

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO LEY NÚMERO 82-84 Y DE LOS DERECHOS Y
OBLIGACIONES DE LOS CONDUEÑOS**

FLOR DE MARÍA FOLGAR ROMERO

GUATEMALA, AGOSTO DE 2013

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO LEY NÚMERO 82-84 Y DE LOS DERECHOS Y
OBLIGACIONES DE LOS CONDUENOS**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

FLOR DE MARÍA FOLGAR ROMERO

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, agosto de 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 I:	Lic.	Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic.	Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br.	Víctor Andrés Marroquín Mijangos
VOCAL V:	Br.	Rocael López González
SECRETARIA:	Licda.	Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL DE PRÁCTICO
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

PRIMERA FASE

PRESIDENTE:	Licda.	Mirza Eugenia Irungaray López
SECRETARIO:	Lic.	David Sentés Luna
VOCAL:	Lic.	Leonel Estuardo Ruiz Nuñez

SEGUNDA FASE

PRESIDENTE:	Lic.	Luis Emilio Orozco Piloña
SECRETARIO:	Lic.	Nery Augusto Franco Estrada
VOCAL:	Lic.	José Antonio Meléndez Sandoval

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

Licenciado Jose Luis Vallecillos Morales

Colegiado 2984



Guatemala, 28 de febrero de 2013

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



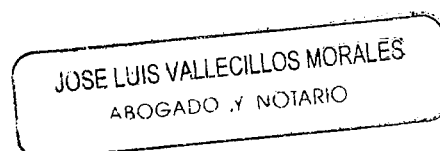
Estimado Licenciado Mejía

Tengo el agrado de dirigirme a usted en referencia al Trabajo de tesis de la estudiante **FLOR DE MARÍA FOLGAR ROMERO**, titulado al inicio **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA LEY REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS, DECRETO LEY NÚMERO 82-84** y por motivos de mayor investigación y abarcar mas temas de estudio se tomo la decisión de cambiarle la estructura y el nombre al trabajo, y titularlo ahora **ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO LEY NÚMERO 82-84 Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDUENOS**, del cual fui designado Asesor, por lo que procedo a emitir dictamen de la siguiente forma:

- I. El contenido científico y técnico de la tesis, he de manifestarle que se encuentra revestida por una gama de conocimientos que al aplicarlos a la problemática existente en esta área, especialmente todo lo relativo a los Derechos de los Condueños y que dichos derechos no sean vulnerados;
- II. La metodología utilizada fueron básicamente la analítica, la sintética, la inductiva y la científica, esta última como base fundamental de la investigación; las técnicas de investigación utilizadas fueron la de observación y la de información documental y bibliográfica;
- III. La redacción utilizada es clara y concisa, y en mi opinión entendible para toda persona que desee informarse de este tema en particular;
- IV. La contribución científica de la tesis, la cual está basada en la relación causal, que surge principalmente de los casos concretos dados en esta área y que tienen como característica esencial que es violentado el Derecho de Defensa que tienen todo condueño de algún Bien Inmueble en ser notificado y así mismo oponerse o no a la Localización y Desmembración del mismo; porque al no ser requeridos para que se puedan involucrar en el proceso; el Decreto 82-84, nos hace la referencia que no se notifique a los condueños por lo números que pueden ser y lo difícil de poderles notificarles, con ello nos pone en evidencia la violación al Derecho de Defensa que posee este decreto;

Avenida Reforma 12-01, Edificio Reforma Montufar Nivel 10 oficina 1002

Teléfono 23312446



Licenciado Jose Luis Vallecillos Morales

Colegiado 2984



- V. Mi opinión en relación a las conclusiones y recomendaciones a las que se han llegado en el trabajo, he de informarle que son directas y claras, menciono esto porque al analizarlas se entiende perfectamente la esencia de la tesis, y en base a ello se dan directrices que al aplicarlas para que exista una forma mas eficaz para que sean notificados los Condueños y así no violentar su Derecho de Defensa y;
- VI. La bibliografía es acorde al tema planteado y se utilizó técnicamente por lo que a mi criterio es suficiente.

La investigación realizada se fundamenta en lo estatuido por el Artículo treinta y dos (32) del **Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público** y se adecua a la normativa universitaria vigente, por todo lo indicado, como Asesor de tesis, procedo a **APROBAR** en todo su desarrollo y contenido, el trabajo de Tesis titulado: **ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO LEY NÚMERO 82-84 Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDUENOS .**

JOSE LUIS VALLECILLOS MORALES
ABOGADO .Y NOTARIO



USAC
TRICENTENARIA

Universidad de San Carlos de Guatemala
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio 5-7 Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 08 de julio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante FLOR DE MARÍA FOLGAR ROMERO, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DEL DECRETO LEY NÚMERO 82-84 Y DE LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS CONDUEÑOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/sllh


Lic. Avidán Ortiz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

- A DIOS:** Padre celestial, creador del Universo infinitamente agradecida por cada una de las bendiciones de cada amanecer, para ti toda mi honra y gloria.
- A MIS PADRES:** Florinda Romero, mujer luchadora y virtuosa gracias por tus sabios consejos; Alfredo Folgar por todo tu apoyo y siempre estar cuando lo necesitaba los amo.
- A MI ABUELITA:** María Luisa Quiñonez (Q.E.P.D), por ser la persona más noble y amorosa que he conocido y ahora me cuida desde cielo.
- A MI ESPOSO** Luis Pedro, por todo tu amor y apoyo incondicional, gracias Dios bendecirme con el mejor compañero de vida, te amo con toda mi alma.
- A MI HIJA:** Alexia Stefannia, por ser el regalo que la vida me dio, eres mi alegría de cada mañana y espero ser el mejor ejemplo para ti, te amo beba.
- A MIS HERMANOS:** Fredy, Nury y Lusi, por ser mis mejores amigos, por extenderme su mano cuando mas lo he necesitado, los amo.
- A MI SOBRINO, PRIMOS
Y TIOS:** Con todo mi cariño por ser parte importante en mi vida
- A MIS AMIGOS:** Gracias por formar parte de mi vida, con todo mi aprecio

ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La Propiedad	1
1.1 Antecedentes	1
1.2 Definición	4
1.3 Defensa de la propiedad	8
1.4 Teorías de la propiedad	11

CAPÍTULO II

2. La Copropiedad	17
2.1 Antecedentes	17
2.2 Definición	18
2.3 Formas de formarse	24
2.3.1 Compraventa	24
2.3.2 Sucesión	26
2.3.3 Donación	27
2.3.4 Disposición legal o adjudicación	29
2.4 Formas de ponerle fin	29
2.4.1 División de la cosa común	30
2.4.2 Pérdida, destrucción o enajenación	31
2.4.3 Adjudicación a una sola persona	33



CAPÍTULO III

	Pág.
3. Juicio oral	35
3.1 Juicio oral de división de la cosa común	40
3.2 Demanda	44
3.3 Notario partidor	47
3.4 Formas de terminar juicio oral de partición de la cosa común	53
3.4.1 Por auto	53
3.4.2 Por sentencia	54
3.4.3 Por desistimiento	56
3.4.4 Esquema del juicio oral	57

CAPÍTULO IV

4. Decreto Ley 82-84, su procedimiento y lo referente a los condueños.....	59
4.1 Procedimientos de la ley reguladora de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos.....	60
4.2 Esquema de la ley de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos	62
4.3 Esquema comparativo entre juicio oral y la ley de procedimiento de localización y desmembración sobre inmuebles proindivisos.....	63



CAPÍTULO V

Pág.

5. Análisis jurídico del Decreto Ley Número 82-84 y los derechos y obligaciones de los condueños	67
5.1 Derecho de los condueños	71
5.2 Obligaciones de los condueños	74
5.3 Soluciones para no vulnerar los derechos de los condueños.....	75
CONCLUSIONES	81
RECOMENDACIONES	83
ANEXO I	85
ANEXO II	88
BIBLIOGRAFÍA	111



INTRODUCCIÓN

El Decreto Ley Número 82-84 Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derecho Sobre Inmuebles Proindivisos, fue creado para buscar una forma rápida y eficiente de desmembración de fracciones de bienes inmuebles, como una alternativa colateral al proceso oral de división de la cosa común en la cual no existe necesidad de notificar a los condueños en el proceso sino solamente a los colindantes.

No obstante el citado decreto no se hace la referencia a notificar a los condueños en el momento de desmembrar, sino solamente a los colindantes, afectándose el derecho de defensa que garantiza el Artículo doce de la Constitución Política de la República de Guatemala que estipula “la defensa de la persona y sus derechos son inviolables...”, violando con ello un derecho constitucional.

Entre los objetivos alcanzados en esta investigación es el mejor análisis que pude realizar a los Artículos del Decreto Ley Número 82 -84, para entender bien el procedimiento más efectivo y eficaz para que los condueños puedan opinar para que el derecho defensa no sea violentado; y un objetivo primordial es la importancia de la necesidad de conocer sobre los derechos que posee cada condueño en el momento de adquirir o vender un inmueble y las formas en que se debe realizar para evitar conflictos.



La hipótesis comprobada es la ineficacia de la ley del procedimiento de localización y desmembración de derecho sobre inmuebles violenta el derecho de defensa de los copropietarios.

El presente trabajo consta de de cinco capítulos, el primer capítulo enmarca todo lo referente a la propiedad y sus diferentes formas de obtenerla; el segundo capítulo es la base de esta investigación la cual es la copropiedad y sus diferentes formas de obtenerla y ponerle fin; el capítulo tercero se base en el juicio oral el cual es un procedimiento para obtener la división de la cosa común, el capítulo cuarto está integrado por esquemas comparativos para poder entender mejor el procedimiento y cuál es el más apto para proceder; y el quinto y último capítulo es el análisis jurídico de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Proindivisos sobre Inmueble.

Finalmente una solución a dicho problema estaría incluyendo dentro del procedimiento que establece el Decreto Ley Número 82-84, que se notifique a todos los que conforman la copropiedad, evitando así violar los derechos que posee cada copropietario.



CAPÍTULO I

1. La propiedad

1.1 Antecedentes

“Cuando el hombre apareció sobre la tierra, evidenció la existencia de los productos de la naturaleza y de los territorios y su necesidad de compartirlas con otros hombres, pero sintió también que era necesario que ciertas cosas le pertenecieran en exclusividad; primero seguramente los muebles, en su vida nómada, cazadora y recolectora, y luego los inmuebles, pudiendo hacer con ellos lo que le plazca. Se apoderó de ellos por apropiación, seguramente tomando lo que necesitaba, y disputándose con otros los bienes escasos, decidiéndose por la fuerza las pertenencias de cada uno.

Sabemos que la delimitación de los primitivos Estados, fue realizada de este modo (por la violencia) y así continuó la delimitación en el transcurso del tiempo, hasta que la edad moderna originó la institución de la diplomacia, que dio una alternativa pacífica, para la solución de los conflictos territoriales.

La Biblia hebrea consignó entre los mandamientos: “No robar”, aludiendo al reconocimiento de la propiedad ajena.

En Egipto todos los bienes eran de pertenencia del Faraón, en cambio, entre los griegos se reconoció la existencia de la propiedad privada.

Ya en la antigua Roma, en un principio la tierra fue propiedad de las gens, o sea, de grupos de familia que poseían un antepasado común. Al formarse la civitas el derecho de propiedad privada sobre los fundos (terrenos) y cosas le correspondió al pater, como jefe de cada familia romana, independientemente de la voluntad del Estado. En Roma el derecho de propiedad privada pareció comprender primero a los terrenos, y demás cosas destinadas a la actividad agrícola, siendo las primeras cosas susceptibles de apropiación privada amparada por el derecho civil, las que llamaron res mancipi, que eran los fundos itálicos y construcciones sobre ellos, los esclavos, los animales domados por cuello y lomo y las servidumbres rústicas. A la propiedad, los romanos la llamaron mancipium (manus = poder y capere = tomar).

Cuando Roma creció en virtud de las conquistas, la propiedad de la tierra en la península itálica, fue otorgada a los particulares, en propiedad quiritaria, o de derecho civil, por demarcaciones que realizaron los agrimensores, que tuvieron carácter sagrado. Sin embargo las tierras de las provincias, nunca fue entregada en propiedad privada, ya que eran del populus, o eran del César. Entre los pueblos germanos la distribución de las tierras fue por concesión estatal.

En la Edad Media la posesión sobre la tierra se convirtió en símbolo de poder, pero no se adquiría en propiedad, sino que el rey cedía parte de los territorios para su gobierno, administración y explotación a los señores feudales, y estos a su vez volvían a distribuirlas. Los dueños eran el rey o la iglesia.

En la Edad Moderna, con el desarrollo del comercio y la aparición de las fábricas, en la Revolución Industrial, los que obtuvieron al protagonizar la Revolución Francesa, en la Declaración de los Derechos del hombre y del Ciudadano la consagración de la propiedad privada, entre los derechos naturales del hombre, o sea, los que nacen con él, y no dependen de la concesión estatal.

El concepto de propiedad privada está profundamente arraigado en el mundo occidental, y la mayoría de las legislaciones modernas, lo consideran un derecho natural subjetivo.

El socialismo, corriente opuesta al capitalismo, potenciado desde la revolución industrial sostuvo, contrariamente, que la propiedad de los medios de producción debía ser colectiva. Para Carlos Marx la propiedad privada no debería existir. Los anarquistas no hablaron de suprimir la propiedad privada, cuando fue obtenida legalmente, aunque propugnaron la asociación de los propietarios para buscar el bien común. Proudhon, anarquista mutualista, recibió agudas críticas de Marx, pero fue elogiado por su obra “¿Qué es la propiedad?” donde la calificó de robo.

El derecho sobre la propiedad de cada uno, fue en Roma un derecho absoluto, a tal extremo que el dueño podía hacer con su propiedad lo que quisiera, aún en detrimento de derechos de terceros. Pronto comprendieron que el avasallamiento de derechos de otros, colocaba al hombre en total indefensión, frente a otros derechos, incluso el de la propiedad de los demás. (Por ejemplo, uno tiene derecho a incendiar su casa, porque le

pertenece, pero si con las llamas quema la propiedad del vecino, éste tendría derecho a hacer lo mismo, y sería el reinado del caos). Como protección al mismo derecho de propiedad y al resto de los derechos humanos, comenzaron a establecerse restricciones al uso abusivo de este derecho, cuando amenazare o restringiere derechos de terceros.

La propiedad es un derecho perpetuo, constituido en interés personal, pero no debemos dejar de reconocer el concepto de bien común, y la función social que la propiedad cumple. Si por razones de interés general, es necesario expropiar este derecho, el propietario debe ser indemnizado".¹

1.2 Definición

Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes: uno clásico o antiguo que ya se encuentra en el derecho Romano y se caracteriza porque tiene un sentido limitado. a) Clásico: relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; y b) Moderno: contiene un sentido amplio y extenso relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal

El Código Civil de Guatemala adopta el concepto moderno ya que la ley considera también como objetos de propiedad la propiedad literaria, científica y artística dentro de

¹[http://www.laguia2000.com/Edmundo/laPropiedadPrivada\(AntecedentesdeLaPropiedadGuatemala\)15demayo2012](http://www.laguia2000.com/Edmundo/laPropiedadPrivada(AntecedentesdeLaPropiedadGuatemala)15demayo2012)

los derechos de autor e inventor como bienes muebles, en el inciso 6º del artículo 451.

La definición de propiedad que da la ley guatemalteca es la siguiente: “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”. (Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106).

