

Luego de realizar este inventario el notario solicita en nombre de los interesados la respectiva liquidación para el pago del impuesto sobre herencias, legados y donaciones a la Dirección General de Catastro y Avalúo del Ministerio de Finanzas Públicas, en el Departamento de Herencias, Legados y Donaciones, dentro de los seis meses siguientes a la muerte del autor de la herencia.

Se debe de realizar el avalúo de los bienes de la mortal.

En el caso de los bienes inmuebles, el mismo debe de ser realizado por valuator autorizado por el Ministerio de Finanzas Públicas tramite que debe de llevar los siguientes requisitos:

- Solicitud dirigida al Director de catastro y avalúo de bienes inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas firmada por el Abogado Director de la Mortal, o el representante o administrador de la herencia.
- Se debe de adjuntar a la solicitud avalúo practicado por valuator autorizado por parte del Ministerio de Finanzas Publicas el cual se presenta en certificación bajo juramento, de conformidad con el Decreto 15-98 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.



- Se adjunta Certificación del bien inmueble, emitida por el Registro General.

De no tener registros el bien inmueble se deberá presentar documento que acredite legalmente la posesión del bien inmueble.

- Plano de localización y ubicación del bien inmueble.
- Fotografías del bien inmueble.
- Hoja de visa por parte del Departamento de Registros Fiscales de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles –DICABI-.

Tanto la certificación del avalúo como la certificación emitida por el Registro General de la Propiedad, no debe de ser mayor a 6 meses en la fecha de su presentación.

Estos requisitos el Ministerio de Finanzas Públicas los establece en el Manual de Valuación Inmobiliaria aprobado por la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, mismo que se encuentra vigente desde el mes de enero del año 2006, el cual fue aprobado por medio de Acuerdo Ministerial Publicado en el Diario Oficial.

Al momento de presentarse el expediente de avalúo, la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, de llenarse los requisitos técnicos establecidos en el Manual de Valuación Inmobiliaria, procede a emitir una resolución que aprueba el avalúo presentado.

Luego de ser notificada a la parte solicitante y de estar firme y consentida por las partes, es trasladada al Departamento de Registros Fiscales para que proceda a la actualización del valor fiscal dentro de la Matricula que para el efecto llevan.



Esta Certificación junto con la resolución son los documentos que solicita tanto el Departamento de Herencias, Legados y Donaciones, para la aprobación de la liquidación de mortal, como por parte de la Contraloría General de Cuentas de la Nación y de la Procuraduría General de la Nación.

Luego de aprobada la liquidación por parte del Ministerio de Finanzas Públicas, se paga el impuesto correspondiente.

En este momento la dirección respectiva emite una resolución en donde consta que el impuesto ya fue cancelado y por lo tanto se pueden realizar las inscripciones respectivas en los registros de la propiedad correspondientes.

Hasta el momento de estas inscripciones termina la intervención del notario.

3.3. Características del impuesto.

- Tiene un marcado carácter personal y subjetivo ya que tiene en cuenta las circunstancias personales del sujeto pasivo. Así, favorece las transmisiones hereditarias entre familiares, otorgando importantes reducciones cuanto más cercano sea el parentesco.
- Favorece la transmisión de determinados bienes como la vivienda habitual, empresas individuales, participaciones en entidades o bienes integrantes del patrimonio histórico.
- Es un impuesto progresivo, ya que además de tener una escala de gravamen progresiva, posee un coeficiente multiplicador en función del parentesco.

3.4. Hechos causantes del impuesto.

Son hechos causantes del pago del presente impuesto:



Las herencias, legados y donaciones por causa de muerte, de:

- Bienes muebles, dinero en efectivo;
- Acciones nominales; y
- Valores cotizables;

Sea cual fuere el lugar donde se encuentren, siempre que el juicio sucesorio se abriere en la República de Guatemala.

