

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, a figure holding a staff, and a horse. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin text "UNIVERSITAS CAROLINA GUATEMALENSIS".

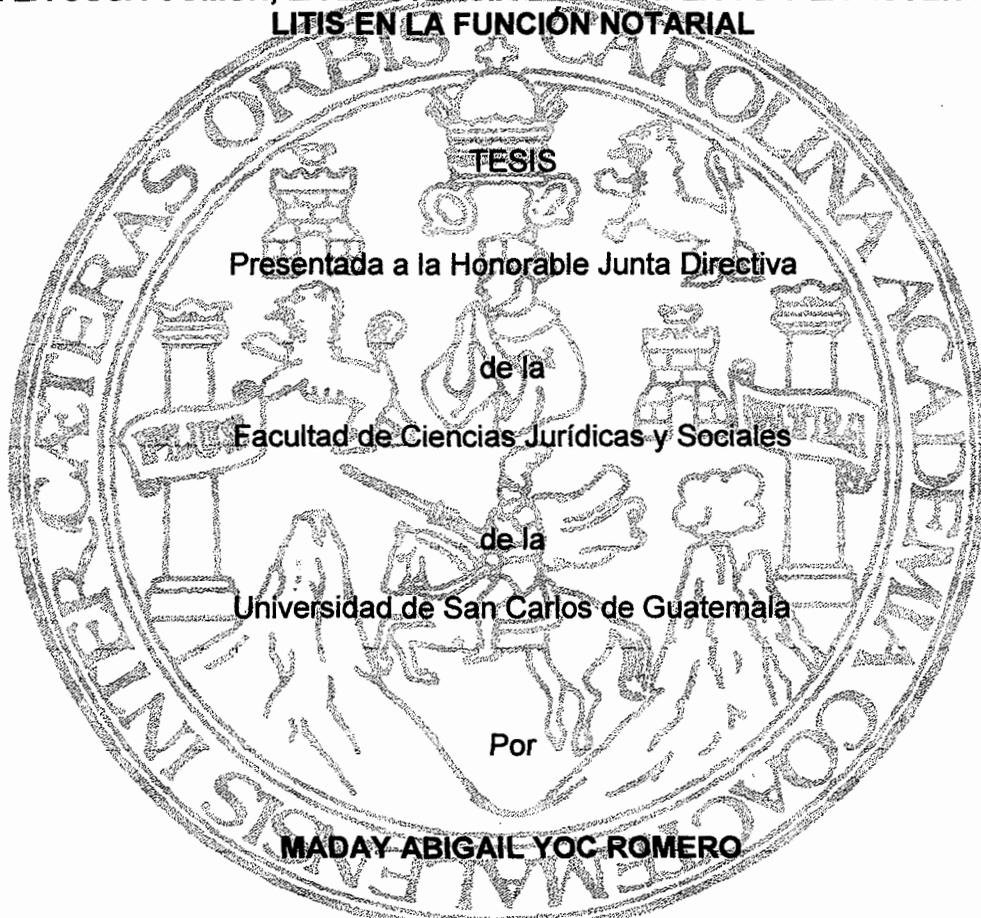
**LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN
DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE
LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**

MADAY ABIGAIL YOC ROMERO

GUATEMALA, ABRIL 2013

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

**LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN
DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE
LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

MADAY ABIGAIL YOC ROMERO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y de los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, abril 2013

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

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luís Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V: Br. Rocael López Gonzáles
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente: Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos
Vocal: Lic. Obdulio Rosales Dávila
Secretaria: Licda. Mirza Eugenia Irungaray López

Segunda Fase:

Presidente: Lic. César Augusto López López
Vocal: Licda. Josefina Cojón Reyes
Secretario: Lic. Juan Ramiro Toledo Álvarez

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).

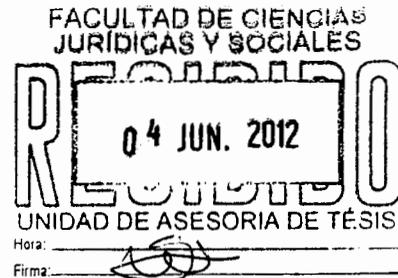
LIC. EDWIN ARTURO PACHECO BARCO
Abogado y Notario – Col 9758
14 C. "A" 10-58, z. 1, 2do Nivel Cd. de Guatemala
Teléfono. 2232-9278 Cel: 5206-5912



Guatemala, 28 de mayo de 2012

Licenciado:

Luis Efraín Guzmán Morales
Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Respetable Licenciado.

De conformidad con el nombramiento emitido con fecha siete de mayo del año dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Asesor de Tesis de la Bachiller **MADAY ABIGAIL YOC ROMERO**,

- I) El trabajo de tesis se denomina: **LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**, me permito informar a usted lo siguiente:
 - II) El trabajo de investigación es un estudio jurídico doctrinario de suma importancia para la sociedad y constituye un aporte invaluable para la sociedad.
 - III) Al realizar la revisión sugerí correcciones que en su momento consideré necesarias para mejorar la comprensión del tema desarrollado, las cuales en su momento se corrigieron, constanding la presente tesis en cuatro capítulos realizados en un orden lógico, siendo un aporte invaluable.
- A) **Contenido científico y técnico de la tesis:** con relación al contenido de la presente investigación, puedo indicar que se basa en el plan de investigación, utilizando los argumentos y teorías que hacen un contenido valioso didáctico y principalmente científico, ya que utiliza adecuadamente cada uno de los capítulos para el entendimiento adecuado de lo que es la función del notario y su participación en los juicios orales de división de la cosa común, cuando existe litigio y se discierne el cargo como notario partidor por un juez competente, para entregar un informe de la partición que debe realizar.

LIC. EDWIN ARTURO PACHECO BARCO

Abogado y Notario – Col 9758

14 C. "A" 10-58, z. 1, 2do Nivel Cd. de Guatemala

Teléfono. 2232-9278 Cel: 5206-5912



- B) **La metodología:** Utilizando para el desarrollar de la investigación los métodos que se encuentran señalados en el punto de tesis aprobado, los cuales son: los método Analítico, sintético, deductivo e inductivo.
- C) **Dentro de las técnicas:** de investigación se encuentran las siguientes: la observación como elemento fundamental de todo proceso investigativo. La observación científica obteniendo con ella, un objetivo claro, definitivo y preciso.
- D) **La redacción:** La estructura formal de la tesis consta de cuatro capítulos, los cuales son: en el capítulo numero uno, se desarrolla, la propiedad y la copropiedad; en el segundo capítulo, indica lo que es el derecho notarial, el notario y la función notarial; en el tercer capítulo, se especifica lo que es la división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y para finalizar con el cuarto capítulo los conflictos derivados del nombramiento del notario partidor y la división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y los conflictos derivados del nombramiento del notario partidor, para un entendimiento sencillo y eficiente se estableció la forma adecuada del desarrollo y así se ha cumplido con todos los procedimientos del método científico;
- E) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad social y jurídica. Conclusión importante a la cual arribó la sustentante es que el juez coacciona al notario por medio del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, para que asigne al notario activo para que participe en los juicios orales de división de la cosa común.
- F) Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, en los métodos y técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo
- 2) Concluyo informando y dictaminando a usted, que es procedente ordenarse la revisión y en su oportunidad su discusión en el Examen General Público de Tesis, y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, manifiesto mi opinión favorable y por tanto **APRUEBO** ampliamente la investigación realizada, en consecuencia emito el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, por considerar además que es un tema de gran aporte nacional.

LIC. EDWIN ARTURO PACHECO BARCO
Abogado y Notario – Col 9758
14 C. “A” 10-58, z. 1, 2do Nivel Cd. de Guatemala
Teléfono. 2232-9278 Cel: 5206-5912



Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

Lic. EDWIN ARTURO PACHECO BARCO.
Col: 9758

Licenciado
Edwin Arturo Pacheco Barco
Abogado y Notario



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **FREDY ALBERTO SUTUC GUTIÉRREZ**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **MADAY ABIGAIL YOC ROMERO**, CARNE NO.200311897 Intitulado: **“LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL”**.

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/iyrc



LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ

Abogado y Notario. Col 5658

5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol

Teléfono. 56783727



Guatemala, 8 de octubre de 2012.

Doctor:

Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Jefe de la Unidad Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Presente.

Respetable Licenciado.



En forma respetuosa y atenta me dirijo a usted para informarle que en cumplimiento del nombramiento emitido con fecha siete de junio de dos mil doce, en el cual se me faculta para realizar las modificaciones de forma y de fondo en el trabajo de investigación como Revisor de Tesis de **MADAY ABIGAIL YOC ROMERO**, en la realización de su trabajo de tesis intitulado: **LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL**, me permito informar a usted lo siguiente:

a) En su oportunidad, al realizar la labor encomendada realicé varias sugerencias y correcciones que en su momento fueron atendidas por la sustentante.

1) **Contenido científico y técnico de la tesis:** con relación al contenido de la presente investigación, puedo indicar la bachiller desarrolla varios puntos esenciales de bastante importancia en las áreas notariales y civiles, siempre desde un punto de vista jurídico y principalmente legal sin separarse de la doctrina, y por ser un tema importante que se enfoca a la función del notario en los juicios orales de división de la cosa común, al ser nombrado como notario partidor.

2) **La metodología:** Para el efecto se tiene como base, el método analítico, sintético, deductivo e inductivo. Dentro de las técnicas de investigación se encuentran inmersas en el trabajo las siguientes: la observación como elemento fundamental de todo proceso investigativo. La observación científica obteniendo con ella, un objetivo claro, definitivo y preciso.

3) **Las técnicas de la investigación:** Entre las cuales se utilizaron, la entrevista la cual registra los datos más importantes objeto de la investigación. La bibliográfica y documental para recopilar y seleccionar adecuadamente el material de estudio, ya que a través de las cuales se estudio el fenómeno investigado y culminó con la comprobación de la hipótesis planteada estableciendo los objetivos generales y



LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ
Abogado y Notario. Col 5658
5ª. Ave.14-62 zona 1, Oficina 306. Comercial Esmol
Teléfono. 56783727



específicos con el objeto de establecer doctrinariamente y jurídicamente como resolver ese problema en la práctica;

4) **La redacción:** La estructura formal de la tesis consta de cuatro capítulos se realizó en una secuencia ideal empezando con temas que llevan al lector al entendimiento del desarrollo de una forma práctica y cotidiana y que la misma ha cumplido con todos los procedimientos del método científico;

5) **Conclusiones y recomendaciones:** Las mismas obedecen a una realidad social y jurídica. Conclusión importante a la cual arribó la sustentante es que la función del notario en los juicios orales de división de la cosa común, interviene con su función notarial dando fe aún cuando exista litigio entre las partes.

6) Además se comprobó que la bibliografía fuera la correcta, en los métodos y técnicas fueron aplicadas adecuadamente, en virtud que con ellos, se obtuvo la información necesaria y objetiva para la elaboración, redacción y presentación final del presente trabajo

b) En conclusión y atendiendo a lo indicado en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, informo a usted, que **APRUEBO**, y emito **DICTAMEN FAVORABLE**, ya que considero el tema un importante aporte.

Sin otro particular, me suscribo de usted, con muestras de mi consideración y estima.

Fredy Alberto Sutuc Gutiérrez
Abogado y Notario
Col 5658

LIC. FREDY ALBERTO SUTUC GUTIERREZ



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12
GUATEMALA, C.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 01 de marzo de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MADAY ABIGAIL YOC ROMERO, titulado LA ACTUACIÓN DEL NOTARIO PARTIDOR EN EL JUICIO ORAL DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, LA EXISTENCIA DEL CONFLICTO Y LA AUSENCIA DE LITIS EN LA FUNCIÓN NOTARIAL. 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/iyr.

A handwritten signature in black ink, appearing to be "BAMO/iyr.", written over a horizontal line.

A handwritten signature in black ink, written over a horizontal line. Below the signature, the text "Lic. Avidán Ortiz Orellana" and "DECANO" is printed.

Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Rosario", written over a horizontal line.