Facultades inherentes al dominio de la propiedad:

- a). Uso goce y disposición de la cosa.
- b). No ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales (Art. 468 Código Civil Decreto Ley 106).
- c). Derecho de reivindicarla de cualquier detentador (Art. 469 Código Civil Decreto Ley 106).
- d). Derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre (Art. 471 Código Civil Decreto Ley 106).

La propiedad se define como la relación jurídica más amplia y perfecta entre el hombre y el mundo exterior, sobre esta institución jurídica del derecho civil ha girado el desarrollo doctrinario del derecho de bienes o derechos reales sobre los mismos; por esta razón la propiedad ha sido ampliamente abordada desde la época del conocido exponente del derecho romano Justiniano, hasta épocas modernas.



“Para efectos del presente trabajo se han contemplado por la importancia de los elementos que aportan las definiciones consideradas más notables; dentro de las que podemos mencionar, la establecida en el Código de Napoleón en la época de la codificación que por razones de orden político contemplaba la inviolabilidad de la propiedad contra los abusos seculares de las clases dominantes”.²

En este instrumento jurídico se definió especialmente a la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”.³ La doctrina italiana también aporta a la doctrina del derecho civil definiciones como la del eminente civilista Filomusi, que define a la propiedad como: “El señorío general e independiente de una persona sobre una cosa para los fines reconocidos por el derecho dentro de los límites establecidos en la ley”.⁴ Sin embargo se le critica que no hace referencia lo relativo a la pertenencia. Otra definición notable es la del romanista Mucius Scaevola que sostiene que la propiedad es: “Una relación de derecho privado en virtud de la cual una propiedad, como pertenencia de una persona está completamente sujeto a la voluntad de ésta; en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.”⁵

² Puig Peña, Federico. **Manual de Derecho Civil español**. 2da Edición. Editorial Arazandi. Pamplona 1974. Tomo II. Pag.568

³ Bonnacase, Julien, **Tratado de elemental de derecho civil**, pág. 479.

⁴ **Ibíd.**, pág. 479

⁵ **Ibíd.**, pág. 480

En el derecho Español podemos mencionar a Valverde que define a la propiedad como:

“Es el vínculo jurídico por el que una persona, el titular de la facultad en forma exclusiva; de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, quedando exceptuados aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.”⁶

Esta definición contiene elementos que describen muy bien el contenido de la propiedad según el criterio sostenido en este trabajo con la única discrepancia de no considerar que la propiedad sea un vínculo jurídico porque no puede considerarse una unión entre una persona y una cosa. Es preferible considerar que la propiedad es una relación jurídica de pertenencia, que origina facultades exclusivas sobre los servicios que una cosa puede proporcionar, con las únicas limitaciones que establecen las leyes de un país.

Un autor define la propiedad refiriéndose a ella como un sinónimo de dominio, diciendo que es: “Aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo, a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones que aquellas que las leyes establecen o autorizan”.⁷

Finalizando lo aportado por la doctrina española, el Código Civil español en el Artículo 348 inspirado en el Código de Napoleón, define a la propiedad como: “El derecho o

⁶ *Ibíd.*, pág. 481

⁷ García Urbano, José María, *Instituciones del derecho Privado*, pág. 59

facultad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las determinadas en leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.⁸ El Código Civil guatemalteco define la propiedad de la siguiente manera: “Es el derecho de gozar y disponer de las obligaciones que establecen las leyes”.

1.3 Defensa de la propiedad

Para hacer una exposición y análisis del marco jurídico de los derechos reales en Guatemala es necesario empezar por la ley suprema que rige al país, cual es la Constitución Política de la República de Guatemala. La misma hace referencia a la Propiedad en los siguientes artículos: (se ha omitido lo referente a la propiedad industrial, derechos de autor y tenencia y portación de armas y otros por no ser pertinentes a este trabajo).

“Artículo 12. Derecho de Defensa. La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido. Ninguna persona puede ser juzgada por tribunales especiales o secretos, ni por procedimientos que no estén preestablecidos legalmente”.

⁸ *Ibíd.* Pag. 88



La norma que por excelencia reconoce el derecho a la propiedad privada es la siguiente: **“Artículo 39. Propiedad privada.** Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

“Artículo 40. Expropiación. En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual”.

La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Sólo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero esta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga.



La forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijada por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años.

La reglamentación de las tierras ociosas se encuentra en la Ley de Transformación Agraria, contenida en el Decreto 1553 del Congreso de la República.

“Artículo 41. Protección al derecho de propiedad. Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido.”

“Artículo 230. Registro General de la Propiedad. El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

La anterior es la norma constitucional que da origen a la creación del Registro General de la Propiedad. Dice la norma que en cada departamento o región deberá haber un registro y catastro fiscal. Sin embargo, en Guatemala no sucede así. Existen únicamente dos registros de propiedad en dos departamentos, cada uno teniendo a su

cargo a varios departamentos de la República de manera que entre los dos se tiene un registro de todo el país. Tampoco existe un catastro fiscal propiamente dicho. Existen los catastros municipales en cada municipalidad, pero sirven más que todo para efectos de control del impuesto sobre inmuebles.

Además de la norma constitucional que fundamenta al Registro de la Propiedad, éste se encuentra regulado en el Código Civil. Todas las normas referentes a la propiedad y el Registro de la Propiedad que contiene el Código Civil.

1.4 Teorías de la Propiedad.

a) Teoría de la Ocupación

Según esta teoría la justificación de la propiedad se basa en el supuesto de que las cosas en la época primitiva, no tenían dueño, a consecuencia de que el hombre vivió en un supuesto aislamiento, de tal forma que si las cosas no pertenecían a nadie, eran apropiables por la primera persona que los ocupaba y poseía, posteriormente esta pertenencia era transformada en el dominio pleno y formal de las cosas denominándose derecho de propiedad. A esta teoría algunos autores le critican el hecho de que únicamente expone el origen del derecho de propiedad, más no da argumentos que realmente expliquen o justifiquen la existencia de la figura jurídica de la propiedad.



b) Teoría del Trabajo

En la teoría del trabajo se argumenta como justificación de la existencia del derecho de propiedad, el hecho de concebir que la propiedad sea un objetivo o pretensión moral y económica del trabajo. Se sostiene que el trabajo es el fundamento del señorío o dominio sobre lo que por esta actividad laboral se ha obtenido o producido. Sólo las personas que imponen su trabajo para obtener bienes, pueden considerarse como propietarios o comúnmente denominados dueños. La principal crítica que se le ha hecho a esta teoría, es la situación jurídica de aquellas personas que sin haber sucesiones o donaciones.

b) Teoría de la Convención

En esta teoría se argumenta que al igual que la sociedad, el fundamento o motivo del derecho de propiedad debe encontrarse en el acuerdo o convenio socialmente realizado por medio del cual se imponen restricciones ante los demás miembros de la sociedad para gozar y disponer de los bienes sobre lo que recae el derecho de propiedad. Es por medio de este convenio social que se garantiza en forma real y efectiva el correcto ejercicio del derecho de propiedad. Se considera que esta teoría es el antecedente de las teorías marxistas.

c) Teoría de la Ley

Esta teoría sostiene que el fundamento de la propiedad es la ley, pues corresponde en forma estricta al legislador mantener o suprimir el derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico interno. Sus principales exponentes son Montesquieu y Mirebeau. Otros autores le critican a esta teoría el hecho de que la propiedad es anterior al establecimiento de la ley y en último caso, la ley sólo determina su creación o establecimiento y no justifica la existencia o apareamiento en la vida jurídica de la propiedad. Un claro ejemplo de esta teoría dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco puede encontrarse en el Artículo 39 primer párrafo de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el Código Civil Decreto ley 106 en el Artículo 464 que textualmente y respectivamente preceptúan lo siguiente:

“Artículo 39.- Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley...”

“Artículo 464.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes...”

d) Teoría Moderna

Las corrientes modernas buscan la justificación de la existencia del derecho de propiedad, dotándola de un sentido social con los argumentos que pueden resumirse de la siguiente forma: Generación de bienestar individual y social: El derecho de propiedad existe en los ordenamientos jurídicos en forma justificada cuando la propiedad genera o aporta utilidad y servicio, en otras palabras genera bienestar a la sociedad en general. Se justifica modernamente la apropiación de las cosas del mundo externo cuando producen subsistencia y progreso al propietario, pero también a la sociedad o comunidad.

“Generación de mejores condiciones de vida: A este respecto quien afirma que el derecho de propiedad es justificable sólo cuando se establece en función social. En otras palabras cuando esta propiedad genera empleos, servicios, en general mejores condiciones de vida que favorecen tanto al propietario como a la sociedad”.⁹ Puede encontrarse un ejemplo de la adopción de los argumentos de las teorías modernas en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 segundo párrafo que preceptúa: “El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

⁹ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 199



Otro precepto que puede relacionarse con el tema del bienestar individual y social es lo preceptuado en el Artículo 40 de la Constitución de la República de Guatemala, en el que se adopta el concepto de la función social de la propiedad, debido a que en este Artículo se justifica la expropiación de la propiedad, en el momento en que existan razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, según la cita que se presenta a continuación:

“Artículo 40 de la Constitución de la República de Guatemala.- En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación...”





CAPÍTULO II

2 La copropiedad

2.1. Antecedentes

“La copropiedad se considera como la evolución de la figura del derecho romano denominada “comunio pro partibus indivisis” (comunio que significa lo que es común, pro que debe entenderse como a favor de, partibus que significa distribución e indivisis que significa inseparable en otras palabras comunidad a favor o que procura la distribución inseparable o indivisible) Esta figura se utilizaba para denominar así la existencia de un derecho común dividido en partes pero que se encuentran vinculados de tal manera que se tornan inseparables, haciendo la observación de que esta parte es alícuota es decir se expresa por un quebrado por ejemplo cuatro diagonal diez sobre la parte alícuota como se menciona anteriormente concebida mentalmente como una fracción de cada molécula que conforma el bien y es sobre tal idea que se ha tratado de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad.

En este sentido se dice que la copropiedad conlleva la coexistencia de derechos de propiedad sobre la cosa que se considera dividida intelectualmente y no materialmente, por lo que la cuota de cada copropietario es una parte ideal de la cosa. Esta parte ideal al señalar la copropiedad como la situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece a varios propietarios y se halla en indivisión y el derecho recae sobre la

totalidad de la cosa común, la parte de cada uno no es material sino alícuota. Una corriente italiana no muy conocida es la Corriente de Scialoia, denominada así por el apellido de su autor, la cual sostiene que, dentro de la copropiedad, los derechos de propiedad de los condueños deben concebirse como varios e iguales, cuyo límite existe recíprocamente por lo que cada dueño tiene un derecho cualitativamente igual al dominio solidario, pero cuantitativamente diverso por la recíproca limitación del derecho de los demás y por la proporción en que se reparten las ganancias o utilidades y cargas.”¹⁰

2.2. Definición

“En el Derecho Civil se establecen las formas especiales de la Propiedad, dentro de éstas una de las más notables es la Copropiedad establecida como el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente según las cuotas, partes sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido. La copropiedad tiene su origen en el Derecho Romano, debido a que desde este Imperio ya se establecía cuando un fundo de tierras era legado a dos personas, dichos legatarios eran propietarios del terreno bajo el mismo título. Actualmente la Copropiedad tiene su naturaleza en el Derecho Privado, debido a que dicha acción les atañe netamente a particulares. La Copropiedad como cualquier otra acción civil, establece los derechos y obligaciones para todos y cada uno de los individuos que la integran, dentro de los cuales podemos mencionar: Derechos: de uso, de disfrute, a emprender la explotación,

¹⁰ Rojina Villegas, Rafael. *Derecho Civil mexicano*. Pag. 365,366



de reivindicación, de disposición de la cuota ideal, entre otros. Obligaciones: de responder por las mejoras, de pagar gastos de conservación, de saneamiento después de la partición, etc. De la misma manera la Copropiedad establece en qué situaciones se integrará por comunidad o por sociedad, dependientemente si su objetivo conlleva un fin lucrativo o no”.¹¹

“**El Artículo 485** del Código Civil Decreto Ley 106, establece textualmente: Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece indivisiblemente a varias personas.”

Para el tratadista Federico Puig Peña, la copropiedad es: “Aquella forma de comunidad, por cuya virtud, la propiedad de una cosa personal le pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-parte, cualitativamente iguales”.¹²

Cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta. A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente contrato.

¹¹ Viteli. **Contratos Civiles**. pag.203

¹² Puig Peña, Federico. **Manual de Derecho Civil español**. 2da Edición. Editorial Arazandi. Pamplona 1974. Tomo II. Pag.144



“Cuando una cosa pertenece a varios copropietarios se hallan en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno será, por tanto una parte material, si no una cuota parte que se representara por un quebrado. El derecho de copropiedad está dividido entre ellos; la cosa es indivisa”.¹³

“Esta forma en que aparece la propiedad, llamada comunidad de bienes, no es sustancialmente diferente de la propiedad individual, pues en rigor es tan solo una variación o un accidente de aquella. En efecto la copropiedad es la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual posee una parte del ideal o alícuota. Siendo eso así, es claro que esta variedad en que la copropiedad se presenta no condiciones esenciales que la separen de la propiedad individual, pues la cosa es una y se mantiene su unidad, pero los dueños de ella no se pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta de dicha cosa”¹⁴

Desde el punto de vista de nuestro derecho de copropiedad puede presentarse en dos formas, así: Cuando el bien pertenece proindiviso a varias personas, y cuando un derecho pertenece proindiviso a varias personas.

¹³ Marcelo Planiol y Jorge Ripert. *Tratado Practico de Derecho Civil*. Editorial: Cultural, S.A. Habana pag. 89

¹⁴ Valverde y Valverde Calixto. *Tratado de Derecho Civil Español*. Talleres Tipograficos, Valladolid. Editorial 1939. Tomo II. Pág. 225



El enfoque contenido en el supuesto primero define la institución de la copropiedad:

Además es congruente con el criterio doctrinal en la consideración que la copropiedad únicamente se da en la esfera de los derechos, reales tales como servidumbre que recaen sobre cosas corporales.

Con la concepción expresada en el supuesto segundo se define la comunidad. Se percibe que el objeto sobre el cual recae el derecho no es un bien o un cosa, sino otro derecho por ejemplo, derecho de uso, derecho de habitación, y también con transcendencia a otros ámbitos como el derecho hereditario.

Por otro lado es conveniente indicar que algunos autores han utilizado los conceptos de comunidad de bienes y condominio o copropiedad, como sinónimos; pero existen ciertas diferencias y similitudes que son convenientes analizar a efecto de poder comprender en mejor forma de la institución que nos ocupa.

En ese orden de ideas, debemos indicar que el sujeto activo o titular del dominio puede ser una persona individual o jurídica.

La comunidad de bienes y derecho y el derecho de copropiedad o condominio tienen puntos de coincidencia, ya que implica manifestaciones del fenómeno de la pluralidad de sujetos o titulares o titulares de los derechos subjetivos (cotitularidad). Pero difiere

por su diverso ámbito pues la comunidad constituye el género y copropiedad o condominio constituye la especie.

Ya que nuestra legislación tiene a considerar estas figuras como iguales en su contenido, es preciso indicar que existe comunidad, en sentido genérico, siempre y cuando un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común.

“El autor Castañan Tobeñas hace la siguiente clasificación:¹⁵

Singular o Universal. Según recaiga sobre derechos determinados e indeterminados.