Las herencias, legados y donaciones por causa de muerte, de:

- Bienes muebles,
- Dinero en efectivo,
- Acciones nominales y valores cotizables,

Que se encuentren en Guatemala.

Las herencias, legados y donaciones por cualquier causa, de bienes inmuebles, situados en la República de Guatemala.

Las herencias, legados y donaciones por cualquier causa, de bienes inmuebles, ubicados fuera de la República de Guatemala, si la escritura de donación fuere otorgada en Guatemala.



3.5. Personas obligadas a declarar el impuesto

Tienen obligación de declarar el impuesto aquellas personas físicas que adquieran bienes y derechos por:

- a.** Herencia, legado o cualquier otro título sucesorio.

- b.** Donación por causa de muerte.

Esta ley establece una tabla progresiva para el pago del impuesto de acuerdo a la relación consanguínea o de afinidad de la persona beneficiaria de una herencia o Donación.

Se debe de otorgar a las personas más cercanas cierto porcentaje de descuento para el pago de dicho impuesto y por el contrario a las personas extrañas un porcentaje mayor.

- A los hijos, cónyuges y concubinos, desde 1% hasta 6%, dependiendo del monto de la porción hereditaria que les corresponde.

- A los ascendientes y descendientes, excepto los hijos, adoptante y adoptado, desde 2% hasta 7%.

- A los colaterales por consanguinidad en el 2º grado, del 3% hasta el 8%, a los del 3º grado, del 5% hasta el 10% y a los del 4º grado, del 7% hasta el 13%.

- A los parientes legales por afinidad, del 9% hasta el 14%.

- A los extraños del 12% hasta el 25%.



3.6. Plazo para pagar el impuesto

Según el Decreto 431, Ley del Impuesto de Herencias Legados y Donaciones, dentro de los seis meses de la fecha de fallecimiento del autor de la herencia se debe iniciar el trámite de la liquidación correspondiente en las oficinas fiscales debidamente establecidas por parte del Estado guatemalteco, las que en la actualidad serían las oficinas de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles DICABI del Ministerio de Finanzas Públicas.

3.7. Derechos y obligaciones de los partícipes

Contribución en los beneficios y en las cargas

El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas.

Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.

Uso de las cosas comunes

Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.

Contribución a los gastos

Todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común.



Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.

Se trata de aquellos gastos necesarios para la conservación de la cosa común, no de aquellos sutuarios o de puro lujo.

La renuncia de la cuota implica que se incrementan las cuotas de los demás en proporción a la cuota que tuvieron.

Alteraciones en la cosa común

Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.

A no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de las mismas.

Administración y disposición de la cosa común

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.

No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.

Hay que distinguir los actos de administración como alquilar la vivienda común, que exigen que se adopten por mayoría de intereses no de propietarios, de los actos de disposición vender, hipotecar, etc., en cuyo caso se exige unanimidad.



Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un Administrador.

Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable lo anterior.

Libre disposición de su cuota

Todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales.

Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

Se refiere, naturalmente, a vender, ceder o hipotecar su cuota, no la propiedad entera.

También hay que tener en cuenta que el resto de copropietarios podrán usar del retracto derecho a subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago en el caso de enajenarse a un extraño.

Acción de división

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Existe por tanto el derecho de cada uno de los comuneros de solicitar la división de la cosa común.



División de la cosa común

Como decíamos anteriormente, la situación de copropiedad o condominio se da cuando la propiedad de un objeto corresponde a una pluralidad de sujetos. Uno de los derechos reconocidos a los comuneros es la acción de división.

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común.

No obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado.

Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina.

La comunidad implica una cotitularidad -varios sujetos sobre el mismo objeto- en que no tiene cada titular una parte concreta de la cosa o derecho, sino que todos tienen la cotitularidad sobre toda la cosa pro indiviso, es decir, cada cotitular tiene una cuota o parte alícuota de la cosa o derecho:

Dicha cuota es disponible y renunciable, puede, en todo momento, pedir la división física de la cosa o derecho *actio communi dividundo*.