DEDICATORIA

- A DIOS:** Nuestro creador, de quien proviene la sabiduría e inteligencia, porque de Él, por Él y para Él son todas las cosas, a Él sea la Gloria.
- A MI ESPOSO:** Lic. Oseas Isaí López Garzona, te agradezco por todo el esfuerzo realizado, apoyo incondicional, comprensión, consejos, y oraciones durante la carrera, te amo mi amor.
- A MIS PADRES:** Simeón Yoc Cuyán y Marta Alicia Romero, por la vida, cuidados, sabios consejos, oraciones, por ser buenos padres que me guiaron por el camino de Dios. Dios los bendiga.
- A MIS HERMANOS:** Marvin Josué, Keila Priscila y Keren Julissa (+), de apellidos Yoc Romero, por su apoyo y cariño. Bendiciones.
- A MIS SUEGROS:** Factor López Alva y Magdalena Eugenia Garzona Natareno, por sus consejos, oraciones y cariño. Dios los bendiga.
- A:** Mis tías, tíos, primos, primas, cuñadas, cuñados, sobrinos, sobrinas, amigas, que Dios los bendiga y los insto a seguir adelante para alcanzar sus metas.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por haberme abierto sus puertas y darme el conocimiento para convertirme en una buena profesional.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Por forjar personas que con su labor engrandecen a Guatemala.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	I

CAPÍTULO I

1. La propiedad y la copropiedad.....	1
1.1. La propiedad.....	1
1.2. Definición.....	2
1.3. Clasificación.....	4
1.4. Características.....	5
1.5. La doctrina civilista.....	6
1.6. Elementos.....	8
1.7. Fundamento legal.....	9
1.8. Teorías.....	9
1.9. La copropiedad.....	12
1.10. Definición.....	13
1.11. Origen de la copropiedad.....	13
1.12. Naturaleza jurídica de la copropiedad.....	15
1.13. Elementos.....	16
1.14. Forma.....	16
1.15. Efectos.....	19
1.16. Fundamento legal.....	20
1.17. Derechos de los condueños.....	20
1.18. Características.....	21

CAPÍTULO II

2. El derecho notarial, el notario y la función notarial.....	25
2.1. El derecho notarial.....	25



	Pág.
2.2. El notario.....	29
2.3. Definición legal de notario.....	30
2.4. Naturaleza del notario.....	30
2.5. Finalidad del notario.....	31
2.6. La ética profesional.....	36
2.7. Funciones del notario.....	38
2.8. Procedimientos y actividades en que el notario aplica su función.....	39
2.9. Naturaleza de la función notarial.....	41
2.10. Clasificación de la función notarial.....	45
2.11. Sistemas notariales.....	48
2.12. La clasificación de los sistemas notariales.....	48
2.13. Características de los sistemas notariales.....	50

CAPÍTULO III

3. La división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y los conflictos derivados del nombramiento del notario partidor.....	53
3.1. División de la cosa común.....	53
3.2. ¿Que no puede dividirse?.....	56
3.3. ¿Que puede dividirse?.....	56
3.4. Formas de efectuarse la división de la cosa común en forma extrajudicial.....	57
3.5. Práctica de la división de la cosa común.....	60
3.6. Efectos de la división de la cosa común.....	61
3.7. Teoría de la división.....	62
3.8. Juicio oral.....	63
3.9. Juicio oral de partición de la cosa común.....	64
3.10. Responsabilidad civil del notario.....	67



Pág.

3.11. Obligaciones del notario.....	69
3.12. Finalidad de la función notarial.....	71
3.13. Conflictos derivados del nombramiento del notario partidor de la cosa común.....	72

CAPÍTULO IV

4. Los conflictos en el juicio oral de la división de la cosa común y las soluciones a la actividad del notario partidor en los juicios orales de partición de la cosa común.....	75
4.1. Conflictos en el juicio oral de la división de la cosa común.....	76
4.2. Litis en los juicios orales de la división de la cosa común.....	77
4.3. Negatividad de la realización de la función del notario partidor en los juicios orales de división de la cosa común.....	77
4.4. Obligaciones del notario.....	79
4.5. Posición del juez con relación de la negativa para que desempeñarse el notario partidor.....	85
4.6. Análisis de la función del notario partidor en el juicio oral de la división de la cosa común.....	85
4.7. Derechos del notario.....	88
4.8. Análisis jurídico.....	89
4.9. Interpretación doctrinaria.....	90
4.10. Propuesta.	91
4.11. Proyecto de reforma.....	93
CONCLUSIONES	97
RECOMENDACIONES	99
BIBLIOGRAFÍA	101



INTRODUCCIÓN

La presente investigación se justifica porque el notario no participa en aquellos actos que conlleven litigio, sobre la base de los principios notariales; no obstante existe la excepción del juicio oral de división de la cosa común, cuando no se llega a un acuerdo voluntario entre los copropietarios para realizar la partición de un bien inmueble; en este caso corresponde al juez solicitar al Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, la lista de notarios de donde él elige uno.

En el análisis anterior dentro de su tipificación, se tiene la intención de que a través de la profundización en el estudio del tema del ejercicio del notario partidor en el juicio oral de división de la cosa común, se pueda establecer la contradicción de la función del notario.

No debe confundirse que el notario y el abogado ejercen distintas funciones en el ejercicio profesional, y que existen varios licenciados que sólo practican funciones notariales y no como abogados que realizan dentro de sus funciones casos donde existe litigio como es el caso del juicio oral de división de la cosa común cuando no se ponen de acuerdo las partes en dicha división.

La tesis consta de cuatro capítulos: en el capítulo número uno, se desarrolla, la propiedad y la copropiedad; en el segundo capítulo, indica lo que es el derecho notarial,

el notario y la función notarial; en el tercer capítulo, se especifica lo que es la división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y para finalizar con el cuarto capítulo los conflictos derivados del nombramiento del notario partidor y la división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y los conflictos derivados del nombramiento del notario partidor.

Para el desarrollo de este trabajo se utilizó diversos métodos, entre los cuales: El método deductivo fue útil para determinar a partir de la observación por el fenómeno en general, a partir de ello se sintetizó las ideas en relación a dicho fenómeno; el analítico con el cual de todos los textos que refieren al tema y que contribuyeron al desarrollo de la misma. Las técnicas utilizadas fueron la bibliográfica, entrevista, de profesionales del derecho y en especial a notarios activos conocedores del tema, quienes aportaron un invaluable conocimiento al presente trabajo y documental, que permitió la consulta y análisis de la información en la legislación adecuada.

Por ser un tema de gran importancia para el mejoramiento de vida de las personas y la solución de las particiones con voluntad de los bienes en disputa, y contribuyendo con las expectativas al iniciar la investigación, espero, que por la presente investigación de tesis, pueda solucionar la problemática de la designación de los notarios como partidores cuando existe conflicto entre las partes y resguardar la seguridad entre los profesionales.

CAPÍTULO I

1. La propiedad y la copropiedad

La propiedad como el derecho que posee toda persona de ser titular de un bien mueble o inmueble, es un derecho que todas las personas poseen por el derecho de adquirirlas, tanto formando un patrimonio familiar o también si fuera de forma individual.

Hay muchas razones por las cuales se establece la copropiedad, ya sea por herencias, por compra de derechos posesionarios y otras formas por las cuales se puede adquirir un bien o propiedad con copropietarios pero la copropiedad como una forma de ser propietaria dos o más personas de un mismo bien o propiedad ya sea bien mueble o bien inmueble, atrae varias dificultades entre sus propietarios y en ocasiones con los colindantes.

1.1. La propiedad

El diccionario de la Lengua Española establece que la propiedad es: "... El derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de

los límites legales. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz.”¹

Guillermo Cabanellas expone que la propiedad en términos generales, se define como: “... Cuanto nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie, facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio.”²

El diccionario jurídico Espasa define la propiedad como: “derecho constitucionalmente reconocido cuya protección, junto a la libertad, aparece como fundamento básico del constitucionalismo tradicional. Si bien su regulación pertenece al ámbito del derecho privado, la constitución admite o rechaza la propiedad privada y determinar los términos en que se incluye entre los derechos fundamentales.”³

1.2. Definición

“La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a

¹ **Diccionario de la lengua española.** Pág. 1269.

² Cabanellas Guillermo, **Diccionario de derecho usual.** Pág. 196.

³ **Diccionario Jurídico Espasa.** Multimedia Cd. Room. 1999

la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta. La doctrina moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extraen las siguientes definiciones: es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente, universal.”⁴

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran. Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. La teoría clásica define a la propiedad como el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta.

El Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Considero acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho, porque el derecho de propiedad puede recaer con el goce o disponer de varios tipos de bienes ya sean bienes muebles o bienes inmuebles.

⁴ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, tomo II. Pág. 283

1.3. Clasificación

Se clasifica el derecho de propiedad atendiendo al sujeto, objeto y a la relación dominical. En el orden siguiente:

- Por el sujeto: es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).
- Por el objeto: es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo, afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.
- Por la relación: es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario; es menos plena, cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se

subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce (como en el caso de la servidumbre) o a las de libre disposición (como la hipoteca).

1.4. Características

Es limitada. Esta característica se refiere a que es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, es perpetuo e irrevocable.

Es absorbente. En virtud, de que todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.

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 virtud, 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, porque, 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. Es disponible. Pues disponerse en ella de forma definitiva y absoluta.

1.5. La doctrina civilista

La doctrina civilista tradicional asignaba al derecho de propiedad los caracteres:

- Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el ius abutendi de los romanos.
- Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherentes a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.
- Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.”

Estos caracteres enunciados por la doctrina antigua o tradicional, fueron objeto de críticas por parte de la doctrina moderna, la cual establece que la propiedad no puede ser un derecho absoluto, en virtud de que se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público, porque tal afirmación, como señala Puig Peña, sería contraria a la consideración social que debe privar en este derecho.

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que “nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad”

sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado.”⁵

1.6. Elementos

El autor Castán Tobeñas explica y expone su criterio clasificatorio en la siguiente forma:

- “Sujetos: Sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.
- Sujeto pasivo. Que es indeterminado, es toda la colectividad en general.

Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.

- Objeto del dominio. La concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no sólo las cosas visiblemente corporales, sino también las

⁵ Puig Peña, Federico. *Ibíd.* Pág. 94

fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, para Puig Peña, es el elemento real del dominio privado y señala que no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además, susceptibles de valor”.⁶

- Contenido del derecho. Constituido por el poder o conjunto de poderes que pertenecen al titular.

1.7. Fundamento legal

El Código Civil en el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. Considero acertada la definición anterior de la legislación guatemalteca porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

1.8. Teorías

Dentro de las teorías clásicas que justifican la existencia del derecho

⁶ Puig Peña. *Ibíd.* Pág. 94

de propiedad, se pueden citar las siguientes:

- Teoría de la ocupación. Se basa en el supuesto de un estado de aislamiento entre los hombres y de un carácter nullius de las cosas y como la cosa que no es de nadie es del primero que la ocupa. Esta ocupación fue, al principio, transitoria, pero que tendía a convertirse en definitiva bajo la garantía del respeto de todos. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia.
- Teoría del trabajo. Esta teoría sirve de antecedente a la doctrina económica de Marx y del socialismo contemporáneo. De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica, exclusivamente por el trabajo, mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.
- Teoría de la ley. Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador.

Afirmaban que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el

verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.

- Teoría de la convención. Está teoría se fundamenta en la humana comprensión, en virtud de que el estado de aislamiento en que vivieron los hombres, por el que ocupaban las cosas que querían hasta que el contacto de las unas con las otras les hizo convenir en renunciar a las ocupadas o apropiadas por los demás, a trueque de obtener igual respeto para las que cada uno ocupó. Asimismo, señala que los actos aislados del hombre tales como la ocupación o el trabajo, no pueden constituir el derecho de propiedad porque éste lleva consigo la obligación de respetarlo por parte de todos los miembros de la sociedad.

Dentro de las teorías modernas se puede señalar, que estas corrientes se caracterizan por buscar a la propiedad un principio de orden racional, o bien un principio de orden sociológico.

Una de las teorías que buscan un principio de orden racional es la que establece que la personalidad humana es el fundamento de la propiedad, en virtud de que este derecho es una proyección del hombre, encaminada a la conservación de su existencia.

Por otra parte, entre las teorías que buscan un principio de orden sociológico, está la establecida por economistas, quienes encuentran la justificación de la propiedad en la utilidad o servicio que brinden a la sociedad.

Por su parte Puig Peña señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa “la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.⁷

La doctrina socialista tiende a sustituir el principio de la individualización de la riqueza por el principio de la colectividad y hace intervenir al Estado en un sentido igualitario.