Voluntaria. Cuando se deriva de la voluntad de los que la constituyen.

Incidental. Cuando la que existe entre coherederos o entre los propietarios de cosas muebles mezcladas por casualidad.

Ordinaria. La que va acompañada de la facultad de exigir la división.

Forzosa. La que no se admite a división.”

¹⁵ CastanTobeñas, José. **Derecho Civil Español Común y Foral**. Segunda Edición. Madrid. Tomo II. Pág.285.

Existen dos clases de comunidades por razón de su organización: comunidad por cuota y comunidad en mano común.

La comunidad de bienes puede tener dos formas que suelen distinguirse con las denominaciones Romanas y Germánicas, porque la primera tiene su origen en el derecho Romano y la segunda en la antigua organización germánica.

En la comunidad o condominio de Derecho Romano la cosa pertenece a los condóminos por partes iguales o cuotas (partes proindivisos). En la comunidad de Derecho Germánico, o sea la llamada propiedad colectiva o en mano común, la cosa pertenece a la colectividad, sin ninguna división ideal de las cuotas.

En la primera cada comunero puede disponer de su cuota, mientras que en la segunda, no existiendo cuotas propiamente dichas, no existe la posibilidad de disponer o enajenar. En la comunidad romana cada condueño tiene, para la obtención de su cuota, la acción de división, mientras que en la germánica no existe dicha acción, porque falta una partición específica y precisa.

En consecuencia, la primera de las formas indicadas el apartado anterior constituye el caso típico de la copropiedad. Al respecto algunos autores opinan que la comunidad de propiedad por cuota es la que se llama copropiedad.

La ley protege esta forma de propiedad, dando a las que la integran derechos a efecto de mantener la misma en armonía, sin permitir intervención de terceros ajenos a la misma. La diferencia de la copropiedad con la propiedad es precisamente el hecho de ser más de una persona, natural o jurídica, la titular del derecho, y mientras se encuentre en ese estado, constituirá una copropiedad.

2.3. Formas de formarse

2.3.1. Compraventa

El Artículo 1790 del Código Civil establece que, por contrato de compraventa, el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio.

El contrato de compraventa tiene la característica de ser consensual, porque se perfecciona desde el momento en que las partes convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni la otra se haya entregado.

Los elementos de la compraventa son los siguientes: Los personales, o sea el vendedor, quien transfiere la propiedad y el comprador, quien se obliga a pagar el precio. La cosa, que es el objeto del contrato.

El contrato de compraventa de bienes inmuebles tiene la característica de ser formal, porque debe celebrarse de conformidad con lo que establece. Es necesario, para su validez y efectos, que el mismo se celebre en escritura pública toda vez que el código civil preceptúa, en los Artículos 1575, 1576 y 1824, respectivamente lo siguiente “ El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe constar por escrito”, “ Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberá de constar en escritura pública”, y salvo uso o pacto en contrario, el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida; y el comprador el de la escritura”.

Con lo anterior se deduce que la compraventa es el contrato por el cual una o varias personas, naturales o jurídicas, venden a otra u otras un bien de cualquier naturaleza a cambio del pago de un precio que de común acuerdo se hubiere fijado.

Sucedo con alguna frecuencia que el comprador de inmueble es mas de una persona natural o jurídica, en los últimos años ha cobrado gran importancia este tipo de contratación en el tráfico jurídico, al facilitar muchas operaciones.



2.3.2. Sucesión

El Código Civil, en su Artículo 917, establece lo siguiente: “La sucesión por causa de muerte se realizará por la voluntad de persona manifestada en testamento y, a falta de este por disposición de la ley. La primera llamada testamentaria y la segunda intestada, comprendiendo en uno y en otro caso, todos los bienes, derechos y obligaciones que no extinguen por muerte.

“La sucesión es la “transmisión de una o varias personas vivas del patrimonio que deja una persona que ha fallecido. El patrimonio así transmitido se designa por las palabras de sucesión (tomada aquí, como se ve, en un nuevo sentido), heredad o herencia. Comprende todos los derechos que el difunto ejercía cuando vivía, a excepción solamente de las que su naturaleza o en virtud de una disposición de la ley, son de tal manera inherente a la persona que escapa a toda transmisión”.¹⁶

En mi opinión la sucesión es la transmisión de todos los bienes y derechos que tiene una persona al momento de fallecer, los cuales pasan a ser propiedad de aquellas personas que acrediten el derecho a suceder al causante.

Al sobreviviente el fallecimiento de una persona, todos los bienes y obligaciones transmisibles pasaran a la o las personas que sean declaradas herederas del causante,

¹⁶ Ambrocio Colin y Henry Capitant. **Curso Elemental de Derecho**. Editorial Recus. Madrid. 1949. Edición. 1949. Tomo VII. Pág.1



o bien que hayan sido instituidas como herederas en el acto de última voluntad, a excepción de los legados. Para el tema que estamos tratando, es indiferente la forma o modalidad de la sucesión. Desde el momento en que se dé una declaratoria de herederos, o bien se reconozca la calidad de herederos, existirá la copropiedad, siempre que los sucesores del causante sean dos o más personas respecto de un mismo bien puedan perfectamente los herederos o legatarios, si es ese el deseo de todos, mantener la copropiedad.

2.3.3 .Donación

De conformidad con el Artículo 1806 del Código Civil, la donación entre vivos es un contrato por el cual una persona transfiere a otra la propiedad de una cosa a título gratuito.

Doctrinariamente, la donación es definida como el contrato en virtud del cual una persona, llamada donante, transfiere gratuitamente una parte o la totalidad de sus bienes, a otra llamada donatario.

La donación puede darse en vida del donante, o bien después de que ocurra su fallecimiento, y puede ser pura o simple, condicional, onerosa o remuneratoria.

Donación pura o simple es la que se realiza o título gratuito, es decir que no existe ninguna contraprestación o cago del donatario.

“Donación condicional según considera, Federico Puig Peña, se da cuando la liberalidad del donante depende del acontecimiento de un hecho futuro e incierto. De conformidad con nuestro ordenamiento civil, se puede estipular condiciones, las cuales no deben ser contrarias a las leyes ni a la moral.”¹⁷

Donación onerosa es aquella en la esencia propia la liberalidad quede disminuida por la exigencia al donatario la realización de una determinada actividad impuesta por el donante.

Donación remuneratoria es la que se hace una persona por sus méritos o por los servicios prestados al donante, siempre que no constituyan deudas exigibles.

Al igual que las anteriores figuras, para que la donación de nacimiento o una copropiedad, es indispensable que hayan más de un donatario del mismo bien; y, si el donante no indica que el porcentaje hace la donación, se entenderá que la misma será a prorrata.

¹⁷ Puig Peña, Federico. **Compendio de Derecho Civil español**. 2da Edición. Editorial Arazandi. Pamplona 1974. Tomo II. Pág.568

2.3.4. Disposición legal o adjudicación

Aunque con menos frecuencia, también puede darse el caso que una copropiedad nazca como consecuencia de una disposición legal la cual se materializa por medio de una adjudicación que en la mayoría de las veces efectúa el Estado.

En efecto, como consecuencia de la problemática de tierras que en el país existe, el estado debe implementar políticas que de algún modo sirvan de paliativo para solucionar la demanda de tierras, y uno de los métodos de que con mucha reiteración ha venido utilizando es la adjudicación de determinadas porciones a un grupo de personas. Independientemente de la naturaleza de las adjudicaciones que haga el Estado, así como de la ley de vivienda, la cual obviamente deberá prevalecer en tanto esa copropiedad no se rija por el fuero común, estamos frente a una copropiedad.

2.4. Formas de ponerle fin

El Artículo 492 del Código Civil, determina “(Derecho de pedir la división). Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión este establecida por la ley”.

Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieren venderla”

Por su parte el **Artículo 503 del Código Civil**, determina: “(Cesa la copropiedad). La copropiedad cesa por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”.

Al tratar en el capítulo anterior lo relativo a la copropiedad se indicó entre otros, que la permanencia en este estadio es voluntaria, ya que lo único que podría impedir ponerle fin a la misma sería que hubiese un pacto de indivisión, tal y como lo determina el Artículo 493 del Código Civil, que no puede exceder de tres años y puede prorrogarse por igual período, y también en el caso que se menciona al tratar lo referente a las adjudicaciones que hace el Estado, ya sea por medio del ente encargado de tratar lo relativo a la problemática de la tierra o en el caso mediante el acuerdo respectivo en el que se otorga la adjudicación a un grupo de personas o una comunidad y en este último caso en la misma adjudicación se termina el tiempo que habrá de permanecer en este estadio.

2.4.1. División de la cosa común

En este caso todas aquellas personas que conforman la copropiedad convienen en forma voluntaria ponerle fin a la misma, ya sea haciéndose las adjudicaciones respectivas, es decir efectuando una partición o bien consolidado en una persona todos los derechos.



Al respecto cabe mencionar que para que este acuerdo voluntario puede llevarse es necesario tomar en cuenta que no deberá haber intereses de menores, ausentes, incapacitados o del Estado, la partición en caso de que se admita cómoda división.

No mediando las limitantes que mencionan los referidos artículos y no habiendo pacto de proindivisión, los copropietarios únicamente deberán observar las disposiciones pertinentes en el caso de que el bien admita cómoda división, tal es la Ley de Parcelamientos Urbanos en lo que fuere aplicable, así como los principios de calificación registral el Registro General de la Propiedad, que si bien es cierto los mismos están basados en lo que para el efecto preceptúa el mismo Código Civil y el Código de Notariado, los que obviamente deben ser cumplidos, siempre es necesario su comentario.

2.4.2. Pérdida, destrucción o enajenación

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



El mismo cuerpo legal al regular en el **Artículo 1790 del Código Civil** lo referente a la compraventa, establece: “Por el contrato de la compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete entregarla, y el comprador se obligue a pagar el precio en dinero.”, por lo que partiendo del tenor literal de las citadas normas es claro que todo condueño tiene la plena propiedad sobre la parte alícuota que le corresponde, de ahí que puede vender sus derechos, ya sea a un mismo condueño o bien a un ajeno a la misma, siempre y cuando cumpla con lo referente al derecho de tanteo.

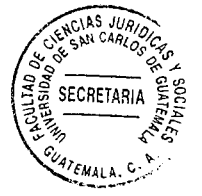
En ambos casos, recordemos que el contrato de compraventa de bienes inmuebles, tiene la característica de ser solemne, porque debe celebrarse de conformidad con lo que establece la ley, siendo la consecuencia para su validez y efectos, que el mismo se celebre en escritura pública, toda vez que el mismo cuerpo legal aquí citado, preceptúa en los Artículos 1575, 1576 y 1824 del Código Civil, establece lo siguiente: El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe de constar por escrito.” Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor, deberá de constar en escritura pública. Y salvo uso pacto en contrario, el vendedor debe satisfacer los gastos de la entrega de la cosa vendida; y el comprador de los de la escritura.



2.4.3. Adjudicación a una sola persona

El Artículo 503 del Código Civil, determina “(Cesa la copropiedad). La copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en que un solo copropietario”. En este caso es conveniente reiterar lo ya expresado, en el sentido de que para que pueda ponerse fin a la copropiedad mediante la convergencia en un sola persona todos los derechos independientes de la que así sea la voluntad de todos los que integran, no deberán existir intereses de ausentes, menores o incapaces o del Estado, ya que en este caso cualquier negocio que se hiciera será nula ipso jure por así establecerlo el **“Artículo 1301. Código Civil**. Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes.....”.

En este caso también será necesario observar todo lo expresado en el apartado anterior, en relación a la necesidad de que la adjudicación deberá ser efectuada en escritura pública.





CAPÍTULO III

3 Juicio Oral

“El juicio oral es aquel que en sus periodos fundamentales se sustancia de palabra ante tribunal que ha de resolverlo sin perjuicio del acta que sucita donde se consigne lo actuado”¹⁸

En nuestro derecho siempre ha existido el problema que no del todo puede ser oral, ya algunos tratadista opinan que siempre en algún proceso se busca dejar constancia de lo actuado y por lo mismo tiene que hacerlo por escrito.

“Es forzoso confesar que a la fecha en que entró en vigencia el nuevo Código Procesal Civil y Mercantil (1º. De julio de 1964) que sustituyó al anterior código de enjuiciamiento Civil y Mercantil (que estuvo vigente desde el 15 de septiembre de 1934), era difícil que se aceptaran en Guatemala una reforma tan radical. Si no se ha podido lograr la oralidad en el proceso penal, mayor resistencia hubiera habido para tal proceso oral en lo civil. Sin embargo no se quiso dejar de regular un tipo de proceso oral, que permita ir haciendo concesiones a este tipo de sistema, en casos específicos, pero no limitativos.”¹⁹

¹⁸ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario de Derecho Usual**. 7 Edición .Editorial Heliasta. Buenos Aires Argentina. Tomo IV. Pág.180

¹⁹ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho Procesal Civil** . Tomo II Volumen I . Facultad de Ciencias Jurídicas de Guatemala, C.A 1982

Cuando entró en vigor el actual Código Procesal Civil y Mercantil, sustituyó a un cuerpo legal que determinaba que el procedimiento necesario para poner fin a la vía judicial a la copropiedad era en la vía Ordinaria, de ahí que, en apoyo a la oralidad se expresaba lo engorroso que resultaba aquel juicio, que todos los principios que inspiraban a un juicio oral, harían que el resultado fuese proferido en un menor tiempo.

Todo ello no se encuentra cual fue la razón sobre la forma en que se emitió esa regulación. El derecho es cambiante, día a día se modifica, persiguiendo de esta manera superarse; de ahí que se piensa que con una disposición como la que nos ocupa, es un retroceso a los principios que el año de mil novecientos sesenta y cuatro llevaron al legislador al aprobar el Código procesal Civil y Mercantil y especialmente a desarrollar el juicio oral pleno.

La historia nos ha enseñado que en múltiples ocasiones se han emitido leyes casuísticas que tienden a beneficiar a determinados segmentos poblacionales o grupos y se piensa que la ley que nos ocupa esta dentro de ese grupo, máxime si recordamos que fue emitida en un gobierno de ipso, en donde por la concentración de poder en una sola persona, resulta más fácil emitir este tipo de disposiciones, que en determinado momento podrá ser la solución para alguien, pero no justifica sus existencia si con una misma ley se violan otras disposiciones.

En todos los juicios dentro de nuestro ordenamiento jurídico prevalecen los principios procesales, pero en este juicio se desarrollan unos principios más que otros por eso se hace necesario un breve análisis de los mismos:

a) Principio de Concentración Procesal. Es una serie de etapas ordenadas concatenadas que nos sirven para la obtención de un fin que es la sentencia. En este principio deben reunirse o concentrarse todos o el mayor número de actos procesales en una sola o en muy pocas diligencias; pueden consistir en la reunión de la totalidad o mayor número de cuestiones litigiosas para ser resueltas todas en sentencia. La concentración del mayor número de actos procesales en una misma audiencia no quiere decir que todos estos actos se realicen simultáneamente, sino que se realicen en orden sucesivo en la misma audiencia.

En el juicio oral se señala una audiencia y ahí en esa audiencia sucede el juicio ordinario, si el demandado presenta excepciones, las presenta todas, contesta la demanda, podía darse el allanamiento, la rebeldía, la reconvención y desarrollar prueba. Esa es la concentración procesal. Este principio tiende a la no dispersión de las diligencias.

b) Principio Procesal de Audiencia. El juicio oral se desarrolla en audiencias, a diferencia de otros juicios en el no se establecen etapas y plazos, se trata de que en una sola audiencia se diligencia el mayor número de actos procesales.