Por ello, se concibe la comunidad como una situación transitoria, que puede desaparecer por el ejercicio de la acción de división y, mientras tanto, cada comunero tiene el poder exclusivo e independiente de su propia cuota pudiendo enajenarla o renunciar a la misma.

Tipos de división:

- **Si la cosa es divisible** se hará la división material, adjudicándose una parte o porción de la misma a cada copropietario.



- **Si la cosa es indivisible**, por indivisibilidad física o porque resultaría inservible para el uso a que se destina, se hará la división económica, mediante la adjudicación a uno de los copropietarios que pagará el precio que corresponda a los demás según sus cuotas, si todos están conformes, o se venderá y se repartirá el precio entre todos ellos, también según sus cuotas.





CAPÍTULO IV

4. Análisis del problema

Para analizar cual es la problemática de los derechos proindivisos es necesario saber cuales son los alcances legales de los derechos reales y su clasificación doctrinaria.

4.1. Derecho real

Concepto

Según Ortolán La Jurisprudencia Romana no ha establecido una decisión general en que haya colocado todas las diversas especies de derechos sino que ha procedido por partes, pero que de algunas indicaciones sueltas y de las comparaciones admitidas por todos, que aunque no pertenezca al Derecho Romano, de el ha sido deducida. Se refiere a la división de los derechos en Reales y Personales que acepta como exacta con tal que sea bien definida.

La definición clásica concibe "El derecho real como aquel que crea una relación inmediata y directa entre una persona y una cosa".⁷

Según Petit: "El derecho real es la relación directa de una persona con una cosa determinada de la cual aquella obtiene un cierto y exclusivo beneficio".⁸

Las presentes definiciones atribuidas por los autores a los Jurisconsultos Aubry Et Rau, han sido criticadas por los comentaristas modernos quienes consideran imposible establecer la relación jurídica entre una persona y una cosa, pues esta, aun cuando exista, es un ser inanimado y por consiguiente no puede establecerse un vínculo entre la persona como sujeto activo y la cosa como sujeto pasivo de la relación inmediata.

⁷ Petit, Eugene. **Tratado Elemental de Derecho Romano**, Pag.22.

⁸ Petit, **Ob. Cit.** Pag.22.



Por esta razón Planiol fundamentándose en el argumento anterior formula su llamada Teoría de la Obligación Pasiva Universal donde plantea que la relación se establece entre la persona y la sociedad, la colectividad, la cual sería según él el sujeto pasivo quien tiene la obligación de respetarlo y de no impedir su ejercicio.

Esta formulación ha sido criticada por considerarse que responde a una concentración inadmisibles que establece el vínculo entre personas sujeto activo, el titular del derecho y sujeto pasivo la sociedad entera y este estaría entonces referido al derecho personal e implicaría el desconocimiento del derecho real. Las críticas a la concepción de Planiol, han provocado que muchos civilistas modernos desarrollaran y perpetuaran las definiciones clásicas citadas anteriormente.

Elementos del derecho real

Los elementos del derecho real están expresados en las citadas definiciones y en el análisis de ellas. Así los elementos son:

- **El sujeto activo o titular**

Es la persona que, por provocarse la conjunción del derecho en ella, ha adquirido el derecho real.

- **El sujeto pasivo**

Corresponde a la cosa sobre la cual se establece la relación inmediata; de allí que la *sociedad o sujeto pasivo, queda obligada a respetar su ejercicio.*

4.2. Características de los derechos reales

El derecho real es un absoluto erga omnes, lo cual quiere decir que vale contra todo.