1.9. La copropiedad

Diego Espin Cánovas, establece: “ciertos derechos son susceptibles de pertenecer a varios sujetos, lo que origina el fenómeno denominado cotitularidad de derechos. Una de las formas en que puede manifestarse esta coparticipación de varios sujetos en un derecho es la comunidad de bienes o

⁷ Puig Peña. *Ibíd.* Pág. 94

derechos reales, la cual cuando tiene por objeto el derecho de propiedad se llama condominio o propiedad”.⁸

José Castán Tobeñas, indica que: “Puede ser definida la copropiedad o condominio como la situación jurídica que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece proindiviso a varias personas.”⁹

1.10. Definición

Manuel Ossorio, la define como condominio, y al respecto establece: “Derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble. En el condominio, cada condómino puede enajenar su parte indivisa y sus acreedores pueden hacerlo embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros.”¹⁰

1.11. Origen de la copropiedad

“En el derecho romano esta figura era conocida con los nombre de rem

⁸ Espin Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 247
⁹ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español común foral**. Pág.373
¹⁰ Ossorio, Manuel. **Ob Cit.** Pág. 210

communem esse, rem plurim esse o rem communem habere” Se concebía a la copropiedad como aquella propiedad múltiple o mancomunada, o sea la relación jurídica en la cual a una pluralidad de sujetos le corresponde la propiedad de una cosa. Poseyendo las siguientes características:

- “1. Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común esta limitada, por cuanto ninguno puede totalmente ejercer su derecho.
2. Que solo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tiene en comunidad de bienes.
3. Que la copropiedad es una limitación de la propiedad.
4. 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.”¹¹

¹¹ Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario jurídico mexicano**. Pág. 751.

Al interpretar las características anteriormente citadas, por el Instituto de Investigaciones jurídicas se consideran como lineamientos básicos que instauran la institución de la copropiedad, siendo utilizados como fundamentos en la doctrina moderna, por lo que su aplicabilidad se realiza en varios países.

1.12. Naturaleza jurídica de la copropiedad

Existen dos sistemas para explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad:

El sistema romano, tiene por regla general la idea de la coparticipación romana por cuotas, la cual se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa, o sea ejerce su cuota o parte alícuota sobre el bien; dentro de este sistema los participes tienen el derecho de disponer libremente sobre su parte.

El sistema germánico de copropiedad, difiere del sistema romano, en el sentido que el primero no reconoce parte proporcional o cuota a los copropietarios, ya que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa y ningún coparticipante puede pedir que termine la indivisión.

Con la intención de seguir con el análisis de la determinación de la naturaleza

jurídica de la copropiedad, se va a ubicar un punto medular que es común a las teorías que nos interesan, que es la cuota parte, cuyo significado le confiere sentido a cada punto de vista según se le interprete, es de ahí que se parte para exponer las más relevantes teorías.

1.13. 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 copropietarios.

1.14. Forma

“a) Voluntarias y forzosas. Existe un principio fundamental en esta materia; de

que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce el derecho que ostenta cada condueño de pedir la división cuando así lo desee. 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.

- b) Temporales y Permanentes. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

- c) 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 según su naturaleza.

- d) 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, 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.

e) 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.

f) Puede también nacer de la prescripción que tiene características de hecho y de acto jurídico. También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, es decir un acto de última voluntad del causante en la sucesión testamentaria.

g) 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.”¹²

1.15. Efectos

Los efectos de esta institución, son los siguientes:

Ningún copropietario, individualmente puede disponer de la cosa puesta en copropiedad.

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.

¹² Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Ob. Cit.** Pág. 756.

Los copropietarios pueden ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra los copropietarios.

1.16. Fundamento legal

El Artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley 106, define a la copropiedad así:

“Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.”

1.17. 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 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.

1.18. Características

Dentro de lo que regula en el Código Civil, Decreto Ley 106, Artículo 486 en adelante, relacionado a la copropiedad, del se pueden indicar que las características son las siguientes:

- a) Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales, presunción legal que admite prueba en contrario.
- b) Cada partícipe puede servirse de la cosa común, siempre que disponga de ella conforme a su destino y no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.
- c) Los partícipes tienen la obligación de contribuir a los gastos de conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta

obligación con la renuncia de la parte que le corresponde.

- d) Ninguno de los partícipes pueden hacer alteraciones sin el consentimiento de los demás partícipes, aunque esas alteraciones sean beneficiosas para la comunidad.

- e) Para la administración del bien común, es obligatorio el acuerdo de la mayoría de los partícipes, que representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa.

- f) Cada copropietario tiene la plena propiedad de la parte alícuota, pudiendo disponer libremente de su parte, la de sus frutos y utilidades, salvo si se tratare de derecho personal.

- g) Si alguno de los comuneros, decide ejercer su derecho de dividir y es acordada la división por los demás comuneros, estos pueden ejercitar su derecho de tanteo para adquirir la parte del otro u otros que la quien cede.

La copropiedad, puede ser dividida en partes iguales o absorbidas si alguno de los copropietarios desea vender la cuota de alguno de los copropietarios y

encontrándose en desigualdad la copropiedad.

Pero sin recordar que en ciertas copropiedades hay bienes que no se pueden dividir como las joyas, la servidumbre de paso pero si se puede compartir los derechos sobre el bien de varios copropietarios.



CAPÍTULO II

2. El derecho notarial, el notario y la función notarial

El derecho notarial como la rama legal, de la cual se encarga el notario para dar seguridad jurídica de hechos y actos dentro del marco legal, es una rama que precede de muchos años, por su parte el notario, como profesional del derecho o estudioso del derecho, que es el profesional que ha cumplido con todos los lineamientos para que se le otorgue esa mención y la investidura jurídica para dar fe y legalidad a los actos o hechos que le consten y que tiene como función dar una interpretación y encuadrarlo al ordenamiento legal de un país, y por la función notarial, se dice que es el quehacer del notario en su trabajo, su pasión y varios elementos que conforma una estructura sólida para el buen funcionamiento de las instituciones en las cuales se desenvuelve el notario.

2.1. El derecho notarial

La infinita gama de relaciones sociales existentes dentro de los grupos humanos, quienes tuvieron la necesidad de solemnizar y perpetuar, en tal forma, los actos y hacer constar hechos trascendentales en la vida personal de

cada miembro del grupo social; y de esta manera transmitirlos a las demás generaciones y dejar constancia notoria a lo largo de su existencia, siendo necesario documentarlos; creando una serie de usanzas y formas de registro y al mismo tiempo desarrollando una tendencia codificadora que requería un proceso riguroso de organización, el cual se desarrollaba de acuerdo a la evolución de la sociedad y a las necesidades de la misma.

Ahora bien, a raíz de esta evolución surge el derecho notarial, como una necesidad de normar estas usanzas y cuyo objeto es crear el instrumento público y por ende la persona capaz de darle valor jurídico y certeza legal al mismo, así es como el derecho notarial constituye un ordenamiento de normas jurídicas notariales que regulan obligaciones y requisitos de forma y fondo a que debe ajustarse el ejercicio de la función notarial, el instrumento público y la organización del notariado, surgiendo así también la figura del notario.

Para el autor Oscar Salas: "El derecho Notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público".¹³

Según Rad Bruch es "El conjunto de normas positivas y genéricas que gobiernan y disciplinan las declaraciones humanas formuladas bajo el signo de

¹³ Salas, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá**. Pág. 15.

las formalidades de la autenticidad pública".¹⁴ Esta es una definición amplia pero esta expresión puede interpretarse también en dos sentidos distintos.

La expresión derecho notarial se puede interpretar de dos maneras:

Strictu Sensu. El derecho notarial es la parte del derecho que se aplica a los notarios en el ejercicio de sus funciones como profesionales y de sus relaciones con la clientela.

Lato Sensu. En su sentido general, se entiende algunas veces por derecho notarial el conjunto de las reglas de derecho que deben ser más particularmente conocidas por los notarios y que son más comúnmente aplicadas por ellos.

Al referirse a la expresión **Strictu Sensu** se puede decir que se aplica al notariado guatemalteco de la manera siguiente: cuando los notarios aplican la teoría formal del instrumento público las reglas relativas a la redacción y a las formalidades de fondo y forma en los instrumentos públicos, como lo regula el Código de Notariado, Decreto Ley 314, en sus Artículos 29, 42, 44, 60, así como lo referente a los deberes de imparcialidad y discreción y otros. Así

¹⁴ Rad Bruch, Eugenio. **Introducción a la filosofía del derecho.** Pág. 120

mismo la expresión *Lato sensu*, se aplica al quehacer notarial dentro de la sucesión hereditaria, regímenes matrimoniales, contratos y otros.

Derecho notarial, según el III Congreso Internacional del Notariado Latino, celebrado en París, Francia en 1954, se estableció: "Es el conjunto de disposiciones legislativas, reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial".

En conclusión, el derecho notarial es una rama de las Ciencias Jurídicas considerado en Guatemala de derecho público, puesto que cumple una labor social y el Estado a través de la ley, delega en el notario y lo hace depositario de la fe pública al documentar la voluntad de los particulares; así es como el derecho notarial constituye en la actualidad una serie de normas jurídicas, principios e instituciones que regulan la función del notario, la teoría formal del instrumento público, entiéndase requisitos de forma y fondo necesarios en su funcionamiento; y la organización legal del notariado, constituyendo este último entre otros aspectos las normas de carácter administrativo y académico, que el notario debe cumplir para poder ejercer el notariado en Guatemala, contenidas en un cuerpo legal vigente denominado Código de Notariado Decreto 314, del Congreso de la República de Guatemala, vigente desde el 1º de enero de 1947, a partir de ese momento el notariado guatemalteco se conduce por nuevos senderos, que serán motivo de estudio en este trabajo.

Punto interesante es la figura del notario, sobre él descansa uno de los aspectos fundamentales de la institución notarial y en su ejercicio, hace cotidianamente derecho notarial, puesto que además de la labor social que ejecuta, mediante un deber de consejo y asesoría a quienes acuden a él, desempeña un papel trascendental, comprobado al autorizar y faccionar el instrumento notarial, plasmando la voluntad de las partes, justificando así la importancia de que al notario se le exija el conocimiento apropiado del derecho.

Entendido es, que el notario desempeña dos cometidos, los cuales son la razón de su prestigio; comprobar la realidad de los hechos, legitimar el negocio jurídico, dejando constancia de los instrumentos autorizados robusteciéndolos de veracidad formando así un registro ordenado, denominado protocolo notarial.

En Guatemala, el notario es un profesional del derecho con una función pública, facultado, para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten, a solicitud de parte interesada o por disposición de ley.

2.2. El notario

El notario tiene fe pública, la cual constituye un principio del derecho notarial,

así también la investidura jurídica que el Estado delega en el notario, con la cual el notario robustece los actos, contratos, hechos y circunstancias que hace constar en los instrumentos públicos que autoriza.

2.3. Definición legal de notario

En Guatemala no existe una definición específica de notario sin embargo el Código de Notariado, Decreto Ley 314, en el Artículo 1, lo define así: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte”.

2.4. Naturaleza del notario

“Es el profesional del derecho que al realizar la función pública que la ley le otorga, proporciona certeza jurídica a los habitantes de un Estado, lo cual debe comprenderse como seguridad jurídica que le da el derecho notarial, además, como tal, ejerce parte de la soberanía estatal al autorizar asuntos de jurisdicción voluntaria, aplica la ley en nombre del Estado a intereses de orden privado donde no existe controversia; y al estar investido de fe pública autoriza contratos y actos en que interviene por que la ley se lo manda o porque se lo requieran, ejerciendo su profesión en forma libre sin ser dependiente ni

nombrado y sin estar enrolado en la administración pública”.¹⁵

2.5. Finalidad del notario

“Tiene por finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria al derecho (responsabilidad culposa, en su más amplio sentido) o bien reparar un daño causado sin culpa, pero que la ley, pone a cargo del autor material de este daño (responsabilidad objetiva o sin culpa), la responsabilidad civil es una de las más importantes y de amplio contenido, pues debido a la función pública encomendada por el Estado al notario, éste adquiere una mayor responsabilidad ante los particulares”.¹⁶

“Siendo el notario en nuestro medio un profesional liberal, generalmente surge entre él y su cliente un típico contrato de prestación de servicios que implica, para ambos, en caso de incumplimiento, una responsabilidad contractual, que se traduce en la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado.