En la primera audiencia se puede desarrollar los siguientes actos procesales:

- La Conciliación;
- La Ratificación del la demanda;
- La contestación;
- Interposición de excepciones;
- La reconvención;
- La contestación de la demanda;
- Resolución de excepciones;
- La recepción de pruebas ofrecidas;
- La resolución de incidentes, entre otros.

c) La Oralidad Procesal. En este juicio tal como su denominación prevalece la oralidad. En qué consiste la oralidad?, si todo lo diligenciado se escribe, esa es la interrogante que se plantea al explicar este principio, la oralidad se desarrolla en los principios ya expuestos, de concentración y audiencia, porque, en el principio de concentración las diligencias se desarrollan oralmente, de no ser así, el tiempo no alcanzaría para diligenciar todo en una audiencia, tal como lo establece el principio de audiencia, por ejemplo si en la contestación de la demanda se interpondría por escrito, se tendría que ceder un plazo para que se notifique a la otra parte y esta conteste, se estaría ante el diligenciamiento del juicio ordinario, donde se establecen plazos y etapas.

El Artículo 201 del Código Procesal Civil y Mercantil, preceptúa: “La demanda podrá presentarse verbalmente, en cuyo caso el secretario levantará el acta respectiva,..”; es



en este caso donde se da la oportunidad de presentar este escrito inicial en forma verbal, aunque en la práctica es raro, que se presente así, el legislador lo previó, al momento de redactar el cuerpo legal de la materia.

Es aquel que en sus periodos fundamentales, se sustancia de palabra ante el tribunal que ha de resolverlo, sin perjuicio del acta suscita a donde se consigne lo actuado.

La naturaleza primordial del juicio oral civil y esa naturaleza es que se desarrolla por audiencias; y se puede aplicar al juicio oral lo relativo al juicio ordinario siempre en cuanto no vaya en contra de la naturaleza del juicio oral civil.

Entre los distintos juicios orales en materia civil, nos encontramos con el Juicio Oral de División de la Cosa Común, que es un pilar importante en el desarrollo en nuestro tema de estudio y por ello mismo a continuación se desarrolla un resumen básico de este juicio, para poder corroborar la importancia que tiene los condueños de su parte alícuota y de qué manera pueden dividirse cuando los condueños no están de acuerdo en dicha división.



3.1.1. Juicio Oral de División de la Cosa Común

El Artículo 199 de Código Procesal Civil y Mercantil, enumera cada uno de los asuntos que son materia de juicio oral, el cual en el inciso 5º se menciona “La División de la Cosa Común y las diferentes que surgieren entre los copropietarios en relación de la misma.”²⁰

“En este punto es necesario mencionar que al entrar en vigor la norma última citada, modificó totalmente lo referente a ese procedimiento, en virtud de que el cuerpo legal que derogado o sea el Código de Procedimientos Civiles establecía que lo relativo al juicio que aquí nos ocupa, se tramita en la vía ordinaria, lo cual traía como consecuencia lo engorroso de un trámite especialmente en caso de oposición, siendo por ello muy importante resaltar los principios que consideran como más importante en relación al Juicio Oral.”²¹

Recordemos lo preceptuado por el **Artículo 492 del Código Civil**, que determina: “(Derecho de pedir división). Ningún copropietario estará obligado a permanecer en comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divide la cosa común, salvo los casos en que la indivisión está establecida en ley.”

²⁰ Orellana Giovanni. **Derecho Procesal Civil**. 2da Edición. Tomo II, Ciudad de Guatemala. Pág. 2

²¹ **Ibíd.** Pág 15



Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieran venderla”

Por su parte el **Artículo 503 del Código Civil**, determina: “(Cesa la copropiedad). La copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación, y por consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”

Por otro lado, cabe también recordar lo referente al pacto de indivisión contenida en el **Artículo 493 del Código Civil** que establece: “Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convección. La autoridad judicial, sin embargo cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común antes del tiempo convenido”, además de ello, es bueno tener presente que cuando la copropiedad haya nacido con consecuencia de una adjudicación efectuada por el Estado, a determinado número de personas o una comunidad en particular, habrá que atenderse a lo que regule o preceptué el derecho mediante se haya acordado la adjudicación.

El derecho de propiedad está plenamente consagrada en la Constitución Política de la República de Guatemala, y las demás leyes desarrollan ese precepto, y en relación a la copropiedad, la única diferencia es que el Derecho es proindiviso y cuando una cosa pertenece a varios copropietarios, se halla en indivisión, si el derecho de cada

propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no será, por tanto, una parte material, sino una cuota parte, que se representara por un quebrado.

“El derecho de propiedad está dividido entre ellos; la cosa es indivisa, es importante tener presente ese concepto de la proindivisión, ya que en muchos casos los copropietarios en forma unilateral deciden acotar sus derechos y los materializa dentro del bien común.”²²

Podrá pedirse la división o la venta en pública subasta de la cosa común, por el procedimiento de juicio oral. También será necesario la Declaración judicial cuando hubiere interés de menores, ausentes, incapaces o del Estado, quienes serán citados por medio de sus legítimos representantes.

En la fase conciliatoria, el juez procurara avenir a las partes sobre el nombramiento del partido el cual debe ser Notario, y en el momento que no hubiere acuerdo el hará la designación. Asimismo procurara que los interesados determinen las bases de la partición. Previa aceptación y discernimiento del cargo al partido nombrado el juez le fijará término para que presenten su proyecto de partición o manifieste al tribunal la imposibilidad de llevarlo a cabo.

²² Op- Cit. Pag. 65. Tomo I Volumen II

Previamente a formular el proyecto de partición, el partidor podrá pedir 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.

Deben las partes someter a discusión un proyecto de partición. Presentado el proyecto de partición, el juez lo hará saber a las partes y las convocará a una audiencia, para que hagan las observaciones y rindan las pruebas que estimen convenientes.

Si el juez estimare fundadas las objeciones de las partes, podrá disponer por una sola vez que se formule nuevo proyecto por el partidor, fijado plazo para el efecto. De este nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes. El juez podrá ampliar los términos de la tramitación del juicio oral, en lo que sea necesario para dar cumplimiento a los traslados del proyecto de partición.

Debe de existir aprobación judicial. Pasados los términos y no hubiere oposición de parte, el juez aprobará la partición en auto razonado y mandarla a protocolarla por el propio partidor. Si hubiere oposición, el juez dictará sentencia, declarando según el caso la aprobación del proyecto, su modificación con determinación concreta de los puntos que sea objeto de la misma o bien procedencia de las ventas de la cosa en pública subasta.

Debe de protocolizarse como obligación posterior. Para los efectos de protocolar la partición, el partidor recibirá del juzgado certificación del proyecto y del auto que lo apruebe o de la sentencia en su caso.

3.2. Demanda

“Es el acto con la parte (actor), afirmando la existencia de una voluntad concreta de la ley que le garantiza un bien, declara la voluntad de que la ley sea adecuada frente a otra parte (demanda) e invoca para este fin a la autoridad del órgano jurisdiccional.”²³

“La demanda, en general, es el acto de la declaración de voluntad del actor en el que pide al órgano jurisdiccional que aplique la ley frente al demandado. Así entendida, no se refiere únicamente al escritorio por medio del cual se inicia el ejercicio de la acción, sino a toda clase de instancias o peticiones del actor.”²⁴

El Código Procesal Civil y Mercantil, establece: “(contenido de la demanda).- en la demanda se fijará con claridad y precisión los hechos en que se funde, las pruebas que van a rendirse, los fundamentos de derechos y la petición.”; “(documentos esenciales).- el actor deberá acompañar a su demanda los documentos en que funde su derecho. Si no los tuviere a su disposición los mencionará con la individualidad posible, expresando lo que de ello resulte, y designará el archivo oficina pública o lugar donde se encuentren

²³ *Ibíd.* Pág. 180. Tomo IV

²⁴ Pallares, Eduardo. *Diccionario de Derecho Procesal Civil.* 11 Edición. Editorial Porrúa, S.A. México 1978.



los originales. “; y (demanda). la demanda podrá presentarse verbalmente en cuyo caso el secretario levantará el acta respectiva. Podrá también presentarse por escrito. En ambos deberá observarse lo prescrito en los Artículos 106 y 107 de este código, en lo que fuere aplicable.” (Artículos 106, 107 y 201 del cuerpo legal indicado).

Del tenor de tales normas, especialmente de la última, tenemos que la demanda podrá presentarse en forma verbal o por escrito, siempre y cuando se llenen los requisitos inherentes a la misma. Aunque podría resultar que nos aparte del tema central, empero, es necesario indicar que en relación a los documentos que se deben acompañar en este tipo de demanda, se tiene el criterio que es conveniente acompañar una certificación del registro de la propiedad que corresponda, así como por parte del peticionario o actor, adjuntara un estudio de una certificación de la dirección de catastro y avalúo de bienes inmuebles en la que coste el valor del inmueble, para el caso que el inmueble no admita cómoda división.

Por el contrario, si el bien admite cómoda división, a juicio del actor, es conveniente que de una vez e independientemente de la labor que deba efectuar el notario partidor, se acompañe un ante-proyecto sobre cómo podría darse la partición. Se estima que con tales documentos no sólo se estaría cumpliendo con la carga de la prueba, sino que además se evitaría cualquier contingencia, especialmente que de la parte demandada se pudiera dar.

Estando la demanda ajustada a las prescripciones legales, se le da trámite y se señala la audiencia a efecto las partes comparecen a juicio oral, tal y como lo determina el Artículo 202 del código procesal civil y mercantil. Es conveniente enfatizar que entre el emplazamiento de las personas que figuren como demandadas y la audiencia respectiva, deben mediar al menos tres días.

La actitud del o de los demandados podrá ser la simple y sencillamente no tomar ninguna actitud, allanarse o bien tratar de entorpecer el trámite.

En este aspecto es conveniente tener presente lo que el **Artículo 219 del Código Procesal Civil y Mercantil** determina: “cuando los copropietarios no estén de acuerdo, podrá pedirse la división o la venta en pública subasta de la cosa común, por el procedimiento del juicio oral. También será necesaria la declaración judicial cuando hubiere intereses de menores, ausentes, incapaces o del estado, quienes serán citados por medio de sus legítimos representantes.”

Es en trabajos como el presente es en donde se pueden extender criterios que de alguna forma coadyuven a la sustanciación o bien aclaren algún aspecto; puesto que, por muy sencillo que pueda parecer un juicio como el que nos ocupa, no los es.

En efecto, todo lo explicado en relación al concepto de “proindiviso” sigue vigente, en virtud de que tal y como lo asientan los distinguidos tratadistas Planiol y Ripert, ese derecho únicamente se materializa por un quebrado, que equivale o representa el



porcentaje a la cuota parte de cada comunero, pero no un derecho que se puede materializar físicamente, como mucha gente pretende hacerlo creer. Es por ello que la ley regula de una manera especial a la copropiedad, en el sentido de que nadie puede ser obligado a estar en ese estadio, y la única forma para seguir así es un acuerdo de voluntad contenido en un documento, que recoja la voluntad de todos los comuneros.

Partiendo de ese hecho, en que no existe el acuerdo ni la voluntad para seguir manteniendo la copropiedad, resulta sorprendente encontrar como en algunos juicios de similar naturaleza, se interpongan excepciones previas o perentorias, ya que inclusive por su naturaleza no se sabe si el mismo terminará en auto o por sentencia. Lo único que sobre el particular podemos concluir es que se deriva del desconocimiento que se tiene por el concepto de proindivisión y el juicio de División de la Cosa Común.

3.3. Notario Partidor

“Que se ha vertido críticas sobre el partidor sea un notario no un ingeniero, cabe criticar esta norma, porque en la mayoría de los casos, los notarios no son los más indicados para el desempeño de esta cargo, debido a su falta de capacidad técnica para hacer las recomendaciones más adecuadas en relación a la partición, tal es el caso de encargarle la división de un inmueble por cuestión de oficio y conocimientos técnicos, correspondería a un ingeniero y no a un notario. Sin embargo esta crítica no la creemos aceptable, ya que el notario no tiene ninguna limitación para asesorarse como

crea conveniente para la elaboración de un proyecto de participación. En la práctica así se hace. Es obvio que la desmembración de fracciones que tenga que hacerse con motivo de una partición, se hará conforme a los planos levantados por ingeniero colegiado. El notario tiene suficiente capacidad técnica para la elaboración del proyecto.”²⁵

El Artículo 220 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece “El partidor debe de ser notario.

En la fase de conciliación, el juez procurara avenir a las partes sobre el nombramiento de partidor, si no hubiere acuerdo el hará la designación. Asimismo procurará que los interesados determinen las bases de partición.

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

Previamente a formular el proyecto de partición, el partidor podrá pedir a las partes interesadas las instrucciones y aclaraciones que juzguen oportunas, si no se obtuvieren ocurrirá el juez para que convoque a una audiencia a fin de que en ellas se fijen los puntos que crea indispensables.

²⁵ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho Procesal Civil de Guatemala**. Editorial Unión Tipográfica. Guatemala 1982.

La norma anteriormente transcrita no sólo es clara, si no que encierra toda la majestuidad del concepto de “proindivisión” del que hemos venido tratando, ya que si no hay acuerdo de voluntad de todas las personas que conforman la copropiedad, y desde luego que no hubiesen intereses de menores, ausentes incapaces o del Estado, pueden perfectamente por si mismos el decidir cómo hacer la partición. Por el contrario, si no existe este acuerdo de voluntades, nadie puede ubicar en forma unilateral o por sí mismo, en que parte del terreno en común, se ubican sus derechos.

A falta de ese acuerdo de voluntades, es el Notario Partidor el juega un papel preponderante en este aspecto, ya que tal y como lo cita el mismo artículo ultimo indicado, en la misma fase de la conciliación, el juez procurará avenir a las partes sobre el nombramiento del partidor, ya que ese el fin primordial de dicha audiencia, y si no se logra avenir a las partes, será el propio juez el que hará la designación, toda vez el partidor será el que expresa conforme a su leal saber y entender como habrá de efectuarse la partición.

Recordemos que el partidor puede recabar de cada uno de los miembros de la comunidad cualquier elemento que tienda a aclarar alguna duda sobre la forma más justa y equitativa para llevar a cabo su cometido, y que como lo expresara el Tratadista Mario Aguirre Godoy, que el Notario tiene la suficiente capacidad técnica para llevar a cabo su cometido de ahí que cuando sea el caso que el bien admita cómoda división y esté firme ese proyecto, solo en ese caso la cuota parte de cada comunero se

materializa, y cuando ya esté inscrita en el Registro de la propiedad que correspondá, estaremos frente a fincas distintas.

Como se ha expresado, el Notario partidor puede recabar en forma individual o colectivamente todas las observaciones que estime conveniente, y si fuere el caso que aun solicitándolas no las obtuviere, puede pedir el juez de los autos que señale una audiencia para tal efecto.

Cuando ya estuviere listo el proyecto, debe cumplirse con el preceptuado por el **Artículo 221 del Código Procesal Civil y Mercantil**, que dice:“(Discusión del proyecto). Presentando el proyecto por el partidor, fijando plazo para el efecto. De este nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes.