- Todos los no titulares tienen un deber igual y general. No se concreta el deber particularmente en un sujeto.
- Los derechos reales se transmiten a través de los modos de enajenación y adquisición. Los medios de transferencia del dominio, según el derecho civil y el derecho de gentes, serán estudiados mas adelante.
- Los derechos reales tienen una función económica, en general más estable y perpetua.
- Los derechos reales no se extinguen por el no uso. Se aplica a la prescripción adquisitiva.
- Los derechos reales son preferentes, es decir, que el titular de un derecho real nada tiene que tener, aún cuando se constituyeran posteriormente otros derechos sobre la misma cosa y en beneficio de otras personas.
- La hipoteca es un derecho real accesorio. Las constituidas se denominan hipoteca de primero, segundo y tercer grado.
- El número de los derechos reales es limitados, sólo pueden ser creados por la ley.
- La propiedad y la servidumbre son derechos reales civiles. La propiedad es el derecho real por excelencia, por cuanto los demás derechos reales se subordinan y derivan del derecho de propiedad.
- La servidumbre es una limitación a la propiedad y por otra parte es un derecho sobre la cosa en beneficio de una persona. Otros ejemplos de derechos reales serían los derechos reales pretorianos, tales como el pacto de fiducia, la hipoteca, la prenda, el jus in agro vectigali, la enfiteusis y la superficie.



El titular de un derecho real, por ejemplo la propiedad, el propietario defiende su derecho real con varias acciones reales esta acción es un derecho de reclamar justicia, tales como la reivindicatoria, la negatoria, la publiciana.

Las servidumbres se defienden mediante la acción confesoria, la hipoteca, a través de la actio serviana y la enfiteusis con la actio vectigali, etc.

4.3. Análisis jurídico

4.3.1 Conflictos en procesos sucesorios

En los procesos sucesorios realizados por los Abogados Directores de las mortuales es necesario efectuar como lo indicamos anteriormente el inventario sobre cada uno de los bienes.

Se debe de practicar los avalúos correspondientes para conocer su valor, por lo que se encuentran con el problema de no poder incluir dentro del mismo los bienes inmuebles proindivisos que posee el causante.

Al efectuar avalúos a la fracción que posee los derechos del condueño, podría hacer alteraciones sobre la cosa en común tal y como se encuentra regulado dentro del Artículo 489 del Código Civil.

Si se practica el avalúo, debe de ser aprobado por la Dirección de Catastro y Avaló de Bienes Inmuebles el cual según el Decreto 15-98 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, crea modificaciones en el valor fiscal declarado dentro de la Matricula Fiscal que posee el Bien inmueble, valor que se toma como base para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.



Para la practica del avalúo se debería de contar según el Artículo 489 del Código Civil con la autorización de la mayoría de los copropietarios que representen las dos terceras partes del valor total del bien inmueble.

En Guatemala existen bienes proindivisos inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de condueños que en su caso la mayoría ya falleció.

En la actualidad existen infinidad de herederos que poseen los derechos que le correspondían a sus antepasados.

Al existir conflictos en las leyes que regulan los tramites para la liquidación de sus mortuales se muestran imposibilitados de regular su derecho, pasando de esta forma por generaciones sin que hasta la fecha puedan contar sobre la certeza jurídica de los bienes inmuebles que ocupan.

De esta forma se perjudica a los herederos de los causantes, al notario y sobre todo al fisco, ya que desde el momento de no liquidarse las Mortuales el Fisco deja de percibir el pago del Impuesto de Herencias Legados y Donaciones.

Por otra parte es necesario establecer si los derechos regulados dentro del Artículo 491 del código civil que corresponden a cada uno de los condueños, abarcan también el derecho para poder gravar el bien inmueble.

De existir este derecho de esta forma debera poder aprobarse avalúos por parte de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Públicas.

Derechos sobre la parte alícuota que poseen los derechos de las mortuales para poder gravar la fracción del inmueble y hacer las modificaciones al valor declarado dentro de la matricula fiscal en el sentido de aumentar el valor aprobado en el avalúo, sin tener consecuencias legales.



De esta forma el notario podría incluir en el inventario de los bienes inmuebles el valor de la parte alícuota que posee el causante sobre el bien inmueble y posterior a concluir el trámite del proceso sucesorio solicitar la liquidación para el pago del Impuesto de Herencias legados y Donaciones.