Obviamente la extensión de la responsabilidad en el profesional es mayor que en el cliente y puede provenir de causas que son netamente inherentes al

¹⁵ Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 37

¹⁶ Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 334.

ejercicio de la profesión, causas que en ningún supuesto, podrían invocarse para sustentar una responsabilidad del que requirió los servicios profesionales”.¹⁷

“Los tres elementos que se requieren para que exista la responsabilidad civil:

1. Que haya violación de un deber legal, por acción u omisión del notario,
2. Que haya culpa o negligencia de parte de éste,
3. Que se cause un perjuicio”.¹⁸

En Guatemala, el notario es responsable por los daños y perjuicios que pueda causar la nulidad de un instrumento por él autorizado y al respecto el Artículo 35 del Código de Notariado, Decreto Ley 314, menciona: “ Para que proceda la responsabilidad civil de daños y perjuicios con el notario por nulidad del instrumento, es necesario que haya sido citado y oído en el juicio respectivo, en lo concerniente a la causa de nulidad” por otro lado, el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 1668 prescribe: El profesional es responsable

¹⁷ Quezada Toruño, Fernando José. **Régimen jurídico del notariado en Guatemala.** Pág. 30

¹⁸ Carral y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** Pág. 132

por los daños o perjuicios que cause por ignorancia o negligencia inexcusable, o por divulgación de los secretos que conoce con motivo de su profesión, en este orden de ideas, también tenemos el Artículo 2033 de dicho cuerpo legal, el cual establece que los facultativos están obligados a prestar sus servicios con toda dedicación y diligencia y con arreglo a las prescripciones de la ciencia o arte de que se trate, siendo responsables de los daños y perjuicios que causen por dolo, culpa o ignorancia, o por la divulgación de los secretos de su cliente.

“Por otro lado, una de las fuentes de las obligaciones que reconoce nuestra legislación, es la de los actos o hechos ilícitos. Se trata, en dos palabras, de la responsabilidad extra contractual, a la cual también están sujetos los notarios, independientemente de las sanciones penales a que se hagan acreedores. Aunque las normas de responsabilidad contractual y extra contractual de los profesionales son bastantes similares en su redacción, cabe destacar que difieren sustancialmente en lo que atañe a las personas que pueden hacerla efectiva”.¹⁹

“En efecto, la responsabilidad contractual corresponde deducirla con exclusividad a la persona que está vinculada con el notario por una relación jurídica previa, pues de lo contrario quien la exija carecerá por completo de

¹⁹ Quezada Toruño. **Ob Cit.** Pág. 30

legitimación procesal activa. En cambio, para reclamar la responsabilidad extra contractual, proveniente de actos o hechos ilícitos, es indiferente si ha existido o no con anterioridad dicho nexo jurídico y, más bien, en la mayoría de los casos, el mismo es inexistente”.²⁰

La graduación de la culpa fue suprimida en la legislación guatemalteca desde 1964, de tal modo que el grado de responsabilidad del notario corresponde fijarlo, en cada caso, al Juez que conozca del reclamo. Considero de importancia señalar que el Código de Notariado, Decreto Ley 314, exige como requisito para que proceda la responsabilidad civil del notario, que se le cite y oiga en el juicio respectivo, debiéndosele emplazar como tercero para que quede vinculado a la decisión judicial, salvo, claro está, que la acción se dirija directamente contra el profesional.

Hay autores que indican que la intervención del notario como jurista en los instrumentos públicos, asesorando a las partes acerca de la conformación legal del negocio, está exenta de responsabilidad y que ésta recae únicamente sobre su actuación notarial, ya que éste sólo se limita a proponer soluciones y fórmulas, y son las partes quienes tienen la carga de su aceptación, ya sea por actos o contratos que realice.

²⁰ **Ibíd.** Pág. 31

En Guatemala, las dos profesiones de Abogado y Notario, van indisolublemente unidas, el problema plantea interrogantes de verdadero interés, pues aunque teóricamente ambas funciones puedan ser perfectamente diferenciadas, en la práctica es muy difícil establecer dónde termina una y principia la otra.

La función notarial no puede reducirse a la observancia de determinadas formalidades sino que penetra más allá de la simple forma para configurar el negocio jurídico, de esta cuenta la ausencia de un requisito de fondo de un contrato que ocasione su ineficacia, aún cuando el instrumento público que lo documente sea perfecto, podría, en determinadas circunstancias, dar lugar a responsabilidad del notario, por supuesto hay casos en que la responsabilidad deviene evidente, como sucede con la omisión de requisitos esenciales en un instrumento público, pero existen otros en que para establecerla deben tomarse en consideración una serie de factores.

Las leyes guatemaltecas, no dispone en ninguno de estos casos como obligación concreta del notario es el caso de el notario partidor, aunque podría muy bien enmarcarse dentro de la diligencia que, como cualidades generales, exige el Código Civil, Decreto Ley 106, en la prestación de servicios profesionales, hasta ahora no existe jurisprudencia en Guatemala sobre estos tópicos, pero un hecho es innegable, que en nuestro medio el notario tiene una

responsabilidad que trasciende, en buena medida, la simple omisión de requisitos formales del instrumento público y que antes, durante y después de la autorización del mismo, debe obrar con toda dedicación y diligencia en todos aquellos actos que tengan relación con la validez y eficacia del negocio jurídico y del documento que lo contiene.

2.6. La ética profesional

Al hablar de ética profesional se asocia de inmediato a la conducta de un profesional la cual debe ser intachable al respetar y observar normas de conducta que sean profesionales y la ley, es por ello que las primeras mencionadas, sí pueden ser susceptibles de sanción si no se cumplen, además mediante tales normas se pretende mantener el decoro y el prestigio de la profesión; coinciden todas ellas no sólo en su finalidad sino también en su contenido.

El notario se encuentra de tal manera íntimamente unido a la moral, que no puede entenderse éste sin aquella, ya que escucha y aconseja a las partes, redacta los instrumentos públicos revistiéndolos de pleno valor probatorio, los lee y explica, los conserva y reproduce, es depositario de la confianza del Estado y de los particulares, y en virtud de éstas razones todos esperan de él las cualidades morales que tan delicada función merece, por lo que para los

notarios de Guatemala (así como para los abogados) rige el Código de Ética Profesional aprobado por el Congreso de la República el 30 de Agosto de 1994 que derogó el aprobado por la Asamblea General, que tomando como base lo expresado en el párrafo anterior, considero importante agregar que, el notario al momento de actuar lo debe hacer con esmero y siempre cumpliendo con los requisitos de lo que autoriza, y debido a ello no debe dejarse de castigar su accionar en forma dolosa o culposa siempre que éste provoque un perjuicio.

El notario en el ejercicio de su profesión, al efectuar actos relacionados al ámbito de su competencia y función notarial, en algunos casos puede realizar actos que van en contra de las leyes y a pesar de ello, ni se le condena por tales hechos y mucho menos se le inhabilita, por lo que las partes que plasman sus negocios en un instrumento notarial, deben denunciar cualquier hecho que vaya en contra de la ley y solo así podrá aplicarse mejor ésta norma, lo que a todas luces no se realiza por temores o por negligencia. Artículo 58 Código Penal, Decreto 17-73.

Puedo afirmar en forma vehemente que muchos notarios, son irresponsables por el protocolo, porque no lo conservan de la forma que la ley de la materia lo indica, debido a que no lo llevan en el orden preceptuado, ni mucho menos lo conservan como es obligado, por el contrario lo tienen en un completo

desorden, inclusive lo intercambian con otros sin importarle su clientela a quien se debe por ser quienes los contratan.

2.7. Funciones del notario

Se define como la actividad que realiza el notario en el ejercicio de su profesión, desde el momento en que es requerido por el cliente, hasta la creación del instrumento público, a todo este conjunto de actividades se le denomina el quehacer notarial.

La función notarial tiene por fin proveer certeza, seguridad, valor jurídico y perpetuidad al documento notarial, a su objeto y contenido, sin embargo para obtener estos fines es indispensable contar con la figura del notario como principal conducto de experiencia y pericia jurídica y además del medio u objetivo, que en este caso sería el instrumento público para la realización de estos fines.

La función notarial tiene un carácter precautorio, el notario debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten en tanto se trate de cuestiones jurídicas o actos en los que el notario intervenga. Así también la función notarial posee características que la hacen única, ya que el

notario debe actuar imparcialmente, con igualdad, guardar el secreto profesional, y tener ética profesional, así también la función notarial puede ser ejercida en el territorio de Guatemala, ya que el notario en Guatemala es un profesional liberal y puede desarrollar su actividad en el extranjero.

2.8. Procedimientos y actividades en que el notario aplica su función

Dentro de la función notarial se encuentran tres formas de ejercer el notariado, siendo estas las siguientes:

- Como una actividad del Estado
- Como ejercicio de una profesión liberal
- Como un sistema mixto.
- **Como una actividad del Estado:** Dentro de los profesionales del derecho, existen personas dedicadas a ejercer la función de jueces, procuradores, magistrados, fiscales, quienes deben poseer la licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario, dedicados a trabajar para el Estado y no a título personal, sin embargo la parte

negativa de esta actividad se encuentra en que existe un limite, ya que los notarios no pueden ejercer mientras se encuentren prestando sus servicios para el Estado, pero reciben un sueldo por parte de éste y por desempeñar la función a la cual fueron asignados.

Pero existen varias excepciones a esta limitación y es que dentro de los funcionarios públicos al servicio del Estado que pueden ejercer el notariado, se encuentran:

- El escribano de la cámara de gobierno.

- Los cónsules, diplomáticos.

- El Director del Archivo General de Protocolo.

- Como ejercicio de una profesión liberal. En esta actividad la característica consiste en que el notario no tiene vínculos con el Estado, por lo que puede desarrollar la función notarial dentro de su oficina; es requerido por los clientes en su bufete profesional, y lo más importante en esta relación con el cliente, es que se pactan los estipendios a cobrar según el arancel de notarios respectivo.

- Como un sistema mixto. Este sistema es la conjugación de las posturas anteriormente descritas, puesto que el notario ejerce una función notarial mixta, es decir, trabaja medio tiempo en instituciones del Estado siendo asesor de entidades públicas.

Las actividades mencionadas obedecen a que regularmente los efectos jurídicos que produce el hecho redactado o modelado son posteriores, en algunas ocasiones cuando el creador del documento ha desaparecido, razón por la cual ha de ser probado fehacientemente sin dejar lugar a dudas; es por eso que el notario se encarga de darle forma legal, protegerlo contra cualquier posible alteración, pérdida o destrucción, y valorarlo al momento de producirse, llegando así, luego de una larga serie de requisitos formales a garantizar los efectos del hecho acontecido contra terceros y cumplir una verdadera función de probidad lo que se cumple con el documento o instrumento público en virtud de que éste es el elemento esencial, principal y final del derecho notarial el cual está contenido en el protocolo cuyo único depositario y responsable de su conservación es el notario tal y como lo indica el Artículo 19 del Código de Notariado, Decreto Ley 314.

2.9. Naturaleza de la función notarial

Existen algunas teorías que tratan de explicar la naturaleza de la función

notarial siendo estas, teoría funcionalista, profesionalista, ecléctica y autonomista, las cuales a continuación se exponen.

- Teoría funcionalista.

Explica que el Estado le confiere al notario la fe pública y la representación del mismo, como consecuencia de ello el notario adquiere la categoría de funcionario público. En la antigüedad el rey era el que concedía autorización a escribanos para desempeñar esta función, a raíz de esto se considera al notario funcionario del Estado.

Esta teoría se encuentra inmersa en el Código Penal, Decreto 17-73, en el Artículo 1 numeral 2 de las disposiciones transitorias del Código Penal, cuando explica que el notario es reputado funcionario público, haciendo alusión que se le denomina así, cuando en el ejercicio de la función notarial cometa actos tipificados como delitos en el ordenamiento jurídico penal, que merezcan formación de causa y proceso penal, ya que constituye un agravante y además defrauda la confianza que el Estado deposita en el notario, lo cual constituye un impedimento para el ejercicio, que son aplicables al notario como funcionario público, es el caso del desacato cuando el notario no quiere cumplir con un mandato designado como rol de notario partidor, cuando existe litis, solo con causa justificada puede no cumplirla.

Es así como los funcionalistas sostienen una función pública de carácter complejo, en nombre del Estado, teniendo esta una posición dentro del ámbito jurídico.

- Teoría profesionalista

En contraposición a la teoría antes citada se encuentra la Profesionalista, sus exponentes niegan ser funcionarios públicos y destacan por sobre todo el valor de la profesión libre y lo más importante, es el carácter social, así mismo esta teoría determina que para ejercer la función notarial se requiere que el Estado designe a la persona que según éste se encuentra apta para ello se diferencia de la teoría antes mencionada en que el notario debe ser una persona que posea formación y preparación académica, jurídica y técnica, considerando que en el momento de recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, es una actividad eminentemente profesional y técnica, no bastando la calidad de funcionario público conferida por el Estado para realizarla.

Teoría que se encuentra plasmada en el Artículo 2 del Código de Notariado, Decreto 314, inciso 2, al establecer como requisito habilitante para ejercer el notariado, el título facultativo obtenido en la República o su incorporación a la ley.