El juez podrá ampliar los términos de la tramitación del juicio oral, en lo que sea necesario para dar cumplimiento a los tratados del proyecto de partición”.

La ley no regula en cuanto a que tiene de objeciones son las que se puede formular por parte de los comuneros, pero casi siempre sobre el hecho de que no hay acuerdo sobre la ubicación de la fracción que en relación a sus derechos se le asigne, ya que en muchos casos se puede llegar a considerar que dentro de un inmueble puede haber alguna parte que tenga mayor plusvalía y por consecuencia su valor sea mayor.

Lo que si debe tener claro es que las objeciones que se presenten en relación al proyecto que formule el Notario partidador, deberán ser estimadas por el juez de los autos, como fundadas, no hay otra alternativa. Es necesario mencionar que un Juez de Primera Instancia es un profesional del derecho, que para poder acceder a ese cargo debió haber cumplido con una serie de requisitos, de ahí es la ley la que deposita en él la función de aplicarla.

Si es el caso, que el Juez estimare fundadas las objeciones que fueren formuladas, podrá disponer por una sola vez que formule un nuevo proyecto y para ello deberá fijar un nuevo plazo. Una vez que se formule el nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes.

Es necesario insistir que es el Notario Partidor el que conforme a su leal saber y entender, y basándose en las observaciones que cada y uno de los comuneros le pudiera proporcionar, el que decidirá si la cosa admite o no cómoda división, y si lo admite, como es que se hará la partición.

En el primer supuesto, el caso típico es que el bien en común es un inmueble con un área de cien metros cuadrados y sobre él hay construida una vivienda, cuya ubicación es la zona diez de la Ciudad capital, y resulta ser al menos cinco personas los propietarios. En este caso hay que mencionar que existe un reglamento municipal en el cual se determina cual será el área mínima especialmente del frente y fondo, que los lotes deberán tener acorde a su ubicación, ya que las zonas nueve, diez y quince se

tiene como un establecido un mínimo que no es el mismo para otras zonas como las cinco o seis, solo por mencionar algunas.

Dicha reglamentación tiene por objeto de mantener un nivel de construcción o mantener un estándar en algunos sectores; aunque muchas veces no se cumplan, ya que por un lado no tiene una fuerza coercitiva y por el otro con base en el principio constitucional de ejercer el derecho de pleno dentro de los límites que la misma ley determina, se utiliza la vía de la desmembración a favor de sí mismo, el Registro de la Propiedad no puede negarse a inscribir un testimonio conteniendo un contrato de tal naturaleza.

Dentro del caso hipotético planteado no es posible destruir la unidad habitacional construido en el inmueble, tampoco hay acuerdo entre los comuneros de adjudicarse a un solo, previo pago de la compensación por los derechos, de ahí que lo único que queda es presentar un informe en el sentido de que el bien común no admite cómoda división y que es procedente ordenar la venta del mismo en pública subasta.

La otra posibilidad, será que el bien si admita cómoda división, pero no hay acuerdo en cuanto a la forma en que el partidor proponga como habrá de dividirse el bien, aunque el juez de los autos haya acordado que se emita nuevo proyecto, debiendo en este caso resolver el Señor Juez.

3.4. Formas de terminar el juicio oral de partición de la cosa común

3.4.1 Por auto

El primer párrafo del **Artículo 222 del Código Procesal Civil y Mercantil**, determina:

“Pasados los términos a que se refiere el artículo anterior, si no hubiere oposición de parte, el juez aprobara la partición en auto razonado y mandara a protocolares por el propio partidor”.

Esa disposición es aplicable en aquellos casos en que el bien admita cómoda división y todos los comuneros estuvieren de acuerdo en la forma que el proyecto respectivo propone el Notario Partidor. En este caso el proyecto se aprueba en auto razonado por parte del Juez respectivo, aunque la norma no lo indique, deberá extendersele certificación tanto del proyecto como del auto que lo apruebe, a efecto del mismo Notario partidor lo protocolice, y posteriormente emita el testimonio respectivo a efecto de que con base en él, el Registro de La Propiedad que corresponda haga las inscripciones necesarias.

Una vez que el testimonio sea inscrito, le corresponderá ejercer a cada persona el derecho pleno de propiedad sobre la finca que le hubiere correspondido, es decir la comunidad habrá dejado de existir y nos encontraremos con propiedades individuales.



3.4.2. Por sentencia

El segundo párrafo del **Artículo 222 del Código Procesal Civil y Mercantil**, determina:

“Si hubiere oposición del proyecto, su modificación con determinación correcta de los puntos que sean objeto de la misma, o bien la procedencia de la venta de la cosa en pública subasta.

Recordemos que el juez no solo en la fase que los procesos de carácter contencioso le indiquen tratará de buscar un avenimiento entre las partes, esa labor la deberá realizar cada vez que así lo considere. Esa labor cobra mayor importancia dentro del juicio oral, ya sea por naturaleza de algunos de los procedimientos que aquí se tramitan o bien, por el hecho de que el juez está más en contacto con las partes que en ningún otro tipo de proceso contencioso.

Si a pesar de que se trató de lograr un avenimiento entre las partes, no fue posible, será el juez de los autos el que deberá resolver y en este caso será el indicador como habrá de procederse con la partición.

La naturaleza de este procedimiento es sui generis, ya que todos los demás procedimientos o terminan por auto o por sentencia, en esta clase de juicios la forma en que habrá de terminar dependerá de la actitud de las partes, y como ya se indicó, si no hay consenso, será el juez en la sentencia que tendría que proferir, el que decidiera de una vez por todas en el asunto.

El Artículo 209 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que: “En este tipo de proceso solo será apelable la sentencia. El juez o Tribunal superior, al recibir los autos, señalará día y hora para la vista, que se verificará dentro de los ocho días siguientes. Verificada ésta, sino se hubieren ordenado diligencias para mejor proveer, se dictara sentencia dentro de los tres días siguientes.”

Afortunadamente tenemos que únicamente la sentencia es apelable; si fuera el caso que aparentemente hubo consenso o no hubo objeciones al proyecto del Notario Partidor y se resolvió en auto, somos del criterio que ese auto, aunque ponga fin al asunto, no es apelable, ya que la norma última transcrita es clara y concreta al determinar que solo la sentencia es apelable. De ahí si fuera el caso de inconformidad con lo resuelto sobre la partición en la sentencia, el objeto procesal que así lo desee deberá interponer el recurso de apelación, cumpliendo para ello con las disposiciones de los Artículos 602 al 610 del Código Procesal Civil y Mercantil y ya será la el Tribunal Superior el que decidiera sobre la cuestión.

Independientemente de que si la forma en que se acordó la partición sea del grado de todos los comuneros, una vez que la sentencia ya sea de primer o segundo grado, esté firme, la misma producirá los efectos que en ella se hubiere acordado. En tal virtud, deberá procederse en igual forma a lo señalado en el caso del auto, es decir ordenarse que el partidor protocolice la certificación que tendrá que extenderse, conteniendo el proyecto y las sentencias tanto de primero y segundo grado si hubiere, a efecto de



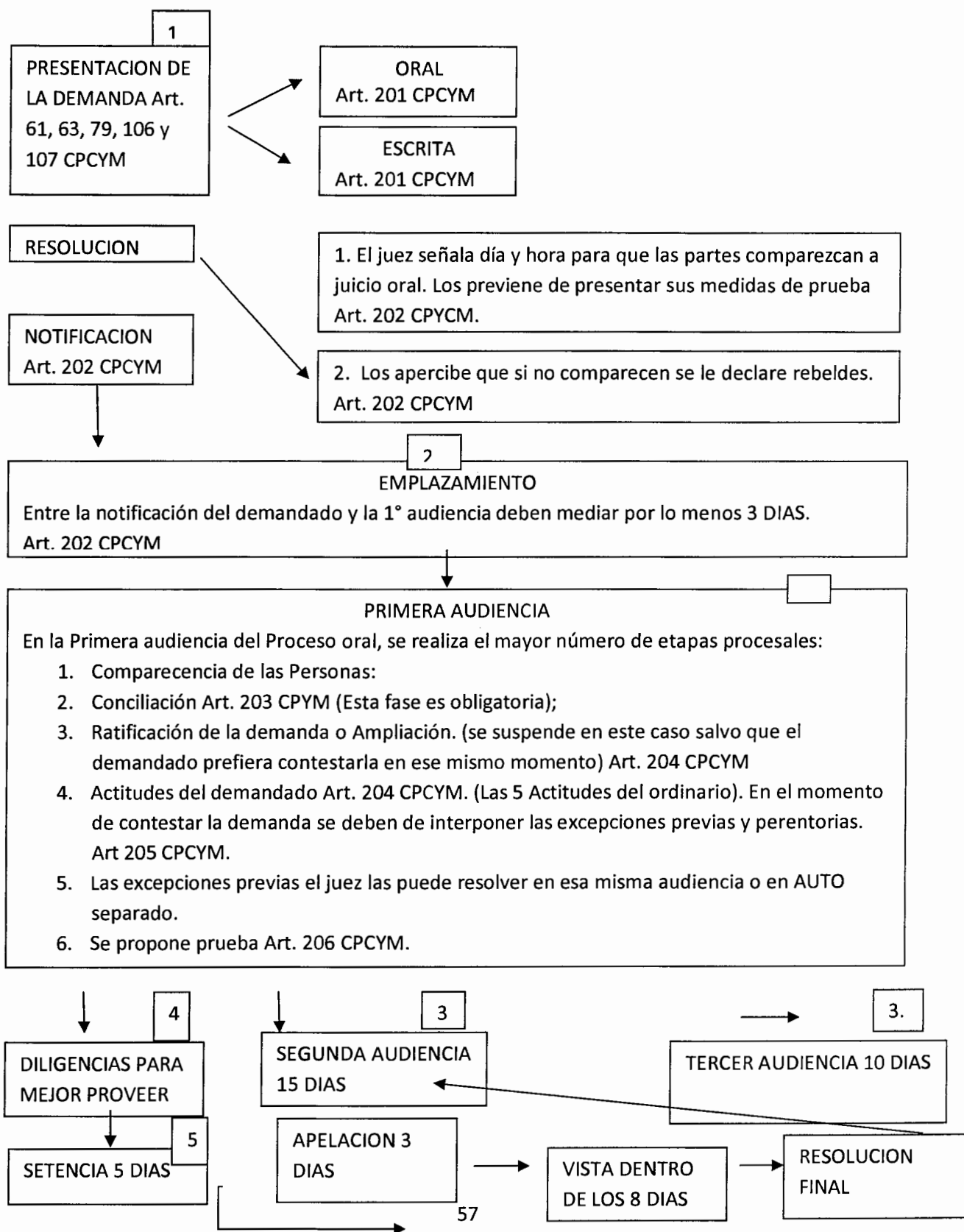
inscribir el testimonio respectivo en el Registro de La Propiedad que conforme a la ubicación de la o las propiedades correspondientes.

3.4.3. Por desistimiento

Aunque sea una forma poco usual de terminar esta clase de juicio puede suceder que se dé, y para ello se deberá cumplir con los artículos 581 del Código Procesal Civil y Mercantil.

En algunos de los casos de que se tiene conocimiento es que las partes, aún con la litis encaminada, se logran poner de acuerdo sobre la forma para dar fin a la misma, sin necesidad de la intervención del órgano jurisdiccional, y en este caso solo se manda archivar el expediente previa aprobación. Es necesario insistir, una vez que se inscriba el testimonio conteniendo la protocolización ya sea del auto o de la sentencia, en ese momento dejará de existir la copropiedad, y el termino "proindivisos", cuando una cosa pertenece a varios copropietarios, se hallan en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno será por tanto, una parte material, sino una cuota parte que se representará por un quebrado.

3.4.3. Esquema del juicio Oral







CAPÍTULO IV

4. Decreto Ley Número 82-84, su Procedimiento y lo Referente a los Condueños

Son varias las disposiciones de la citada ley que se consideran contravienen los conceptos que a lo largo de este trabajo se han expresado.

Derivado de la promulgación del Decreto Ley numero 82-84, que contiene la “La Ley Reguladora del Procedimiento de localización y desmembración del derecho, sobre inmuebles proindivisos”, se dio a cualquier copropietario otra alternativa para poder localizar y desmembrar los derechos que tiene dentro de la copropiedad.

Dentro de los considerandos en que se apoyó el Gobierno de Facto de esta época, promulgar la citada ley, está: “Que no obstante existir en el Código Procesal Civil y Mercantil, normas que regulen la división de la cosa común, es conveniente establecer en forma colateral, un procedimiento que sin desmedro de la seguridad jurídica, permita en forma dinámica, la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, cuando los numerosos de los condueños se dificulten su participación en juicio, para cuya finalidad se hace necesario dictar la disposición legal que así lo determine,...”²⁶

²⁶ Arturo Villegas Lara, *Derecho Mercantil Guatemalteco*, Editorial Universitaria, Universidad San Carlos de Guatemala, 1988. Pag. 133



Esta ley regula un procedimiento eficaz y dinámico, pero por ser un procedimiento poco usado y no muy conocido, se vuelve tedioso y tardado para quien lo utiliza y con esto no corresponde con el espíritu de la ley y hacia dónde va encaminado.

4.1 Procedimiento de la ley Reguladora de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindiviso

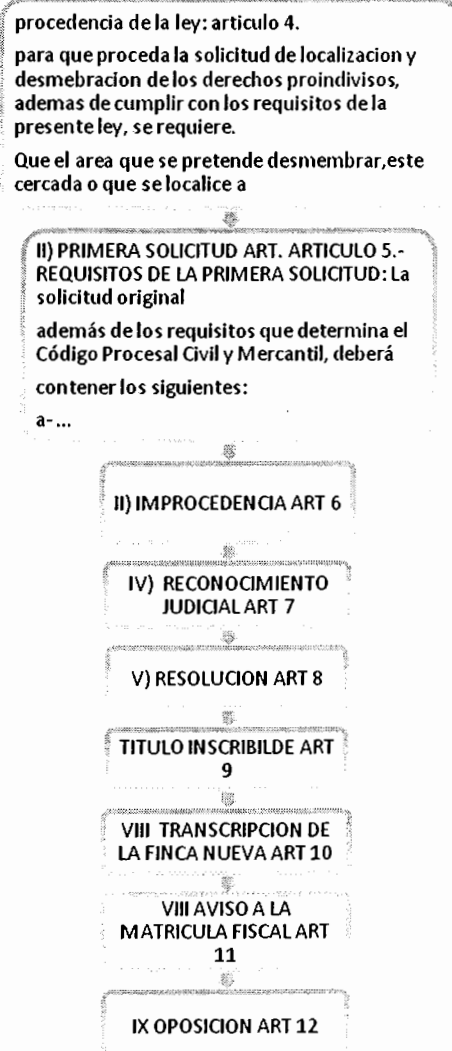
El procedimiento se puede solicitar en jurisdicción voluntaria ante juez de primera instancia del ramo civil del departamento el cual necesitan desmembrar. Entendemos por Jurisdicción Voluntaria los procedimientos judiciales seguidos sin oposición de partes, y en los cuales la decisión que el juez profiere no causa perjuicio a persona conocida. Digamos que esta jurisdicción tiene un carácter dispositivo y permisivo.