Este valor sería mayor y de esta manera se beneficiaría al fisco.

En la actualidad el estado deja de percibir en concepto del Impuesto una cantidad considerable ya que en las áreas urbanas de nuestro país los herederos prefieren contar con el derecho de posesión de manera consuetudinaria a verse entrampado en trámites administrativos desgastantes.

Sobre estos trámites el mismo estado a través de los entes reguladores se encuentran en conflicto sobre la correcta aplicación de los Artículos 489 y 491 del Código Civil atendiendo a su naturaleza y características a través del análisis jurídico.

El heredero al momento de hacerse la liquidación del impuesto respectivo contaría con la certeza jurídica sobre los derechos que le corresponde y de esta forma no tener inconvenientes al momento de pedir la división de la cosa en común tal y como lo establece el Artículo 492 del Código Civil.

El impuesto sobre sucesiones y donaciones, es un tributo de naturaleza directa y subjetiva que grava los incrementos patrimoniales obtenidos a título lucrativo por personas físicas.

Se encuentra regulado por el decreto 431 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del Impuesto de Herencias, Legados y Donaciones. Este decreto fue derogado parcialmente por el Decreto 27-92 Ley del Impuesto al Valor Agregado IVA, en lo relativo al impuesto de donaciones entre vivos sobre bienes muebles e inmuebles.



El objetivo de este impuesto es gravar los incrementos de patrimonio que se producen, normalmente, como consecuencia de herencias y donaciones.

Se grava lo adquirido por cada sujeto pasivo, tomando como base, en el caso de herencias el patrimonio neto del causante, es decir sus bienes menos las cargas, deudas y gastos.

La intervención del notario en la Ley del Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones, puede decirse que se origina desde que surge el motivo para el pago del mismo:

La muerte del causante o persona que deja una herencia o legado a otra persona o personas.

Esto debido a que normalmente cuando una persona muere y anteriormente ha dispuesto de la sucesión de sus bienes a través de un testamento debe el notario realizar el Proceso Sucesorio Testamentario y en el caso en que la persona no deja ningún testamento el notario debe de empezar el tramite del Proceso Sucesorio Intestado.

Dentro de los respectivos Procesos Sucesorios ya sean testamentario o intestado, según sea el caso, se debe de practicar el inventario de bienes de la herencia detallandose todos los activos y pasivos de la mortal. En lo que respecta a los bienes inmuebles

4.3.2. Solución al problema

El Artículo 487 del Código Civil, Decreto Ley 106 en cuanto al uso de la cosa común indica que: Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas con forme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.



El Artículo 488 de la ley citada en cuanto a las obligaciones de los comuneros indica que: Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde en el dominio.

El Artículo 489, del Código Civil, en cuanto a innovaciones indica que: Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma.

El Artículo 490 del Código Civil en cuanto a administración indica: 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.

El Artículo 491 de la misma ley citada indica en cuanto al derecho de cada condueño que Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare del 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.

El Artículo 492 de la misma ley citada, con respecto al derecho de pedir la división establece que: Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión este establecida por la ley. Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieran venderlas.



El Artículo 493 del Código Civil sobre el pacto de indivisión indica: será valido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención.

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

El artículo 494 de la misma ley citada en cuanto a la improcedencia de la indivisión indica que: Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso al que se destina en este caso, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio.

Al analizar cada uno de los Artículos del Código Civil que regula los derechos de los bienes proindivisos, podemos establecer que existe un conflicto de ley entre los Artículos 489 y 491 del Código Civil, ya que en el primero se cita que ninguno de los condueños puede hacer modificaciones que afecten la cosa en común sin el consentimiento de los demás condueños, pero por su parte el segundo da plena libertad a cada condueño para disponer sobre su parte alícuota, para poder incluso gravarla.