- Teoría ecléctica

Concilia las teorías anteriores, de acuerdo a esta teoría, el Notario ejerce una función pública sui generis, puesto que el Estado le delega fe pública, además trabaja independientemente, concibe al notario como un profesional del derecho. El notario de acuerdo a esta teoría no trabaja para la administración pública y por ende no devenga un salario por parte del Estado; sin embargo la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del Estado, por la fe pública que ostenta.

- Teoría autonomista

Nery Muñoz, explica “Esta teoría exige que el notariado se ejerza como profesión liberal, independiente. El notario resulta siendo un oficial público, no funcionario, que ejerce en las normas y según los principios de la profesión libre, esto lo hace autónomo”.²¹

Considerado como oficial público, a raíz de que debe aplicar y observar la ley y como profesional libre, ya que es receptor directo de la voluntad de los particulares quienes le pagan estipendios por su auxilio.

²¹ **Ibíd.** Pág. 38.

Asimismo menciona a Francisco Martínez Segovia, quien sostiene que hablar de la teoría autonomista es concebir al notario de una forma nueva, independiente, autónoma, al desarrollar la función notarial.

2.10. Clasificación de la función notarial

En términos simples, el notario es el experto en Derecho a quien el Estado concede la fe pública y que tiene a su cargo cuando es requerido recibir, interpretar, redactar y dar forma legal y certeza jurídica a la voluntad de las personas que ante él acuden para celebrar actos y contratos o para hacer constar hechos, mediante su consignación en instrumentos públicos, es decir, haciendo de plena prueba.

El notario cumple una de las más importantes finalidades del derecho, que es brindar certeza y seguridad jurídica, a través del ejercicio de su función, detallada a continuación:

- **Función receptiva.** Función caracterizada porque el notario, recibe e interpreta la voluntad de las personas que acuden ante él para la obtención de un servicio notarial concreto, escucha a las partes y determina en primer punto al realizar un estudio legal, la posibilidad de efectuar lo que las partes

requieren y de ser viable, ofrece una solución concreta apegada a derecho. Como segundo punto, determina con precisión cual es el instrumento público que pretenden otorgar las partes.

- **Función asesora.** Al momento de recibir la información de parte de los clientes, el notario dirige, aconseja y ofrece la asesoría legal en el caso planteado, advirtiendo a las partes de las opciones legales, las posibles ventajas y desventajas de aplicar determinada figura jurídica al negocio o acto jurídico que se pretende realizar. Ofrece consejo jurídico a cualquier persona, institución o empresa que lo requiera.

Punto importante en esta función es que el notario debe actuar imparcialmente, es decir sin beneficiar a ninguna de las partes, debe actuar lo más justo posible. Sin embargo, asesorar requiere por parte del notario de un extenso conocimiento en la rama del derecho, para así poder brindar a sus clientes seguridad jurídica.

- **Función legitimadora.** Desarrollada por el notario al momento de legitimar a las partes, es decir acreditar que sean las personas que dicen ser dando fe de ello o bien comprobándolo a través de la cédula de vecindad, por medio de testigos o pasaporte, cuando no sean conocidos del notario, tal como lo indica el ordenamiento jurídico notarial en su Artículo 29 inciso 4 del Código

de Notariado Decreto 314, el cual en su parte conducente establece: por medio de cédula de vecindad o del pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario o por ambos medios cuando así lo estime conveniente.

Así también si actúan en nombre y representación de otra persona debe acreditarse la representación, que conforme a la ley y a su juicio sea suficiente, como lo indica el Artículo 29 numeral 5 del Código de Notariado Decreto 314, el cual establece: Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza.

- **Función modeladora.** El notario desarrolla esta actividad al momento de recibir la información de los clientes, dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regula la ley y las que más se adecuan al negocio jurídico que se pretende realizar, plasmándola en el instrumento público, siguiendo los lineamientos legales.
- **Función autenticadora.** Es la función de mayor trascendencia jurídica, ya que el notario autentica los actos y contratos contenidos en el instrumento público, plasmando en el mismo su sello y firma, invistiéndolos de fe pública, dándoles autenticidad y presunción de veracidad, es decir que por sí solos producen fe y hacen plena prueba en juicio y fuera de él.

2.11. Sistemas notariales

Al indicar un sistema, se tiene la idea o concepto de organización, estructura.

Los sistemas notariales son un conjunto de elementos indispensables, ordenados de manera lógica atendiendo a una estructura, persiguen una finalidad, siendo esta normar el ejercicio del notario, de acuerdo al cumplimiento de determinados requisitos formales, dependiendo del país donde se ejerza la función notarial.

2.12. La clasificación de los sistemas notariales

“Existen varias clasificaciones con respecto a los sistemas notariales, pero las dos más importantes son: el Sistema Latino y Sistema Sajón, sin embargo estudiaremos algunos otros que indudablemente serán de beneficio. El notariado de tipo latino recibe otros nombres como: Sistema Francés, de evolución desarrollada y público; aunque esta última denominación no es la más acertada. Al notariado Sajón se le conoce como: Anglo-Sajón, subdesarrollado, de evolución frustrada y privado”.²²

- Sistema latino. Este sistema rige no solo en los países europeos sino también

²² Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 59.

en América Latina, Asia y en la mayor parte del mundo. Este sistema caracterizado porque el notario desempeña una función pública, da veracidad a los hechos y actos ocurridos en su presencia y además interpreta y da forma legal a la voluntad de las partes, ejerciendo así la función notarial y para esto debe obtener un título universitario, garantizando así sus conocimientos técnicos y jurídicos adecuados para faccionar los instrumentos públicos, además debe pertenecer a un colegio profesional, es decir, un gremio donde se proteja tanto los derechos y se vele por el correcto desarrollo de la profesión, así también, el notario debe registrar su firma y sello los cuales utilizará en el ejercicio de su profesión.

Este sistema tiene dos variantes:

- Sistema de profesión libre: Consiste en que el notario puede ejercer la profesión en cualquier lugar del territorio nacional, en Guatemala el notario puede ejercerlo fuera de la República, condicionado a que el instrumento surta efectos en el territorio nacional y deberá ser protocolizado en el registro notarial a su cargo.
- Sistema numérico: Sistema utilizado en México, ya que este se conforma por estados y provincias, dependiendo de la cantidad de habitantes así se le asignará a la notaría un número determinado de notarios.

- Sistema sajón. Este sistema notarial también denominado, Sistema ingles o de evolución frustrada, se implementa en países como: Estados Unidos, Canadá e Inglaterra, sistema caracterizado porque, para ejercer el notariado no se requiere de un título universitario, solamente cultura general y conocimientos jurídicos básicos, ya que el notario se limita únicamente a dar fe de la autenticidad de las firmas, no de los documentos previamente redactados, en su mayoría impresos en formularios.

2.13. Características de los sistemas notariales

El sistema latino ofrece características que le son propias, siendo estas:

- “Pertener a un Colegio Profesional, en el caso de Guatemala, pertenecer al Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.
- La responsabilidad en el ejercicio profesional es personal.
- El ejercicio puede ser cerrado o abierto, en Guatemala el sistema es abierto. Ya que no tiene limitaciones para ejercer el notariado dentro del territorio nacional;
- Debe ser profesional universitario;

- Existencia de un protocolo notarial en el que asienta todas las escrituras que autoriza”.²³

El sistema Sajón, así también, posee ciertas características que lo hacen inconfundible, siendo estas:

- “No entra a orientar la redacción del documento, por lo tanto no da asesoría a las partes.
- Es necesaria una cultura general y algunos conocimientos legales no es obligatorio tener título universitario.
- La autorización para su ejercicio es temporal, pudiendo renovarse la autorización.
- Se esta obligado a prestar una fianza para garantizar la responsabilidad en el Ejercicio.
- No existe colegio profesional y no llevan protocolo”.²⁴

²³ *Ibíd.* Pág. 60.

²⁴ *Ibíd.* Pág. 61.

En Guatemala, el sistema más utilizado es el sistema latino, ya que se requiere como se mencionó anteriormente de una formación académica integral, que sólo puede obtenerse mediante el estudio de las ciencias jurídicas y sociales, aprobar la práctica jurídica requerida, aprobación de tesis y posteriormente sustentar el examen técnico profesional; obteniendo así una Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos de Abogado y Notario, como fase previa al ejercicio del notariado.

CAPÍTULO III

3. La división de la cosa común, el juicio oral de la división de la cosa común y los conflictos derivados del nombramiento del notario partidario

Quando existe copropiedad se puede realizar la división de la cosa común de un bien inmueble o bien mueble, de la cual sea el caso, todo en juicio oral de división de la cosa común, que es el procedimiento que comúnmente es realizado cuando se desea la división de la cosa común, de los cuales en el juicio indicado puede haber litis o carecer de litis según se llegue al acuerdo y también se puede acceder a vender, donar u otra forma de trasladar la copropiedad se omite el juicio oral de división de la cosa común.

3.1. División de la cosa común

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, Decreto Ley 106, 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.”

Este procedimiento se inicia por cualquiera de los dos casos que fuera voluntario y otro cuando existe litis y es necesario que se alargue el proceso por las dificultades en las cuales pueda incurrir por ser litigioso.

Cuando indica que ninguno esta obligado a permanecer en la comunidad, establece que se puede iniciar el juicio oral de división de la cosa común, ya sea de forma voluntaria como cuando existe litigio eso se puede establecer en el Código Procesal Civil y Mercantil en el Artículo 492.

Con la función de que el notario realice la división de la cosa común hay necesidad que el no contralleve su función y no se sienta incomodo con esa función que se realiza, ya que el notario tiene que actuar conforme a sus principios y debe ser evitado todo malestar en el cual se desenvuelve y no debe ser forzado a realizar algo que él no lo ejerce.

El pacto de indivisión, es el acuerdo a través del cual se establece la obligación de mantener la cosa indiviso por un determinado plazo y no de forma indefinida, que no debe ser por más de tres años, en las cuales alguno de los copropietarios puede solicitar en forma judicial la división.

Generalmente este pacto se establece en las cláusulas testamentarias. En el Código Civil, Decreto Ley 106, lo encontramos regulado en el Artículo 493, el cual establece: "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 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.

3.2. ¿Qué no puede dividirse?

El Artículo 494 del Código Civil, Decreto 106, Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a 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. Donde resulta que es requisito indispensable que de proceder a efectuar la partición de la cosa común, esta no resulte inservible para el uso al cual se dedica, ya que en este caso, se deberá proceder conforme a lo que establece el Artículo 514 del Código Procesal Civil y Mercantil, es decir que dicha cosa se le deberá adjudicar a uno de los copropietarios o en su caso procederse a la venta del mismo.

3.3. ¿Qué puede dividirse?

No habiendo pacto expreso de todos los que integran la comunidad el de mantener la misma por un plazo determinado, sin exceder de tres años, dicho cese a la proindivisión se podrá llevar a cabo, siempre y cuando admita

cómoda división el bien, el mismo podrá dividirse en tantas fracciones como copropietarios hubieren, atendiendo a los porcentajes que les correspondan. Si en el momento de la compra del bien en comunidad, en el testamento o en acto posterior, según sea el caso, no se hubiere indicado nada sobre las cuotas de participación, se entenderán que las mismas serán a partes iguales.

3.4. Formas de efectuarse la división de la cosa común en forma extrajudicial

La división de la cosa común en forma extrajudicial se podrá efectuar en dos formas:

1. En documento privado con firmas legalizadas

Dada la naturaleza de los bienes en copropiedad, habrán algunos que no sean de los que por ley deben de estar inscritos en algún registro, tal es el caso de los bienes que conforman el menaje de casa, joyas, y otros., de ahí que los copropietarios podrán dividir la cosa sin mayor requisito que la elaboración de un documento en donde se haga constar dicha partición.

Este documento privado con firma legalizado no es de mayor trascendencia por ser solamente las voluntades de los copropietarios que intervienen y el notario solo da fe de las firmas que plasman.

2. En escritura pública

Si la cosa a dividirse estuviera inscrita en algún registro o si específicamente se tratare de inmuebles, la misma habrá de hacerse en escritura pública, y por ello los interesados habrán de acudir ante un notario para formalizar la división de la cosa común.

En efecto, el notario requerirá de los interesados que acrediten el derecho que les asiste, es decir que acrediten la calidad de copropietarios, deberán presentar un plano del inmueble y una certificación extendida por el Registro de la Propiedad respectivo, para que éste pueda tener una mejor ubicación del inmueble, así como saber cual es el estado del o los inmuebles en el Registro General de la Propiedad.