El procedimiento empieza con una Primer Solicitud cumpliendo con todos los requisitos señalados en la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre inmuebles proindivisos y los estipulados en el Código Procesal Civil y Mercantil, llenando todos los requisitos tiene que identificarse la respectiva fracción, y que el interesado ha sido poseedor del inmueble durante cinco años, presentar Testimonio de Escritura de pública en donde aparecen inscritos los condueños y plano respectivo y copia para los colindantes. Pero también está la improcedencia, cuando el interesado tengo a menos de cinco años de poseerlo o cuando provenga de algún derecho hereditario.



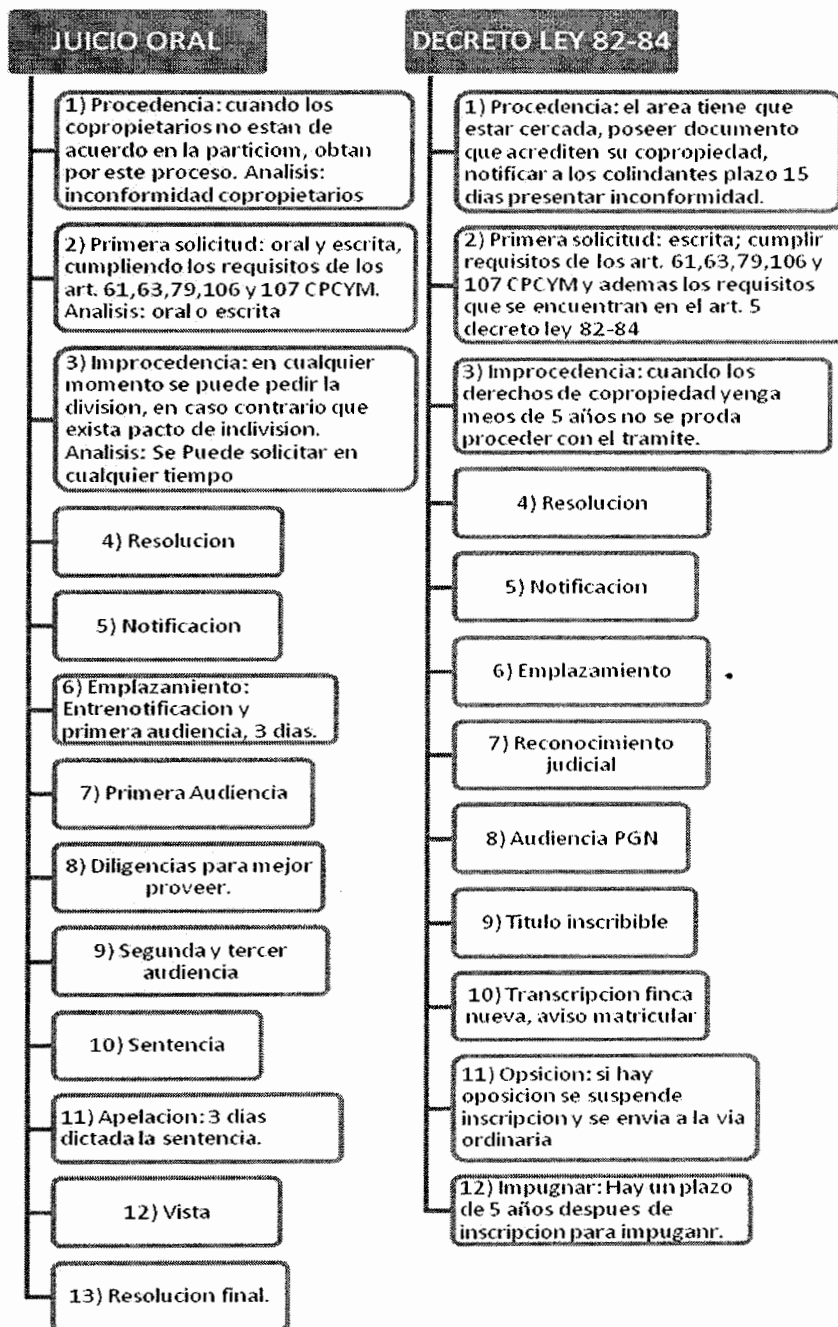
Al revisar todo ello el juez dictará un auto respectivo en el cual se ordena el reconocimiento judicial de la fracción, y procederá a una audiencia a la Procuraduría General de la Nación por ocho días. El juez correspondiente ordenará la desmembración solicitada con la extinción y colindancias que correspondan. La certificación esté auto junto con el plano deberán de presentar en el Registro General de la Propiedad para adjudicar nueva finca y procederán a dar un a viso matricula fiscal.

4.2 Esquema de La Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derecho Sobre Inmuebles Proindiviso



Fuente: Autor.

4.3 Esquema comparativo entre el juicio oral de partición de la cosa común y la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derecho Sobre Inmuebles Proindiviso





Hago la comparación de dichos Procedimientos para un mejor resultado para los condueños y donde no serán vulnerados sus derechos como propietarios de proindivisos.

Porque en la actualidad existen una serie de bienes que se encuentran en copropiedad, ya sea por voluntad de los que la conforman o por disposición de la ley, tanto como el Código Civil como el Código Procesal Civil y Mercantil regulan como habrán de proceder durante la vida de ella, o bien como habrá de proceder cuando sea el caso que ya no se quiera seguir manteniendo esa figura, y es por ello que la segunda de las normas regula como habrá de procederse cuando no existe voluntad para poner fin a la misma, o bien se dan las circunstancias que obligan a los interesados a acudir ante el órgano jurisdiccional.

Ahora bien, el juicio oral de División de la Cosa Común tiene una forma que le es propia y la idea de legislador era precisamente la de lograr por medio de un procedimiento breve el que se pusiera fin a la copropiedad, ya dividiendo la cosa o bien ordenando su venta en pública subasta.

Hasta ahí todo está bien, empero, al promulgarse el Decreto Ley 82-84 que contiene la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos, consideró que se desnaturaliza por completo el Juicio Oral de División de la Cosa Común, de ahí se pretende efectuar un análisis de referida

norma y demostrar que riñe con lo que el Código Procesal Civil y Mercantil regula para la partición.

Por otro lado, también será necesario tratar lo referente a la Jurisdicción Voluntaria, ya que el principio básico de la misma es que no habrá contienda entre parte determinada, y por medio del presente trabajo de investigación se establecerá que el concepto de proindivisión no permite que cualquier condueño pueda por sí mismo determinar en qué parte del terreno en copropiedad se ubica o materializa esa parte alícuota, ella por un lado, y por el otro no es posible que si un condueño pretende separarse el resto de la comunidad y su petición no sea atendida, en ese instante en mi opinión se estará dando la contienda de ahí que tal situación no es propia de la Jurisdicción Voluntaria.





CAPÍTULO V

5. Análisis jurídico del Decreto Ley Número 82-84 y los derechos y obligaciones de los condueños

No obstante que el fin de dicha disposición legal es el de ayudar a la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, también es el caso que viola por un lado lo que el Código Civil, regula en relación al concepto de "proindivisión" y por el otro lo que Código Procesal Civil y Mercantil regula en torno al juicio oral de División de la Cosa Común.

No obstante haberlo tratado claramente al expresar lo referente al juicio Oral de Partición, es necesario enfatizar que siendo los derechos de cada comunero "in abstracto", nadie puede por sí mismo decidir en qué parte del inmueble se ubican esos derechos.

También hay que reconocer que existen algunas propiedades en el oriente del país cuya primera inscripción de dominio en el Registro General de la Propiedad, data del año mil ochocientos ochenta y cinco, es decir de las primeras inscripciones que se hicieron y por extensión hoy por hoy comprendían varios departamentos. Si bien es cierto una persona fue dueña inicial, este tuvo varios hijos y así sucesivamente conforme el tiempo transcurrido muchos de los herederos (aunque se utiliza la figura de

donación, y a la fecha constituye un problema aunque todos estén posesionados de determinadas fracciones.

Podrán expresarse que, casos como el citado haya justificado la promulgación de una ley como la que nos ocupa, pero si se considera que si esa era la interacción, debido al menos referirse a los casos concretos de determinadas regiones, pero no como se hizo ya que aunque se expresare que dicha ley se emita “sin desmedro de la seguridad jurídica” se considera que si se afecta no solo al Código Civil sino que al Código Procesal Civil y Mercantil.

Cuando una cosa pertenece a varios copropietarios, se hallan en la indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no será, por tanto, una parte material, si no cuota parte que se representará por un quebrado, el derecho de la propiedad está dividido entre ellos; la cosa es indivisa.

Ese mismo criterio sigue el código civil al definir el **Artículo 485 del Código Civil**. “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”.

Desde el mismo instante en que un copropietario expresa al resto de comuneros su deseo de separar su cuota parte, y esa partición no es atendida, a nuestro juicio, en ese momento surge la litis y de esa cuenta que se acude ante el órgano jurisdiccional a accionar en una vía que está dentro de los procedimientos contenciosos. Además de lo

anteriormente indicado, está el hecho que las diligencias que conforme a la ley que en este capítulo se analiza, se debe tramitar en la vía voluntaria, lo cual mereció atención por aparte.

Al tratar lo referente a como se puede formar una copropiedad, se indico que puede ser derivado de una compraventa, ya que puede ser que dos o más personas decidan unir esfuerzos y adquieren un bien en común. Si fuere el caso que el año de haber adquirido ese bien, uno de los comuneros decide separarse de la comunidad con base en la ley objeto de análisis, resulta que no podrían hacerlo, ya que el artículo 6º. de la misma se lo impide, por no tener más de cinco años de haber adquirido ese derecho.

El Artículo 12 de la referida ley, indica: “Oposición: en caso de oposición de algunos de los colindantes, comuneros o cualquiera que acredite tener derecho legítimo para oponerse, el juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, dentro del término de quince días. Terminada la controversia y si la resolución final fuere favorable al interesado, podrá continuarse las diligencias aportándose al expediente copia certificada de tal resolución.”

Propiamente no es una división del inmueble, más bien es "compartir" el inmueble, es decir, el inmueble sigue conservando su unidad, sigue siendo uno solo, pero los propietarios son varios y cada uno tiene una participación sobre el inmueble, dicha participación se mide en porcentaje y puede ser el mismo entre los propietarios

(iguales porcentajes sobre la totalidad del inmueble) o diferente (diferentes porcentajes).

Particularmente los Copropietarios pueden decidir quién habita alguna parte del inmueble, pero legalmente todos son dueños de todo el inmueble, según el porcentaje que le corresponda a cada uno.

Para el caso de que alguno de los copropietarios quiera vender sus derechos, deberá de notificar al otro copropietario ese hecho, porque todos los copropietarios tienen derecho, frente a extraños, para comprar los derechos de propiedad de uno de ellos, solo para el caso de que no hagan uso de ese derecho, podrá una persona ajena comprar los derechos de copropiedad.

En el caso práctico, para adquirir derechos de copropiedad, bastará que el dueño (si es uno sólo quien ostenta el 100%) comparta su derecho de propiedad, en el porcentaje que sea necesario, por lo que nos venderá ese porcentaje. Para el caso de que sea un copropietario el que nos venda, deberá notificarse a los otros copropietarios previamente, si es su deseo adquirir el porcentaje de copropiedad en venta, si niegan su derecho o nada manifiestan, se entenderá que no quieren ejercer ese derecho y por lo tanto podrán venderse esos derechos a una tercera persona ajena a los otros copropietarios. En la escritura se consignará la venta de derechos de copropiedad y se generarán los impuestos, derechos, gastos y honorarios correspondientes al porcentaje



que se está adquiriendo, además se mandará a inscribir en el Registro Público de la Propiedad, donde se tomará nota del nombre de las personas que ostentan la propiedad del inmueble

5.1 Derecho de los condueños

Entre los derechos de los condueños estipulados en nuestro Código Civil podemos mencionar los siguientes:

En el **“Artículo 491. Derecho de cada Condueño:** Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se trata de derecho persona. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estarán limitados a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozaran del derecho de tanteo que podrá ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que pretende celebrar.”

Este artículo nos pone frente al derecho más importante que posee los copropietarios, que él puede con su parte alícuota todo lo que el crea correspondiente eso si respetando toda y cada uno de los derechos de los demás como lo es el derecho de tanteo, el cual nos indica que antes de proceder a realizar algún procedimiento en su porción del inmueble tiene que notificar así a los demás condueños, ya que ellos son

los primeros en proponer si desean o no comprar el inmueble antes que alguien que no se encuentre dentro de la comunera pueda realizar una mejor oferta, los comuneros gozan de derecho preferente.

“Artículo 492. Derecho de pedir la división: Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos que la indivisión está establecida por la ley.”

Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieran venderlas.

Si bien ninguno está obligado a permanecer en copropiedad, también hay ciertas limitaciones como lo son los Derechos Posesorios y si se encuentra estipulado dentro del contrato el cual deja un plazo estipulado para que permanezcan dentro de ella, de lo contrario no pueden pedirla antes de ese tiempo, de lo cual si lo hacen no tendrá procedencia.

El legislador lo dejó estipulado de esa manera para poder proteger los derechos de cada uno de ellos sin necesidad de que sean violados de alguna manera.

“Artículo 496. Derecho de pedir el acotamiento de tierras. Cada uno de los comuneros en una tierra podrá pedir que se acote una parte proporcionada en una cuota, para explotarla con labores agrícolas. Si los demás comuneros se negaren a

concedérsela podrá acudir al juez local para que resuelva. Otorgada la parcela, los gastos y los frutos de ella pertenecerán exclusivamente al comunero que haya obtenido.”

“Artículo 498. Derecho de Tanteo. Si se hubiere de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta.”

Si pidieren el arriendo dos o más comuneros, y no lograren ponerse de acuerdo se hará la adjudicación a todos ellos en proporción a sus respectivas cuotas en el condominio.

Aquí nos encontramos con el Derecho en que versa mi investigación dentro del Código Civil, el derecho de tanteo si bien estipulado que los condueños tienen el derecho preferente sobre la parte alícuota de los demás, el cual tiene que ser notificado de dicho procedimiento para que haga la mejor oferta y así el que vende verá cual es la oferta que más le conviene y si no es así lo podrá hacer fuera de los copropietarios.

Este derecho no puede ser vulnerado y el cual protege a cada uno de los condueños y el cual no puede ser reemplazado por algún otro convenio que pueda surgir en el contrato, porque bien aunque no lo estipule el contrato es un derecho estipulado en nuestra legislación guatemalteca y por lo tanto tiene que ser respetado.

“Artículo 516 .Derechos de Alzar a la Pared Medianera: Todo propietario puede alzar la pared medianera haciéndolo a sus expensas e indemnizando de los perjuicios que se ocasionen por la obra, aunque sean temporales.”

5.2 Obligaciones de los condueños

“Artículo 488. Obligación de los Comuneros: Cada participante debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación de la renuncia de la parte que le corresponde en el dominio.”

Una obligación de los condueños es poder colaborar en todos y cada uno de los gastos dentro de la copropiedad para el buen funcionamiento de la misma y hace la referencia que al no cumplir con ella por si solo renuncia de la parte que le corresponde sin mayor trámite.

“Artículo 519 del Código Civil. Obligación de Reconstruir la Pared: Si la pared medianera no puede resistir la mayor elevación, el propietario que quiera levantarla tendrá la obligación de reconstruir a su costo, y si fuera necesario darle mayor espesor, deberá darlo de su suelo.”

Si alguno de los condueños desea levantar pared medianera se ve en la obligación de reconstruir la pared que se encuentra colindando si esta al momento de construir resulta dañada.