Se logra establecer a través del análisis efectuado que, que al momento de incrementarse el valor en la matricula fiscal para la liquidación del impuesto de herencias legados y donaciones, fiscalmente el bien inmueble sufre un incremento en su valor fiscal por el avalúo practicado de conformidad con la ley.

Ya que dicha inscripción se realiza en la mayoría de casos sin contar con la autorización de las dos terceras partes que establece el Código Civil.



Se logra establecer que el fisco se ve perjudicado al aplicar este criterio jurídico de solicitar la autorización de los condueños, pero este conflicto se da por la contradicción que existe en ambos Artículos.

Al gravarse el bien inmueble, no solo se afecta para el pago de futuros impuestos de herencias legados y donaciones a los demás condueños.

Este impedimento al ser la matricula fiscal la base para establecer el valor afecto del impuesto único sobre inmuebles, es responsabilidad solidaria de todos los condueños.

Así mismo también el bien inmueble al ser gravado, ese valor de la matricula es el que se deberá tomar en cuenta para futuras compraventas.

De poderse hacer por ende para el pago del impuesto único sobre inmuebles, impuesto sobre la renta u otro tipo de impuesto que establezca como base para su calculo el valor de los bienes inmuebles inscritos en la matricula.

El contenido del Artículo 489 del Código Civil limita los derechos establecidos dentro del Artículo 491 del Código Civil y viceversa,

Como se ha analizado en la presente investigación los notarios y los herederos se encuentran con el problema de no poder incluir dentro del mismo los bienes inmuebles proindivisos que posee el causante, ya que al efectuar avalúos a la fracción que posee los derechos del condueño, podría hacer alteraciones sobre la cosa en común tal y como se encuentra regulado dentro del Artículo 489 del Código Civil, si se practica el avalúo, debe de ser aprobado por la Dirección de Catastro y Avaló de Bienes Inmuebles el cual según el Decreto 15-98 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, crea modificaciones en el valor fiscal declarado dentro de la Matricula Fiscal que posee el Bien inmueble proindiviso, valor que se toma como base para el pago del Impuesto Único Sobre Inmuebles.



En este sentido se hace necesaria una modificación de uno de los Artículos analizados en la presente investigación, a través de una reforma al Código Civil por parte del Congreso de la República de Guatemala a reformas a través de las siguientes propuestas:

Primera propuesta de reforma:

Artículo actual

Artículo 489 del Código Civil: Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma.

Propuesta de reforma

Artículo 489 del Código Civil Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma. Se debe de adicionar como párrafo lo siguiente: **se exceptúa en materia tributaria para gravar bienes inmuebles a los cuales se les deberá hacer una anotación especial en donde conste los datos del condueño responsable y por el monto afecto para fines impositivos.**

La segunda propuesta de reforma seria la siguiente:



Artículo actual.

Artículo 491 del Código Civil Regula que: Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare del 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.

Propuesta de reforma.

Artículo 491 del Código Civil Regula que: Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla la frase **o gravarla se suprime** y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare del 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, **en materia tributaria para gravar su parte alícuota deberá cumplir con lo establecido en el artículo 489 de la presente ley.**



CONCLUSIONES

1. Se estableció que al momento de practicar los procesos sucesorios por parte de los abogados directores de las mortuales y al momento de efectuar el inventario sobre cada uno de los bienes, no se practican los avalúos correspondientes para conocer su valor.
2. Se comprobó que en Guatemala existen bienes proindivisos inscritos en el Registro General de la Propiedad a nombre de los condueños, los cuales, ya fallecieron.
3. Se determinó que los derechos regulados dentro del Artículo 491 del Código civil corresponden a cada uno de los condueños y abarcan también el derecho para poder gravar el bien inmueble.
4. Al hacerse la liquidación por parte de los herederos de una mortal, del impuesto de Herencias Legados y Donaciones no se cuenta con la certeza jurídica sobre los derechos que les corresponden con respecto a sus partes alicuotas.