Para poder llevar a cabo la división de la cosa común, en una forma extrajudicial, el notario habrá de tener en cuenta que las fracciones que habrán de resultar de la división de la cosa común, en el caso de inmueble

que estuviera ubicado en el municipio de Guatemala, que tiene que cumplir con el plano regulador de la ciudad de Guatemala, emitido por el Consejo Municipal, toda vez que en el mismo fija cuales serán las áreas mínimas que los lotes que estén ubicados dentro del perímetro de la ciudad de Guatemala, habrán de tener conforme a ubicación.

Por otro lado el Artículo 23 de la Ley de Parcelamientos Urbanos, Decreto 1427 del Congreso de la República de Guatemala, establece: “La partición o desmembración de un inmueble urbano deberá ser revisado y autorizado por la municipalidad a cuya jurisdicción pertenezca el inmueble. Para este efecto, la municipalidad deberá resolver dentro del término de treinta días, quedando entendido que si así no lo hiciere, la autorización se entenderá tácitamente otorgada. En el testimonio de la escritura pública que se presente al registro, el notario deberá transcribir la autorización municipal o en su caso, dar fe que tal autorización fue solicitada y que trascurrió el termino de treinta días la autoridad municipal no emitió pronunciamiento expreso, autorizando o negando la autorizaron.”

Cumplido con todos los requisitos anteriores, el notario procederá a elaborar la escritura pública correspondiente, en la cual se habrán de consignar las medidas en metros lineales, colindancias y todo aquello que se considere necesario a efecto de poder identificar cada una de las fracciones de una



manera indubitable, y así pueda operarse en el Registro de la Propiedad, respectivo.

Si estuviera autorizado el instrumento respectivo, el notario procederá a extender a casa uno de los interesados, una hijuela, o sea el testimonio de la escritura pública de adjudicación de bienes, toda vez que ese es el nombre al testimonio que el notario da cada interesado en una partición, una vez afectada la misma. Es indicar, que a cada interesado, en la hijuela que se le extiende, deberá insertarse la comparecencia, la exposición y lo de la fracción que a él le corresponde, y que aparezca en el instrumento público que redacte el notario.

Por ultimo la hijuela correspondiente se presentará al Registro de la Propiedad respectivo, y el registrador hará las operaciones respectivas, abriendo nuevos registros y razonará cada una de las hijuelas que se le presenten, y una vez razonadas cada una de las hijuelas y que se hubieran dado los avisos correspondientes, habrá concluido la división de la cosa común en forma extrajudicial.

3.5. Práctica de la división de la cosa común

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, que de una forma común para realizarla en forma judicial o extrajudicial.

El notario como profesional del derecho su función principal es solicitado en muchas ocasiones para solucionar la problemática de división de bienes de copropietarios ya que la ley establece que la copropiedad no debe permanecer por mas de tres años y es uno de los copropietarios quien lo solicita, con el objeto de ponerle fin a la copropiedad.

No se hace 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.

3.6. Efectos de la división de la cosa común

Al referirse de los efectos de la división de la cosa común se encuentran:

- 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. Asimismo el Artículo 502, Decreto Ley 106, establece: “La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición.”

Al no perjudicar a ninguno de los terceros, el copropietario debe de establecer que los terceros que hubieran inscrito su derecho antes de su partición deben ser respetados.

3.7. Teoría de la división

El tratadista Puig Peña la explica de la siguiente manera: “En el

condominio existe un concurso de varios derechos de propiedad autónomos e independientes, con varios titulares que tienen un pleno y perfecto derecho de propiedad sobre una cuota ideal o intelectual de la cosa. En este sentido, Castan indica: Los caracteres del condominio son pluralidad de sujetos, unidad de objetos y la atribución de cuotas o división intelectual.”²⁵

3.8. Juicio oral

El juicio oral expresado por Eduardo J. Coutere, indica: “El principio de oralidad, por oposición al principio de escritura, es aquel que surge de un derecho positivo en el cual los actos procesales se realizan de viva voz, normalmente en audiencia y reduciendo las piezas escritas a lo estrictamente indispensable” ²⁶

Guillermo Cabanellas define al juicio oral como: “Aquel que, en sus periodos fundamentales, se substancia de palabra ante tribunal que ha de resolverlo, sin perjuicio del acta sucinta donde se consigne lo adecuado.” ²⁷

Por su parte Eduardo Pallarès siempre con relación al juicio oral indica: “Los

²⁵ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**, tomo II .Pág. 305

²⁶ Couture, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Pág.199

²⁷ Cabanellas Guillermo, **Ob. Cit.** Pág. 460

juicios en los que predomina la forma oral sobre la escritura.”²⁸

La forma de división de la cosa común se realiza ante un Juez de Primera instancia del Ramo Civil. Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco el procedimiento más común para pedir la división de la cosa común.

3.9. Juicio oral de partición de la cosa común

El Juicio Oral de la División de la Cosa Común se lleva en 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, Decreto Ley 107, mediante este procedimiento los copropietarios acuden al Órgano Jurisdiccional para que éste proceda a la partición de la cosa puesta en copropiedad.

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, Decreto Ley 107, referido a los requisitos esenciales que deben cumplir todo escrito inicial, señalando día y ora para presentarse a la audiencia y el objeto es para que se pongan de acuerdo o los otros demandados pueden proponer un notario.

²⁸ Eduardo Pallarès. **Diccionario de derecho procesal civil**. Pág. 505.

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 termino 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, Decreto Ley 107, 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 Civil, 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.

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.

Continuando con el análisis, ubicamos que en el Artículo 220 párrafo tercero, del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, 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.

Es decir, dicho precepto da la libertad al notario de pedirles a las partes las

instrucciones que estime necesarias en su sede notarial y es patente que el trámite puede salirse del Órgano Jurisdiccional, lo que no es muy común en los procesos sometidos a Jurisdicción y Competencia Civil.

Es relevante puntualizar que, la finalización del procedimiento analizado es eminentemente un acto notarial, supeditado de toda formalidad establecida dentro de la normativa notarial, por lo que en su tramitación no se rige por normas de carácter adjetivas.

Es significativo concluir en la gran importancia que ostenta el Notario como auxiliar del Órgano Jurisdicción ya que ha colaborado eficazmente con los tribunales a través de su fe pública en la instrumentación de actos procesales, ya sea nombrado por el mismo juez o a instancia de parte, en el cual se le encomienda la realización de notificaciones y discernimientos.

3.10. Responsabilidad civil del notario

“Tiene por finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria al derecho (responsabilidad culposa, en su más amplio sentido) o bien reparar un daño causado sin culpa, pero que la ley, pone a cargo del autor material de este daño (responsabilidad objetiva o sin culpa), la

responsabilidad civil es una de las más importantes y de amplio contenido, pues debido a la función pública encomendada por el Estado al notario, éste adquiere una mayor responsabilidad ante los particulares.”²⁹

“Siendo el notario en nuestro medio un profesional liberal, generalmente surge entre él y su cliente un típico contrato de prestación de servicios que implica, para ambos, en caso de incumplimiento, una responsabilidad contractual, que se traduce en la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado.

Obviamente la extensión de la responsabilidad en el profesional es mayor que en el cliente y puede provenir de causas que son netamente inherentes al ejercicio de la profesión, causas que en ningún supuesto, podrían invocarse para sustentar una responsabilidad del que requirió los servicios profesionales.”³⁰

La responsabilidad se adquiere desde el momento que se discierne el cargo al notario, de forma lógica que esa responsabilidad puede recaer profesionalmente y económicamente, porque queda obligado a actuar en esa función que aunque contradice los principios notariales que realiza en la

²⁹ Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 334

³⁰ Quezada Toruño, Fernando J. **Régimen jurídico del notariado en Guatemala**. Pág. 30

actualidad y de la cual el notario debe conformar y actuar con un principio que la misma calidad profesional está en contradicción.

3.11. Obligaciones del notario

“El notariado, como ejercicio de una profesión liberal, se sujeta a una enorme variante de principios rectores y obligaciones que deben respetarse y cumplirse por el notario, la infracción de su parte a esas normas de conducta y el incumplimiento o cumplimiento tardío o defectuoso de las obligaciones que le impone el Código de Notariado, lo hace incurrir en responsabilidad disciplinaria y en las consiguientes sanciones que ya no sólo son pecuniarias como las que mencioné con anterioridad, sino que, en caso de reincidencia, pueden llegar hasta la suspensión en el ejercicio profesional por períodos no menores de un mes ni mayores de un año, en Guatemala, la Corte Suprema de Justicia, siempre que la infracción no tipifique un delito o cualquier tribunal que conozca del asunto, pueden amonestar, censurar, sancionar económicamente o suspender al notario. También, en materia de su competencia, puede hacerlo la Junta Directiva y la Asamblea General del Colegio de Abogados”.³¹

“Está para proteger los intereses del público en una forma de control al

³¹ **Ibid.**

ejercicio del notariado, para evitar el incumplimiento a las normas que lo dirigen y fundamentan, que en caso de infracción generarían resultados negativos para los particulares.”³²

“La mencionada responsabilidad opera mediante una acción que tiene por objeto reprimir una falta a los deberes de la profesión reglamentada, con el objeto de lograr el mantenimiento de la disciplina necesaria e interés moral de la profesión cuando esas normas de ejercicio han sido violadas y que por medio de las medidas o penas a infligir puedan ser restituidas instituyendo una jurisdicción con ese propósito”.³³

“En Guatemala se puede decir que el notario incurre en responsabilidad disciplinaria, cuando falta a la ética profesional, ética notarial o atenta en contra del prestigio y decoro de la profesión, siendo el tribunal de honor del colegio profesional, el que se encarga de recibir las denuncias y seguir el trámite correspondiente”.³⁴

A consecuencia de la colegiación profesional obligatoria que existe para ejercer la profesión, este se encuentra sujeto en su actuación a las normas

³² Marinelli Golom. **Ob Cit.** Pág. 36

³³ González, Carlos Emérito. **Derecho notarial.** Pág. 239

³⁴ Muñoz. **Ob Cit.** Pág. 135

del Código de Ética Profesional, puesto en vigor por el Congreso de la República el treinta de agosto de mil novecientos noventa y cuatro.

En el Código de Ética se reglamentan materias tan importantes como las relaciones que el profesional debe tener con sus clientes y colegas; el cobro de honorarios; la competencia desleal, y los actos contra el prestigio profesional.

Cuando se indica a un notario de haber faltado a la ética o atentado contra el decoro y prestigio de la profesión, el Tribunal de Honor del Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, instruye la averiguación correspondiente, da audiencia al notario y, si hay hechos controvertidos, admite pruebas por el término de 30 días. Durante este período el Tribunal de Honor debe recibir todos los medios probatorios aportados por los interesados, estando facultado, además, para practicar, de oficio, las diligencias que estime necesarias para el esclarecimiento de los hechos.

3.12. Finalidad de la función notarial

La función notarial tiene tres finalidades, siendo la primera, proporcionar seguridad jurídica y veracidad a los actos, contratos y manifestaciones de

voluntad, que el notario autoriza al momento de plasmar su firma y sello, cumpliéndose esta por el hecho de que el notario es depositario de la fe pública delegada por el Estado.

Como segundo punto proporcionar un valor probatorio al instrumento, que es la eficacia y la fuerza que otorga la intervención del notario, entre partes y frente a terceros; lo que se adquiere al cumplir con los requisitos de forma y fondo, tanto generales, esenciales, especiales y requisitos de forma y de fondo, que al estar presentes no habría probabilidad de redargüir de nulidad el instrumento público; característica, inmersa en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

El Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, establece como tercera finalidad se encuentra la perpetuidad del instrumento público, que se le da a los actos a través de diversos medios legales y materiales, para garantizar la reproducción auténtica del acto y su perdurabilidad a través del tiempo.

3.13. Conflictos derivados del nombramiento del notario partidor de la cosa común

La improcedencia en la participación voluntaria del notario en la división de la

cosa común es necesaria cuando no existe litigio, de la misma manera, si se debería hacer la división de la cosa común es necesario que no se obligue al notario eligiéndolo de todos los profesionales activos a que realicen esa diligencia, tanto por su seguridad o por cumplir con su función que señala que el notario no debe actuar si existe litigio.

Es necesario establecer que el estar colegiado ante el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, hace suponer que la función del abogado y notario son funciones que a todos los profesionales les gusta, pero en la actualidad hay varios profesionales que se dedican solamente alguna o algunas ramas del derecho y se especializan en una y por tal motivo, a un notario no le gusta participar en contiendas donde hay litigio o no están de acuerdo las partes.