5.3 Soluciones para no vulnerar los derechos de los condueños

En nuestra Constitución de la República de Guatemala, nos señala en el Artículo 12. Derecho de Defensa, el cual es inviolable, señalo la importancia de este artículo por ser el que rige y no puede ser vulnerable, por ello mismo lo recalco ya que defendiendo los derechos de los copropietarios en el Decreto Ley 82-84 Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derecho Sobre Inmuebles Proindivisos, nos señala en su segundo considerando que textualmente dice “CONSIDERANDO: Que no obstante existir en el Código Procesal Civil y Mercantil, norma que regulan la división de la cosa común, es conveniente establecer en forma colateral, un procedimiento que sin desmedro de la seguridad jurídica, permita en la forma dinámica, la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, cuando por lo numerosos de los condueños, se dificulte su partición en juicio, para cuya finalidad se hace necesario dictar disposición legal que lo determine”.

Si bien esta ley destaca la dinámica para la facilidad de poder realizar dicha desmembración, pero no así marca el derecho que posee el condueño de ser notificado. Y con ello viola los derechos de los condueños establecidos en el Código Civil Decreto Ley 106, y el Artículo 12 de la Constitución Política de la República de

Guatemala, que nos indica el Derecho de Defensa, el cual al no estar enterado no puede defender su derecho que posee dentro del inmueble el cual como la persona que pretende realizar dicho procedimiento tiene los mismos derechos y obligaciones.

En su Artículo 4 Sobre la Procedencia en la literal “B” de La Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, nos señala textualmente “Que se notifique a los colindantes de la fracción objeto de la localización y desmembración, concediéndole audiencia por un término de quince días para que expresen su inconformidad, si existiere; para este efecto, el interesado deberá indicar el lugar en el cual ha de ser notificados.

En este Artículo si bien nos señala la forma y plazo en que son notificados los colindantes objetos de la desmembración, pero dejan por un lado a los condueños que realmente son los que tienen el derecho a ser notificados, pero como la ley fue creada con ese objeto de agilizar el procedimiento y por ello omite ese punto sumamente importante.

Y por el cual puede que sufra de alguna pérdida y violación de los derechos que poseen los condueños al no enterarse de la desmembración.

Algo muy importante es que el condueño pierde su derecho de tanteo el cual está regulado en el Código Civil Decreto Ley 106, del cual fue creado por el bienestar de

todos y cada uno de los condueños para la buena convivencia que debe existir entre ellos.

Algo que se puede observar al analizar La Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Proindivisos Decreto Ley 82-84, es la contradicción con la cual se habla de los condueños, ya que bien se expuso en los párrafos anteriores la no notificación a los colindantes por la dificultad de hacerlo en los Artículos 12 y 13 nos indica la oposición de colindantes y comuneros.

“Artículo 12. Oposición: En caso de oposición de algunos de los colindantes, comuneros o cualquiera que acredite tener derecho legítimo, para oponerse, el Juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, dentro del término de quince días. Terminada la controversia y si la resolución fuere favorable al interesado, podrá continuarse las diligencias apartándose al expediente copia certificada de tal resolución.”

La oposición es un claro derecho de los condueños, pero como podrían oponerse ellos si no tienen conocimiento de la existencia de un procedimiento en cual ellos se vean involucrados.

Por ello es mi opinión de la contradicción de dicha ley, si bien en un artículo nos indica que no es necesario notificar a los colindantes por lo difícil de hacerlo si son numerosos, pero si nos señalan que se pueden oponerse y presentarla en un término

de quince días; y porque no hacerlo también el momento de notificar, para que estén enterados y se puedan oponerse a dicho procedimiento.

“En el Artículo 13. Prescripción para impugnar: Cualquier acción para reclamar contra él o los copropietarios que hubieren localizado y desmembrado su derecho, prescribe por el transcurso de cinco años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, de la desmembración ordenada.”

En este Artículo nos señala algo muy interesante el derecho de impugnar el transcurso de cinco años, pero bien si alguno de los condueños se encuentra fuera del país o simplemente no se entera por algún medio, pierde ese derecho que la ley le otorga.

Por ello mismo es necesario que pueda existir algún método en el cual se les notifique a los condueños y es lo que veo es el punto de importancia en mi análisis, que hoy en día por la época que nos encontramos hay métodos modernos para utilizar y notificar.

El cual yo veo incorrecto por el derecho que posee cada uno de los condueños de ser notificado de cualquier movimiento que se pueda suscitar en el inmueble de cual contiene propiedad, y al ser también propietario está en su derecho de ser notificado de todo.

Haciendo una pequeña síntesis del tema expuesto en la presente algunas de las soluciones que propongo son las siguientes:

a) Que al momento que varias personas adquieran un inmueble de la manera que fuera ya sea por Compraventa, Donación, o por Derechos Sucesorios, que dentro de dicho contrato quede estipulado que en el momento de división, cualquier lugar, teléfonos y correo electrónico donde puedan ser notificados los copropietarios si este por alguna razón no se encontrara en el lugar del inmueble.

b) En el momento que cualquier condueño solicite la división de su parte alícuota procedan a notificar los demás comuneros para que ellos pueden ejercer su derecho de tanteo.

c) Si en el momento de notificado todos y cada uno de los condueños y si por alguna razón por motivos de distancia, o algún dato de los estipulados dentro del contrato ya no fuera el correcto; poder realizar por medio de un edicto en el cual se estipularía la persona que está solicitando la división y la descripción completa del inmueble, el cual sería publicado en el Diario Oficial y otro de mayor circulación para lograr cumplir con la respectiva notificación.

d) Si se procede con las notificaciones de las formas estipuladas anteriormente y no se pronuncian alguno de los condueños, se podrá proceder a la división sin la presencia en



alguna de las partes, pero previo agotadas todas las formas de notificar para cumplir con el derecho que posee como condueño.

CONCLUSIONES

- 1. La Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, vulnera el derecho de defensa consagrado en el Artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala, toda vez que dentro del proceso que se tramita por la vía de Jurisdicción Voluntaria no se notifica a los condueños.**

- 2. Al existir copropiedad existen derechos y obligaciones, por lo tanto existen garantías legales a respetarse, por lo que al momento que alguno de los condueños no quiera pertenecer a la copropiedad informara a los demás condueños, en virtud que todos poseen los mismos derechos y por lo tanto no están obligados a seguir unidos.**

- 3. Es improcedente la oposición dentro del trámite de desmembración regulada en el Artículo 12 de Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos ya que desde el inicio del proceso no se le da intervención legal a los condueños de la propiedad a desmembrar.**





RECOMENDACIONES

1. El Congreso de la República de Guatemala, adicione un inciso al Artículo 4 de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, en el que se establezca la notificación a los condueños de la propiedad que se pretende desmembrar, y que se les dé audiencia para que se manifiesten al respecto.
2. En los contratos de copropiedad, que el notario faccione una cláusula especial en la que las partes voluntariamente dejen consignado dirección, número de teléfono y correo electrónico, para que en el momento que se dé la desmembración estipulada en el Decreto Ley 82-84 del Jefe de Estado, sean notificados de forma más expedita posible.
3. Dentro del Proceso estipulado en Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, por los principios de celeridad procesal, el juez ordenara por el alto número de partes en el proceso que serán notificados por medio de edicto el que debe de ser publicado tres veces, durante el término de 15 días en el Diario de Centro América y otro de mayor circulación.



ANEXO I



DECRETO-LEY NUMERO 82-84

EL JEFE DE ESTADO,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la ley, ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y cada uno de ellos, puede solicitar en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo cuando la indivisión provenga de disposición legal o exista pacto expreso en ese sentido entre los condóminos;

CONSIDERANDO:

Que no obstante existir en el Código Procesal Civil y Mercantil, normas que regulan la división de la cosa común, es conveniente establecer en forma colateral, un procedimiento que sin desmedro de la seguridad jurídica, permita en forma dinámica, la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, cuando por lo numeroso de los condueños, se dificulte su participación en juicio, para cuya finalidad se hace necesario dictar la disposición legal que así lo determine,

POR TANTO:

En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 4o y 26, inciso 14) del Estatuto Fundamental de Gobierno, modificado por los Decretos-Leyes números 36-82 y 87-83,

DECRETA

La siguiente

LEY REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS

ARTICULO 1.- DERECHO A SOLICITAR LA DESMEMBRACION: El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alcuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley.

ARTICULO 2.- DOS O MAS INTERESADOS: Cuando el derecho cuya localización y separación se pretenda, pertenezca a dos o más personas, la gestión deberá realizarse conjuntamente por todos los titulares de ese derecho.

ARTICULO 3.- PACTO DE INDIVISION: No serán aplicables las normas de la presente ley, cuando la indivisión provenga de disposición legal, o cuando exista pacto expreso de los condóminos, en el sentido de conservar la indivisión; en este caso, la inaplicabilidad de la ley, será por el plazo de dicho convenio o el de sus prórrogas.

ARTICULO 4.- PROCEDENCIA: Para que proceda la solicitud de localización y desmembración de los derechos proindiviso, además del cumplimiento de los requisitos que determina la presente ley, se requiere:

A. Que el área que se pretende desmembrar, esté cercada o que se localice conforme a

los planos y documentos que acrediten el derecho de copropiedad del interesado, o que se identifique mediante los demás elementos legales de prueba que se aporten; y

B. Que se notifique a los colindantes de la fracción objeto de la localización y desmembración, concediéndoles audiencia por el término de quince días para que expresen su inconformidad si existiere; para este efecto, el interesado deberá indicar el lugar en el cual han de ser notificados.

ARTICULO 5.- REQUISITOS DE LA PRIMERA SOLICITUD: La solicitud original además de los requisitos que determina el Código Procesal Civil y Mercantil, deberá contener los siguientes:

- a- La descripción precisa y concreta de la fracción de terreno que se pretenda localizar y desmembrar, indicándose el lugar, aldea, municipio y departamento a que pertenezca;
- b- Relación de los antecedentes de los respectivos derechos sobre la porción;
- c- Extensión territorial en medidas métricas;
- d- Nombres de los colindantes y las medidas lineales;
- e- Identificación de la finca matriz con los números que aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble; y,
- f- Proposición de dos testigos que pueden ser copropietarios de la finca objeto de la localización y desmembración de los derechos, o bien propietarios de algún inmueble situado en la misma jurisdicción municipal que el proindiviso, quienes además de identificar la respectiva fracción, deberán indicar que el solicitante o su causante, ha sido considerado poseedor de la porción de inmueble a que se refieren las diligencias, durante los últimos cinco años.

En todo caso el interesado deberá presentar testimonio o copia legalizada de la escritura pública respectiva y certificación extendida por el Registro de la Propiedad, en la que conste la inscripción de dominio a nombre del copropietario solicitante, así como el plano respectivo, con copias para los colindantes. Cuando el área a localizar y desmembrar sea superior a 45,125 hectáreas, el plano deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado activo.

ARTICULO 6.- IMPROCEDENCIA: No procederá la desmembración, cuando los derechos del interesado tengan menos de cinco años de estar inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad, salvo cuando el derecho provenga de sucesión hereditaria y los derechos del causante hubieren estado inscritos en el nombrado Registro, por un período mayor de cinco años.

ARTICULO 7.- RECONOCIMIENTO JUDICIAL: El Juez previo a dictar el auto respectivo, ordenará que se practique reconocimiento judicial sobre la fracción correspondiente.

ARTICULO 8.- RESOLUCION. Llenados todos los requisitos establecidos en la presente ley, y previa audiencia al Ministerio Público por ocho días, el Juez que



corresponda resolverá ordenando la desmembración solicitada con la extensión, linderos y colindancias que correspondan a la fracción conforme a los documentos y diligencias que consten en las actuaciones. En la descripción de la fracción respectiva, deberá incluirse todos aquellos datos que permitan la identificación inequívoca de la fracción. Si el derecho cuya localización y desmembración se solicita, pertenece a dos o más personas, la desmembración se acordará en favor de todos los interesados.

ARTICULO 9.- TITULO INSCRIBIBLE: La certificación del auto a que se refiere el artículo anterior, conjuntamente con el plano que deberá presentarse al Registro, servirá de título suficiente para inscribir la fracción formándose finca nueva.

ARTICULO 10.- TRANSCRIPCION A LA FINCA NUEVA: Los derechos reales, gravámenes, anotaciones o limitaciones vigentes, que pesen sobre la finca matriz, deberán transcribirse a la nueva finca que se forme, siempre que no correspondan de modo especial al derecho o derechos de otros comuneros.

ARTICULO 11.- AVISO A LA MATRICULA FISCAL: En el mismo auto que resuelva las diligencias, el Juez ordenará compulsar aviso a la Matrícula Fiscal, para que se proceda a inscribir la nueva finca, o bien que se le consignen los datos complementarios si ya estuviere declarada.

ARTICULO 12.- OPOSICION: En caso de oposición de alguno de los colindantes, comunero o cualquiera que acredite tener derecho legítimo para oponerse, el Juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, dentro del término de quince días. Terminada la controversia y si la resolución final fuere favorable al interesado, podrá continuarse las diligencias aportándose al expediente copia certificada de tal resolución.

ARTICULO 13.- PRESCRIPCION PARA IMPUGNAR: Cualquier acción de los comuneros para reclamar contra él o los copropietarios que hubieren localizado y desmembrado su derecho, prescribe por el transcurso de cinco años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, de la desmembración ordenada.

ARTICULO 14.- OPCION A ELEGIR EL PROCEDIMIENTO: Los interesados en localizar y desmembrar derechos sobre bienes proindivisos, podrán optar por el trámite que establece la presente ley o por el previsto en el Código Procesal Civil y Mercantil, para la división de la cosa común.

ARTICULO 15.- DEROGATORIA: Se deroga el Decreto número 240 del Presidente de la República.

ARTICULO 16.- VIGENCIA: El presente decreto-ley, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. (REF: FUE PUBLICADA EL: 30-JUL-1984)

DADO EN EL PALACIO NACIONAL: En la ciudad de Guatemala, a los veintisiete días del mes de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.



ANEXO II

ORGANISMO

**ORGANISMO JUDICIAL
GUATEMALA, C. A.**

No. 2819077371



Señor Registrador General de la Propiedad:

VIENE DEL FORMULARIO NUMERO 2818943416

Para los efectos legales correspondientes, le libro el presente DESPACHO, para que ordene a quien corresponda y proceda a realizar la DESMEMBRACION de la fracción de terreno, sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES (693), FOLIO DIECIOCHO (18), LIBRO CINCUENTA Y DOS (52) DE GUATEMALA, la cual se encuentra ubicada entre la cuarenta y tres y cuarenta y cuatro avenida y veintidós calle, lote número nueve de La Chacra, ubicado en la zona cinco, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; dicha fracción de terreno a desmembrar tiene una extensión superficial de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7,173.38 m2.) equivalentes a DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO VARAS CUADRADAS (10,266.18 v2.). Con las siguientes COLINDANCIAS: NORTE: con la veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; SUR: con terreno propiedad de Jorge Alfredo Baechli Folgar; ESTE: con María Isolina Arana, área municipal y veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y OESTE: con Jorge Alfredo Baechli Folgar y Eduardo Rafael López Duarte; cuyas medidas constan en la parte considerativa del Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once y en resolución de ampliación de fecha veintidós de septiembre del año dos mil once; promovidas por la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, a través de su Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA. Se acompaña, copia del Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once, resolución de ampliación de fecha veintidós de septiembre del año dos mil once y Auto de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce, con su plano respectivo. En la ciudad de Guatemala, el catorce de febrero del año dos mil doce.