RECOMENDACIONES

1. El Estado debe de buscar en todo momento fuentes de recaudación que permitan obtener más recursos, brindando en todo momento la certeza jurídica en la tributación. Por lo que la practica de los avalúos deberían de contar según el Artículo 489 del Código Civil con la autorización de la mayoría de los copropietarios que representen las dos terceras partes del valor total del bien inmueble.
2. El Congreso de la República de Guatemala, deberá redactar leyes en todo momento que permitan en cada uno de sus articulados una correcta interpretación atendiendo al espíritu de la norma. De esta forma no se perjudica a los herederos de los causantes, al notario y sobre todo al fisco.
3. El contenido del Artículo 489 del Código Civil limita los derechos establecidos dentro del Artículo 491 del Código Civil y viceversa, por lo que es necesario una modificación de uno de los Artículos, a través de reforma por parte del Congreso de la República de Guatemala.
4. Debe existir una certeza jurídica sobre los derechos que le corresponden a cada uno de los herederos en las liquidaciones del impuesto hereditario de esta forma no tener inconvenientes al momento de pedir la división de la cosa en común tal y como lo establece el Artículo 492 del Código Civil, por lo que las reformas propuestas brindarían dicha certeza.





BIBLIOGRAFÍA

- ÁVILA Álvarez, Pedro. **Estudios del Derecho Notarial**, 3ª ed.; Barcelona, España: Editorial Nauta, S.A.; 1962.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta; 1980.
- CARNEIRO, José. **Derecho notarial**. 2ª ed.; Lima, Perú: Editorial Edinaf; 1988.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 3ª ed.; México: Editorial Porrúa, S.A.; 1976.
- CASTILLO Ogando, Nelson Rudys. **Manual del derecho notarial dominicano**. 2ª ed.; República Dominicana: Editorial Dalis-Moca, S.A.; 2000.
- DE LA CÁMARA Y ÁLVAREZ, Manuel. **El notario latino y su función**. Barcelona, España: Editorial Labor; 1961.
- GARRIDO GARCIA, Jesús Manuel. **Derecho Romano Institucional**. (S.L.I.), (S.E), 1979.
- GIMÉNEZ-ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Pamplona, España: Editorial Universidad de Navarra, S.A.; 1976.
- GONZALEZ, Carlos Emérito. **Derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Editorial La Ley, S.A.; 1971.
- HOBICA ABOUHAMAD, Chibly. **Tomo I**. Caracas: (S.E.); 1998.
- HURTADO OLIVERO, Agustín. **Lecciones de Derecho Romano volumen I**. Caracas, Venezuela: 8ª edición; 1990.
- IGLESIAS, Juan. **Derecho Romano**. (S.L.I): 12ª edición actualizada; 1999.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. 5ª ed.; Guatemala: Editorial Calendarios de Centroamérica; 1992.



MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial.** 4ª ed.; Guatemala: Editorial Calendarios de Centroamérica, 1995.

OSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta; 1981.

PÉREZ Fernández del Castillo, Bernardo. **Derecho notarial.** 1ª ed.; México: Editorial Porrúa, S.A.; 1981.

PETIT, Eugene. **Tratado de Derecho Romano.** (S.L.I): (S.E.); 1989.

RADBRUCH, Gustav. **Introducción a la Filosofía del Derecho.** 9ª ed.; Stuttgart, Editorial Koehler Verlag; 1945.

RAMOS S., CÉSAR JOSÉ. **Materiales para el estudio de la carrera de Derecho Romano I.** Caracas, Venezuela: (S.E.); 1998.

SALAS, Oscar. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Costa Rica: Editorial Costa Rica; 1973.

LEGISLACIÓN:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

Código Procesal Civil y Mercantil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 107, 1964.

Código de Notariado de la República de Guatemala. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 314. 1946.

Ley del Impuesto sobre Herencias, Legados y Donaciones. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 431. 1947.

Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 15-98. 1998