CAPÍTULO IV

4. Los Conflictos en el juicio oral de la división de la cosa común y las soluciones a la actividad del notario partidador en los juicios orales de partición de la cosa común

Existen varios factores que limitan al notario en la participación o tomar la función de notario partidador, ya que para el notario no es de su agrado involucrarse en un proceso oral de división de la cosa común cuando existe litigio.

La peligrosidad existente, hace que los profesionales del derecho que no quieran arriesgar su integridad física o la de sus familiares, opten por trabajar profesionalmente como notarios dejando las pugnas o litigios a profesionales del derecho que si puedan o quieran trabajar delitos o procesos litigiosos.

La problemática es que el notario partidador en la división de la cosa común es las soluciones que se pueden plantear para encontrar salidas viables al inconveniente del notario que no se encuentre obligado a prestar un servicio que se necesita para que el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, realice cambios notorios en la actuación de un notario como

notario partidador en juicios orales de la división de la cosa común, cuando exista litigio, porque cuando no existe litigio el notario si cumple con la función específica de ser notario por ser uno de los principios del notario de no actuar cuando exista litigio.

El notario podría resistir al nombramiento pero con una causa justificada, pero si no puede establecerse es sancionado por el Tribunal de Honor del Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala.

4.1. Conflictos en el juicio oral de la división de la cosa común

Los conflictos que surgen principalmente en los juicios orales de división de la cosa común, se dan por desacuerdo de alguna o algunas de las partes, que motivan al juez a asignar de forma idónea a un profesional del derecho de los colegiados activos inscritos en el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala.

Los conflictos por una de las partes pueden causar conflictos fuera de los juzgados por la no aceptación de alguna de las partes, que incluso reaccionan inculpando al notario, que no conociendo a las partes la asocian que benefician a alguna de las partes en el juicio oral de división de la cosa

común, y no aceptando la división y en ocasiones no dejando la función que el juez discierne al notario para que entregue el proyecto de división.

4.2. Litis en los juicios orales de la división de la cosa común

Es común que cuando inicia el juicio oral de división de la cosa común, cuando existe litis en la división de la cosa común el juez solicita al Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, sea enviado una lista de los notarios activos para escoger un profesional del derecho y discernirle el cargo de notario partidador, de allí inicia la dificultad para el notario que no quiere asociar su función notarial como notario partidador y desistimiento justificando la razón por la cual no puede realizar esa función, ya que los notarios que son propuestos cuando hay partición voluntaria, no pueden ser los mismos cuando existen litigios.

4.3. Negatividad de la realización de la función del notario partidador en los juicios orales de división de la cosa común

Para que el notario desista, lo debe realizar por medio de un memorial detallando el motivo, para que el juez designe a un nuevo notario, de manera que si el notario, se le discierne el cargo y no lo realiza será sancionado.

El notario será sancionado por desacatar el nombramiento que se le difiere para el cargo y por que no preguntar o tener una lista de notarios partidores autorizados por el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala.

Hay que recordar que el notario tiene por finalidad reparar las consecuencias injustas de una conducta contraria al derecho es una forma pacifica o bien reparar un daño causado sin la intención o culpa, y sin olvidar que la responsabilidad civil es una de las más importantes y de amplio contenido, pues debido a la función pública encomendada por el Estado al notario, éste adquiere una mayor responsabilidad ante los particulares tanto de una forma voluntaria como obligada. Que esto no es más que realice algo que no le gusta hacer.

Porque siendo el notario un profesional liberal, generalmente surge entre él y su cliente un típico contrato de prestación de servicios que implica, para ambos, en caso de incumplimiento, una responsabilidad contractual, que se traduce en la indemnización de los daños y perjuicios que se hayan causado, pero ya en forma de nombramiento, con quien establecer esa relación o la obligación que solo se encuentra con el juez de presentar un dictamen de la división de la cosa común, porque podría ser hasta sancionado por el incumplimiento que pueda tener en su cargo y no cabe mencionar las negativas de los copropietarios de el bien en litigio.

La responsabilidad en el profesional en el momento de la división de la cosa común en un juicio oral de división de la cosa común, es mayor ya que esta en peligro desde el momento en que lo nombran como cuando llega al bien mueble o inmueble a percatarse de las medidas y dimensiones del bien a dividir, por la presión de los copropietarios y la pugna que se pueda dar en el lugar.

La responsabilidad se adquiere desde el momento que se discierne el cargo al notario, de forma lógica que esa responsabilidad puede recaer profesionalmente y económicamente, porque queda obligado a actuar en esa función que aunque contradice los principios notariales que realiza en la actualidad y de la cual el notario debe conformar y actuar con un principio que la misma calidad profesional está en contradicción.

4.4. Obligaciones del notario

“El notariado, como ejercicio de una profesión liberal, se sujeta a una enorme variante de principios rectores y obligaciones que deben respetarse y cumplirse por el notario, la infracción de su parte a esas normas de conducta y el incumplimiento o cumplimiento tardío o defectuoso de las obligaciones que le impone el Código de Notariado, lo hace incurrir en responsabilidad disciplinaria y en las consiguientes sanciones que ya no sólo son pecuniarias

como las que mencioné con anterioridad, sino que, en caso de reincidencia, pueden llegar hasta la suspensión en el ejercicio profesional por períodos no menores de un mes ni mayores de un año, en Guatemala, la Corte Suprema de Justicia, siempre que la infracción no tipifique un delito o cualquier tribunal que conozca del asunto, pueden amonestar, censurar, sancionar económicamente o suspender al notario. También, en materia de su competencia, puede hacerlo la Junta Directiva y la Asamblea General del Colegio de Abogados”.³⁵

Al encuadrar las funciones que el notario tiene en el caso del juicio oral de división de la cosa común, se establece que como función receptiva, la cual se caracteriza porque el notario, recibe e interpreta la voluntad de las personas que acuden ante él para la obtención de un servicio notarial concreto, y el juicio oral de división de la cosa común no recibe la interpretación de las partes y no hay nadie que acude a él, es el juez el que discierne el nombramiento y al indicar que escucha a las partes, el no escucha a las partes porque su función es de partidor y no cumple esa función receptiva ya que no puede determinar ni realizar un estudio legal, y la posibilidad de efectuar lo que las partes requieren y de ser viable, no son permitidas en esta función receptiva ya que no ofrece una solución concreta apegada a derecho.

³⁵ Quezada Toruño. **Ob Cit.** Pág. 34

Mientras tanto la función asesora, no se efectúa tampoco porque no puede asesorar algo que desconoce y la información hacia las personas no existe, el notario no puede dirigir, aconsejar y ofrecer la asesoría legal en un juicio oral de división de la cosa común. No puede advertir a las partes de las opciones legales, las posibles ventajas y desventajas de aplicar determinada figura jurídica al negocio o acto jurídico que se pretende realizar.

Ya que uno de los puntos importantes en esta función es que el notario debe actuar imparcialmente, es decir sin beneficiar a ninguna de las partes, debe actuar lo más justo posible. Sin embargo, asesorar requiere por parte del notario de un extenso conocimiento en la rama del derecho, para así poder brindar a sus clientes seguridad jurídica.

La función legitimadora, del notario cuando practica el informe con la división de los partes iguales de los copropietarios en el juicio oral de división de la cosa común, y desarrollada por el notario al momento de legitimar los dictámenes acerca de la división de los copropietarios, es decir con los informes que presenta ante el juez al haber hecho la división de la cosa común.

El notario partidario en la función modeladora, el notario desarrolla esta actividad al momento de recibir la información de haber sido nombrado por el

juez del discernimiento como notario partidador de una copropiedad, dando forma los informes de medidas y colindancias de cada una de las copropiedades de un bien mueble o inmueble, siempre guardando la cordura y el conocimiento de las particiones para no perjudicar o beneficiar a ninguno de los copropietarios. Con esta función el notario partidador ya habiendo sido escogido de una lista entregada por el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala.

Con la función autenticadora, Es la función de mayor trascendencia jurídica, ya que el notario partidador autentica los documentos como lo pueden ser planos de los informes de la función de notario partidador que le fue asignado, plasmando en el mismo su sello y firma, invistiéndolos de fe pública, dándoles autenticidad y presunción de veracidad, es decir que por sí solos producen fe y hacen plena prueba en juicio y fuera de él.

Si no cumple con sus obligaciones hay responsabilidad disciplinaria del notario y esta responsabilidad que está inmersa en la administrativa y que se le debe estudiar como una fase de esta última y no como algo autónomo, sin embargo, al separarlas, considero que en el derecho positivo son diferenciables si se toma como punto de partida el órgano sobre el que incide el incumplimiento del notario y la naturaleza del que impone la sanción. Claro está que nunca puede obtenerse una diferencia químicamente pura y que en

más de una oportunidad puede presentarse algún inconveniente como no presentarse o no poder ser notario partidor, pero ello, aunque suceda, no es razón suficiente para refundir en una sola las dos responsabilidades.

“Está para proteger los intereses del público en una forma de control al ejercicio del notariado, para evitar el incumplimiento a las normas que lo dirigen y fundamentan, que en caso de infracción generarían resultados negativos para los particulares.”³⁶ “La mencionada responsabilidad opera mediante una acción que tiene por objeto reprimir una falta a los deberes de la profesión reglamentada, con el objeto de lograr el mantenimiento de la disciplina necesaria e interés moral de la profesión cuando esas normas de ejercicio han sido violadas y que por medio de las medidas o penas a infligir puedan ser restituidas instituyendo una jurisdicción con ese propósito.”³⁷

“En Guatemala se puede decir que el notario incurre en responsabilidad disciplinaria, cuando falta a la ética profesional, ética notarial o atenta en contra del prestigio y decoro de la profesión, siendo el tribunal de honor del colegio profesional, el que se encarga de recibir las denuncias y seguir el trámite correspondiente.”³⁸

³⁶ Marinelli Golom. **Ob Cit.** Pág. 36

³⁷ González, Carlos Emérito. **Derecho notarial.** Pág. 239

³⁸ Muñoz. **Ob Cit.** Pág. 135

A consecuencia de la colegiación profesional obligatoria que existe para ejercer la profesión, este se encuentra sujeto en su actuación a las normas del Código de Ética Profesional, puesto en vigor por el Congreso de la República el treinta de agosto de mil novecientos noventa y cuatro. En tal Código se reglamentan materias tan importantes como las relaciones que el profesional debe tener con sus clientes y colegas; el cobro de honorarios; la competencia desleal, y los actos contra el prestigio profesional.

Compete a la Junta Directiva del Colegio imponer las tres primeras sanciones y a la Asamblea General las dos últimas. Para acordar una suspensión temporal se requiere la mitad más uno de los votos de todos los profesionales que integren el Colegio y para una suspensión definitiva las dos terceras partes del mismo total. Estas mayorías tan calificadas han anulado por completo la acción del Tribunal de Honor, como la evidencia el hecho de que en ninguno de los casos en que se ha propuesto la suspensión definitiva de un notario, se ha logrado obtener un resultado positivo. De esta suerte, las suspensiones que se han decretado en los últimos años, han provenido en su totalidad de los tribunales de Justicia, y la función contralora que el Colegio debe ejercer sobre la conducta profesional para mantener la dignidad y prestigio del notariado.

Los fallos firmes de suspensión temporal o definitiva dictados por cualquiera de los órganos disciplinarios que he indicado, deben ser publicados, a costa

del Colegio de Abogados de Guatemala, en el Diario Oficial y en otro órgano de prensa de los de mayor circulación, además, la Secretaría de la Corte Suprema de Justicia lleva un libro en el que se asientan las resoluciones que sancionen las infracciones en que incurran los notarios y se archiven las copias de las que dicten otros tribunales. Por último, dicha Secretaría, debe dar aviso a todos los órganos jurisdiccionales, de la inhabilitación del notario.

4.5. Posición del juez con relación de la negativa para que desempeñarse el notario partidador.

El juez puede sancionar al notario ante el Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, al no presentar el proyecto de división y no actuar en el juicio de división de la cosa común, salvo que haya presentado el desistimiento del juicio oral de división de la cosa común.

4.6. Análisis de la función del notario partidador en el juicio oral de la división de la cosa común.

La función del notario al momento de actuar como notario partidador, no debe de estar presionado tras el nombramiento que el juez realiza, pero el notario por los principios en el cual esta en su derecho de no intervenir cuando exista

en litigio, mientras que el juez debería solicitar que se debe de llevar de una forma diferente al que normalmente se realiza.

“Es conveniente que el notario esté capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados, dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, de allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que darán como resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto, evitando resultados negativos para la vida de éste”.³⁹

“Es indudable que la actuación notarial tiene como único resultado objetivo la producción del instrumento público, pero para lograr tal fin, el notario no se concreta simplemente a asegurar la veracidad de los negocios jurídicos dando fe de que son ciertos, sino que su intervención va más allá. Con su habilidad de artífice del derecho modela, para que su manifestación externa, el instrumento público, quede palpable la voluntad verdadera y consciente de los que en ellos intervinieron”.⁴⁰

Siguiendo los lineamientos de la doctrina notarial moderna, el notario

³⁹ Marinelli Golom, José Dante Orlando. **Las responsabilidades del notario y su régimen en el derecho guatemalteco**. Pág. 3

⁴⁰ Porta España, Ronaldo. **Teoría general del instrumento público**. Pág. 31

guatemalteco está sujeto a cuatro clases de responsabilidades civil, penal, administrativa y disciplinaria.

En cuanto a la responsabilidad civil, es la cual el notario tiene la responsabilidad de presentar el proyecto de división de la cosa común y no lo realiza esta incumpliendo civilmente.

La responsabilidad penal a las que puede ser señalado un notario en su función, es el cual pueda falsificar, ocultar o engañar, con la investidura que tiene como funcionario público.

Con respecto a la responsabilidad administrativa, se puede establecer cuando no entrega los testimonios a tiempo o en el momento que son señalados en la ley.

Todas las responsabilidades que pueda tener el notario partidor son responsabilidades impositivas porque al no acatar un nombramiento como notario partidor se imposición, cargo que en ocasiones no son bien aceptados por los profesionales del derecho.

4.7. Derechos del notario

Dentro de los derechos, del notario los cuales se encuentran establecidos en el Código de Ética profesional del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, menciona los siguientes:

- Artículo 1 Libertad de Aceptación, que en su parte conducente establece: “...rechazar los asuntos en que se solicite su patrocinio, sin manifestar los motivos de resolución salvo los casos de nombramiento de oficio, en que la declinación debe ser justificada.”

Ya que el notario tiene por fin proveer certeza, seguridad, valor jurídico y perpetuidad al documento notarial, a su objeto y contenido, sin embargo para obtener estos fines es indispensable contar con la figura del notario como principal conducto de experiencia y pericia jurídica y además del medio u objetivo, que en este caso sería el instrumento público para la realización de estos fines.

Y uno de estos fines es que el notarial tiene un carácter precautorio, el notario debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así

lo soliciten en tanto se trate de cuestiones jurídicas o actos en los que el notario intervenga.

Así también la función que desarrolla el notario como el notario partidador posee características que la hacen única, ya que el notario debe actuar imparcialmente, con igualdad, guardar el secreto profesional, y tener ética profesional, así también la función notarial puede ser ejercida en el territorio de Guatemala, ya que el notario en Guatemala es un profesional liberal y puede desarrollar su actividad sin presión alguna.

4.8. Análisis jurídico

Al estudiar la excepción de la función que el notario realiza en los juicios orales de división de la cosa común, se concluye indicando que la ley autoriza al juez para designar aun cuando no sea voluntad del notario a realizar la función de notario partidador y aun cuando el notario no este de acuerdo, o no este como función en la doctrina que el notario no se encontraría participando cuando las partes estén en conflicto, el notario como profesional del derecho debe de aplicar las demás funciones que se realizan sin conflicto que son la de la mediación y orientación.

No hay que menospreciar ninguna de las actividades notariales porque cada

una cumple su finalidad, pero la actividad autenticadora a través de la fe notarial convierte esa actividad en función pública y técnica de enorme trascendencia por la presunción de veracidad que le imprime a los actos autorizados por el notario.

Para los fines de este trabajo tampoco puede olvidarse que la función notarial es una función de carácter jurídico en el sentido de que atiende a una necesidad de derecho privado o público, mediante aplicación de la ciencia o de la legislación, usando de su órgano, especial o particular, con todo ello se revela, sin necesidad de mayores comentarios, que la formación profesional dentro de ella la capacitación jurídica, debe ser tema de constante preocupación y anhelo de superación por parte de los notarios.

Es importante reconocer que la figura del notario, forma parte integrante dentro del sistema social, dentro del derecho notarial y sin éste no existiría la función notarial como se le conoce hoy en día, lo cual queda demostrado a través de los siglos, como la necesidad de solemnizar los actos y negocios trascendentales.

4.9. Interpretación doctrinaria

Para poder interpretar doctrinariamente de los nombramientos de notarios

partidores en un juicio oral de división de la cosa común , la doctrina indica cual es la forma en la cual el juez puede nombrar a un notario partidor para que realice el proyecto de división cuando existe buena división, pero recae la responsabilidad en el notario que hace la división de la cosa común, el notario al solicitar que lo aparten del juicio oral de división de la cosa común, está en su derecho por no encontrarse en sus funciones el estar en un juicio donde existe litis.

De lo cual el notario partidor es el único afectado en la responsabilidad de haber sido escogido para discernir dicho cargo por los conflictos que se derivan de dicha función donde hay litigio.

4.10. Propuesta.

Al respetarse la función del notario para no participar o que los que están de acuerdo en participar en juicios orales de división de la cosa común sean nombrados por establecerse una lista para que actúen solamente los que estén de acuerdo en participar en el juicio oral de división de la cosa común.

Al establecerse a un profesional diferente, que realice la división de la cosa común, como por ejemplo a un topógrafo o ingeniero, se evitaría que entre en

confusión la función del notario en juicios donde existe litigio.

La propuesta presentada es para protección del notario tanto físico, psicológico e incluso socialmente, al encontrarse con varios obstáculos en los cuales se pueden indicar:

- a) Los malos tratos en el momento de la inspección y división de la cosa común;
- b) El desacuerdo de alguna o ambas partes en la función del notario partidor;
- c) Las amenazas;
- d) Las extorsiones o chantajes de las cuales pueden ser objeto.

Hay que establecer que es conveniente que el notario esté capacitado, intelectual y moralmente, para lograr eficazmente su función, sin generar resultados, dañosos, tanto para los particulares como para él mismo, es de allí donde descansa lo que se conoce como responsabilidad notarial, que no se circunscribe a una sola, sino a un conjunto de responsabilidades que

darán como resultado, su buena observancia, a un instrumento público pleno y perfecto, evitando resultados negativos para la vida de éste.”

“Es indudable que la actuación notarial tiene como único resultado objetivo la producción del instrumento público, pero para lograr tal fin, el notario no se concreta simplemente a asegurar la veracidad de los negocios jurídicos dando fe de que son ciertos, sino que su intervención va más allá. Con su habilidad de artífice del derecho modela, para que en su manifestación externa en el instrumento público, quede palpable la voluntad verdadera y consciente de los que en ellos intervinieron.”⁴¹ Siguiendo los lineamientos de la doctrina notarial moderna, el notario guatemalteco está sujeto a cuatro clases de responsabilidades civil, penal, administrativa y disciplinaria.

4.11. Proyecto de reforma

Decreto número ____ - 2013

DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO:

Que el derecho de igualdad, es un derecho protegido por la Constitución

⁴¹ Porta España, Ronaldo. **Teoría general del instrumento público.** Pág.31

Política de la República de Guatemala, por lo que es necesario que el régimen jurídico proteja los derechos Humanos de toda persona, conservando ese derecho primordial, establecido como principio fundamental.

POR TANTO:

En el ejercicio que le confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

La reforma del Artículo 220 del Decreto Ley 107 del Congreso de la República de Guatemala. **Artículo 220. (Nombramiento del partidor).** El partidor deberá ser notario.

En la fase conciliatoria, el juez procurará avenir a las partes sobre el nombramiento de partidor; y si no hubiere acuerdo él hará la designación.

Asimismo, procurará que los interesados determinen las bases de la partición.

Previa aceptación y discernimiento del cargo al partidador nombrado, el juez le fijará término para que presente su proyecto de partición o manifieste al tribunal la imposibilidad de llevarlo a cabo.

Previo a formular el proyecto de partición, el partidador podrá pedir con anterioridad a las partes interesadas las instrucciones y aclaraciones que juzgue oportunas. Si no se obtuvieren, ocurrirá al juez para que convoque a una audiencia, a fin de que en ella se fijen los puntos que crea indispensables.

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 220 del Decreto Ley 107 del Congreso de la República de Guatemala. **Artículo 220. (Nombramiento del partidador),** el cual queda así:

ARTÍCULO 220.- (Nombramiento del partidador) El partidador deberá ser ingeniero o topógrafo.

En la fase conciliatoria, el juez procurará avenir a las partes sobre el nombramiento de partidador; y si no hubiere acuerdo él hará la designación.

Asimismo, procurará que los interesados determinen las bases de la partición.



Previa aceptación y discernimiento del cargo al partidador nombrado, el juez le fijará término para que presente su proyecto de partición o manifieste al tribunal la imposibilidad de llevarlo a cabo.

Previo a formular el proyecto de partición, el partidador podrá pedir con anterioridad a las partes interesadas las instrucciones y aclaraciones que juzgue oportunas. Si no se obtuvieren, ocurrirá al juez para que convoque a una audiencia, a fin de que en ella se fijen los puntos que crea indispensables.

ARTÍCULO 2. El presente decreto entrará en vigencia el día siguiente de su publicación íntegra en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU PUBLICACIÓN Y CUMPLIMIENTO.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, A _____ DÍAS DEL MES DE _____ DE _____.



CONCLUSIONES

- 1. La participación del notario en un juicio oral de división de la cosa común es una excepción a su función de notario, ya que el notario entre sus características es de no encontrarse en litigio.**
- 2. El juez coacciona al notario por medio del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, para que asigne al notario activo a que participe en los juicios orales de división de la cosa común.**
- 3. En la participación del notario en el proyecto de división no recibe la seguridad correspondiente, ni de parte del juez o el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, en caso de existir un problema para realizar la división.**
- 4. La participación del notario en el juicio oral de división de la cosa común cuando existe conflicto y se requiere intervención sin su voluntad, dificulta su actuar por la negación de alguna de las partes en la realización de dicha partición.**



5. El notario es elegido de una lista de notarios activos que es proporcionado por el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala y no es voluntaria la participación del notario dentro del juicio oral de la división de la cosa común.



RECOMENDACIONES

1. El Organismo judicial debe de auxiliarse, de ingenieros o topógrafos y de notarios activos que se encuentren de acuerdo a realizar la división de la cosa común cuando exista litigio.
2. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, debe de coordinar con los notarios activos y que puedan estar disponibles para realizar la función de notario partidor.
3. En el momento de ejecutar la observación de la división de la cosa común para realizar el proyecto, el notario debe estar resguardado por seguridad de parte del Organismo Judicial.
4. Es necesario que el Colegio Profesional de Abogados y Notarios de Guatemala, solicite la participación del notario en los juicios orales de división de la cosa común para que sea voluntaria la participación.
5. El Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, debe establecer una lista de notarios que participarían en juicios orales de división de la cosa común.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Tomo I y II. Guatemala: Ed. Universitaria. Universidad de San Carlos de Guatemala, 2004.
- ALVARADO Y GRACIAS. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2005.
- ALVARADO Y GRACIAS. **El Notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2006.
- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. **Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia**. (s.l.i.), (s.e.), (s.f.).
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 4t.; 11ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1976.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. 16ª. ed; México: Ed. Porrúa, S.A., 2004.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común floral**. 2t.; I vol., Madrid, España: Ed. Reas, S.A., 1975.
- COUTURE, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1976.
- CHIOVENDA, José. **Principios de derecho procesal civil**. Tomo I. Madrid, España: Ed. Reus S.A., 1922.



ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil.** Premio Jerónimo González; México: Ed. Revista de Derecho Privado, 1957.

GATTARI. **Manual de derecho notarial.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma. S.R.L., 1997.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Introducción al derecho notarial.** Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1994.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1966.

Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Diccionario jurídico Mexicano.** 4t.; 12ª, ed.;. México: Ed. Porrúa, 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 9ª. ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2003.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 2t.; Madrid, España: Ed. Pirámide S.A., 1976.

RAD BRUCH. **Introducción a la filosofía del derecho.** (s.l.i.), (s.e.), (s.f.).

ROJINA Y VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** 3t.; 4ª. ed.; México: Ed. Porrúa S.A., 1976.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Costa Rica: Ed. 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. 1963.

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

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

Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 82-96. 1996.

Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 37-92. 1992.

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

Ley del Impuesto al Valor Agregado. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 27-92.