ULTIMA LINEA

ÓRGANO EMISOR:

Juzgado Cuarto De Primera Instancia Civil

No. DE EXPEDIENTE:

VOLUNTARIO 01041-2010-00438, A Cargo del
Oficial PRIMERO

LUGAR Y FECHA:

Guatemala, catorce de febrero del año dos mil doce.

NOMBRE DEL JUEZ:

Lic. Manuel Francisco Quiroa Solórzano.

NOMBRE DEL SECRETARIO:

Lic. Raúl Quiroa Ojeda.

ORIGINAL-R.G.P.

FIRMA DEL JUEZ
DUPLICADO-JUZGADO (AMARILLO)



FIRMA DEL SECRETARIO





Señor Registrador General de la Propiedad: **EL JUEZ CUARTO DE PRIMERA**

INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, LE HACE SABER:

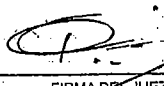
Que dentro del proceso VOLUNTARIO DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PROINDIVISOS 01041-2010-00438, a cargo del Oficial Primero, promovido por SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, a través de su Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA; se encuentran las resoluciones que copiadas en su parte conducente dicen: JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, Guatemala, doce de septiembre del año dos mil once. I)... CONSIDERANDO: ... CONSIDERANDO: ... CONSIDERANDO: ... CONSIDERANDO: ... CONSIDERANDO: ... CITA DE LEYES. ARTICULOS: ... POR TANTO: ... DECLARA: I) SE APRUEBAN las Diligencias Voluntarias de LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS, promovidas por la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, ... II) ... III) ... NOTIFIQUESE. Firmas Ilegibles: Juez y Secretario. JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. GUATEMALA, VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE. I) ...; II) Como se solicita, en los términos relacionados, se tiene por ampliada y corregida la distancia en metros entre los puntos dieciséis y diecisiete, de conformidad con el plano respectivo, siendo la distancia correcta de uno punto setenta y cinco metros y no como fue consignado; III) ... IV) ... ARTICULOS: ... Firmas Ilegibles: Juez y Secretario. JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. GUATEMALA, DIECISEIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOCE. De oficio y en virtud del estado que guardan los autos, se tiene a la vista el presente expediente para AMPLIAR el Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once; y ... CONSIDERANDO: ... CONSIDERANDO: ... CITA DE LEYES ARTICULOS: ... POR TANTO: ... DECLARA: I) CON LUGAR LA AMPLIACION del AUTO de fecha DOCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE; II) En consecuencia, se AMPLIA el Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once, en el Por Tanto, parte Declarativa, de dicha resolución, en el sentido siguiente: que de la finca relacionada en la parte Declarativa, numeral Romano Uno, de dicho Auto, se deberá desmembrar la fracción de terreno, la cual tiene una extensión superficial de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7,173.38 m2.) equivalentes a DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO VARAS CUADRADAS (10,266.18 v2.), la cual se encuentra ubicada en la dirección relacionada en dicha resolución, teniendo las medidas y colindancias indicadas en el Auto que se amplía; II) NOTIFIQUESE. Firmas Ilegibles: Juez y Secretario. POR TANTO:


PASA AL FORMULARIO NUMERO 281907371.

ULTIMA LINEA

ORGANO EMISOR:
No. DE EXPEDIENTE:
LUGAR Y FECHA:
NOMBRE DEL JUEZ:
NOMBRE DEL SECRETARIO:

Juzgado Cuarto De Primera Instancia Civil
VOLUNTARIO 01041-2010-00438, A Cargo del
Oficial PRIMERO
Guatemala, catorce de febrero del año dos mil doce.
Lic. Manuel Francisco Quiroa Solórzano.
Lic. Raúl Quiroa Ojeda.


FIRMA DEL JUEZ
DUPLICADO-JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DE GUATEMALA, C.A.


FIRMA DEL SECRETARIO

ORIGINAL-R.G.P.



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



Voluntario 01041-2010-00438, OF. 1o. EL INFRASCRITO SECRETARIO DEL JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA,-----

-----CERTIFICA:-----

Que las hojas de papel especial de fotocopia que anteceden, son auténticas por haber sido tomadas directamente de su original, las cuales reproducen fiel y exactamente lo siguiente: a) Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once; b) Resolución que amplia y corrige de fecha veintidós de septiembre del año dos mil once y; c) Auto de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce dictados por este Juzgado, dentro del proceso Voluntario de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Bienes Inmuebles Proindivisos, arriba identificado. Se hace constar que no existe recurso ni notificación pendiente -----

Y, para los usos legales que al interesado convengan, extendiendo, sello y firma la presente certificación en nueve hojas de papel especial de fotocopia y la presente hoja de papel membretado del Organismo Judicial. Guatemala, veintiuno de febrero del año dos mil doce.-----

LIC. RAUL QUIROA OJEDA.

SECRETARIO.



Organismo Judicial
www.organismojudicial.gob.gt

SECCION DE REPRODUCCION ORGANISMO JUDICIAL



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



21 SEP 2011



VOLUNTARIO DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PROINDIVISOS: 01041-2010-00438; Of. 1°. JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, Guatemala, doce de septiembre del año dos mil once.

I) Se atiende a la vista para resolver las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PROINDIVISOS arriba identificadas, promovidas por SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, a través de su Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA, sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES (693), FOLIO DIECIOCHO (18), LIBRO CINCUENTA Y DOS (52) DE GUATEMALA; y, CONSIDERANDO: El artículo 1° de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos indica que el copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alicuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley.

2) CONSIDERANDO: En el presente caso la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA a través de su Presidente del Consejo de

PAPEL PARA USO OFICIAL Y EXCLUSIVO DEL ORGANISMO JUDICIAL
vendeda de subproductos administrativos



Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA manifiesta que: HECHOS: I) ANTECEDENTES: A) DE LA PROPIEDAD: Mediante escritura pública número sesenta y cuatro (64), autorizada en esta ciudad el veintinueve de noviembre del dos mil cinco por el Notario Ernesto López Córdova, la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, celebró contrato civil mediante el cual adquirió los derechos hereditarios que el señor Juan Antonio José Díaz Cernuda tenía sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número: SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES (693), FOLIO DIECIOCHO (18), LIBRO CINCUENTA Y DOS (52) DE GUATEMALA, de conformidad con lo establecido para el efecto por el artículo 922 del Código Civil, por lo que dicha entidad adquirió los derechos hereditarios de la finca objeto de las presentes diligencias y como consecuencia de lo anterior se encuentra comprendida dentro del caso de excepción que establece el artículo 6 de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Bienes Inmuebles Proindiviso ya que la causante del proceso sucesorio en donde fueron adquiridos los derechos hereditarios fue propietaria de la finca en cuestión por más de treinta años, los cuales, en virtud de haber adquirido dicha entidad derechos hereditarios, tiene derecho a sumar los años de la causante de la herencia respectiva. B) DEL BIEN INMUEBLE OBJETO DE LAS PRESENTES DILIGENCIAS: Tal y como lo manifiesta en la literal



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



anterior, el bien inmueble objeto de las presentes diligencias y sobre el cual pretende se verifique la desmembración de la parte alícuota correspondiente a los derechos de la entidad relacionada, se encuentra inscrito en el Registro General de la Propiedad bajo el número SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES (693), FOLIO DIECIOCHO (18), LIBRO CINCUENTA Y DOS (52) DE GUATEMALA, y se ubica en la dirección siguiente: lote número nueve de la "Chacra", ubicado en la zona 5, del Municipio de Guatemala, departamento de Guatemala. II) DE LA IDENTIFICACIÓN DE LA FRACCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE CORRESPONDEN A DICHA ENTIDAD: DE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: De conformidad con el memorial presentado el veintinueve de septiembre del año dos mil diez, por la parte actora, en el cual se solicita ampliación de las presentes diligencias, habiéndose decretado favorablemente dicha ampliación, en el sentido de rectificar las medidas y colindancias de la fracción de terreno relacionada, quedando de la manera siguiente: DE LA CORRECTA IDENTIFICACIÓN DE LA FRACCIÓN DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD QUE CORRESPONDEN A LA ENTIDAD RELACIONADA: DE LAS MEDIDAS Y COLINDANCIAS: De conformidad con el plano levantado para el efecto por la Ingeniera Civil Martha Cecilia Largaespada Niño, colegiada número cuatro mil trescientos treinta y cinco (4,335), a la fracción de terreno que se pretende desmembrar tiene una extensión superficial de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES

Organismo Judicial
www.organismojudicial.gob.gt

PAPEL PARA USO OFICIAL Y EXCLUSIVO DEL ORGANISMO JUDICIAL
SEGUN DE REPRODUCCIÓN ORGANISMO JUDICIAL

PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7,173.38 mts²) equivalentes a DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO VARAS CUADRADAS (10,266.18 m²) que cuenta con las siguientes medidas y colindancias: COLINDANCIAS: NORTE: con la veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala; departamento de Guatemala; SUR: con terreno propiedad de Jorge Alfredo Baechli Folgar; ESTE: con María Isolina Arana, área municipal y veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y OESTE: con Jorge Alfredo Baechli Folgar y Eduardo Rafael López Duarte. MEDIDAS: a) De la estación cero al punto de observación uno con rumbo suroeste: AZIMUT: cero grados, un minuto, dos segundos, distancia cincuenta y tres punto veintiún metros; b) De la estación uno al punto de observación dos con rumbo suroeste: AZIMUT: ochenta y tres grados, cincuenta y seis minutos, diez segundos, distancia cincuenta punto ochenta y cinco metros; c) De la estación dos al punto de observación tres con rumbo noroeste: AZIMUT: veinte grados, ocho minutos, cincuenta y seis segundos, distancia cinco punto diecinueve metros; d) De la estación tres al punto de observación cuatro con rumbo noroeste: AZIMUT: diecisiete grados, veintidós minutos, cero segundos, distancia cincuenta punto noventa y dos metros; e) De la estación cuatro al punto de observación cinco con rumbo noroeste: AZIMUT: un grado, veinte minutos, cuatro segundos, distancia cuarenta y cuatro punto sesenta y

TRUCOHT COUNTEINGHO 2550 P... A. TRUCOHT COUN V... 2550



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



seis metros; f) De la estación cinco al punto de observación seis con rumbo noroeste: AZIMUT: cinco grados, dieciocho minutos, cuarenta y siete segundos; distancia cuarenta y dos punto cuarenta y cuatro metros; g) De la estación seis al punto de observación siete con rumbo sureste: AZIMUT: ochenta y dos grados, cuarenta y siete minutos, treinta y ocho segundos; distancia cinco punto veintiséis metros; h) De la estación siete al punto de observación ocho con rumbo sureste: AZIMUT: cincuenta grados, cincuenta y cuatro minutos, veintidós segundos; distancia cuarenta y tres punto setenta metros; i) De la estación ocho al punto de observación nueve con rumbo sureste: AZIMUT: cincuenta y un grados, siete minutos, dieciocho segundos; distancia treinta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros; j) De la estación nueve al punto de observación diez con rumbo sureste: AZIMUT: cuarenta y siete grados, veintiún minutos, cincuenta y ocho segundos; distancia uno punto setenta y un metros; k) De la estación diez al punto de observación once con rumbo sureste: AZIMUT: cuarenta y cuatro grados, tres minutos, treinta y nueve segundos; distancia uno punto setenta y tres metros; l) De la estación once al punto de observación doce con rumbo sureste: AZIMUT: treinta y nueve grados, un minuto, cuarenta y dos segundos; distancia uno punto setenta metros; m) De la estación doce al punto de observación trece con rumbo sureste: AZIMUT: treinta y cuatro grados, nueve minutos, cero

PAPEL PERALUSO OFICIAL Y EXCLUSIVO DEL ORGANISMO JUDICIAL
SECCIÓN DE ADMINISTRACIÓN GENERAL

segundos, distancia uno punto setenta y tres metros; n) De la estación trece al punto de observación catorce con rumbo sureste: AZIMUT: veintinueve grados, treinta y siete minutos, cinco segundos, distancia uno punto sesenta y ocho metros; ñ) De la estación catorce al punto de observación quince con rumbo sureste: AZIMUT: veinticuatro grados, once minutos, cincuenta y un segundos, distancia uno punto setenta y tres metros; o) De la estación quince al punto de observación dieciséis con rumbo sureste: AZIMUT: veinte grados, cuatro minutos, diecisiete segundos, distancia uno punto sesenta y seis metros; p) De la estación dieciséis al punto de observación diecisiete con rumbo sureste: AZIMUT: quince grados, ocho minutos, veintiocho segundos, distancia doce punto setenta y dos metros; q) De la estación diecisiete al punto de observación dieciocho con rumbo sureste: AZIMUT: un grado, catorce minutos, treinta y siete segundos, distancia uno punto sesenta y nueve metros; r) De la estación dieciocho al punto de observación diecinueve con rumbo sureste: AZIMUT: nueve grados, cuarenta y ocho minutos, veintidós segundos, distancia uno punto sesenta y cuatro metros; s) De la estación diecinueve al punto de observación veinte con rumbo sureste: AZIMUT: quince grados, cuarenta y tres minutos, veintinueve segundos, distancia uno punto cero siete metros; t) De la estación veinte al punto de observación cero con rumbo suroeste: AZIMUT: cuatro grados, seis minutos, cincuenta y



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



siete segundos, distancia dieciséis punto dieciséis metros.

III) DE LOS COLINDANTES Y EL LUGAR EN DONDE PUEDEN SER

NOTIFICADOS: Tal y como se manifestó anteriormente y como consta en el plano adjunto, los colindantes de la fracción de terreno objeto de la presente solicitud de desmembración y sus direcciones son los siguientes: A. MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, quien por su naturaleza jurídica no tiene residencia pero puede ser notificada en la veintiuna calle número seis guión setenta y siete de la zona uno de esta ciudad, a través de la Dirección de Catastro y Administración del IUSI, departamento de Cartografía, sección de resolución de expedientes. B. JORGE ALFREDO BAECCHI FOLGAR persona de quien desconozco el lugar de su residencia pero puede ser notificado en la veinticinco calle final, número cuarenta y tres guión veintiuno de la zona cinco de esta ciudad. C. EDUARDO RAFAEL LOPEZ DUARTE persona de quien desconozco el lugar de su residencia pero puede ser notificado en la veinticinco calle "A", número cuarenta y siete guión cuarenta y ocho de la zona cinco de esta ciudad. D. María Isolina Arana persona de quien desconozco el lugar de su residencia pero puede ser notificada en la veintidós calle A, cuarenta y cuatro guión cero cero, de la zona cinco de esta ciudad.

IV) DE LOS TESTIGOS: De conformidad con la Ley se proponen como testigos de las presentes diligencias a las siguientes

personas: A) JOSE ALEJANDRO LEON FERNANDEZ, y B) ALEJANDRA CORZO SMITH; de datos consignados en autos, quienes prestaron su declaración testimonial de conformidad con el interrogatorio inserto en el memorial inicial de las presentes diligencias de fecha veintidós de marzo del año dos mil diez. V) VALOR: Para los efectos registrales dicha fracción de terreno está estimada en el valor de sesenta y cinco mil quetzales (Q.65,000.00).

3. CONSIDERANDO: De conformidad con la ley, se realizaron las siguientes diligencias: I) Se notificó a los colindantes: MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA, JORGE ALFREDO BAECHLI FOLGAR, MARIA ISOLINA ARANA, Y EDUARDO RAFAEL LOPEZ DUARTE; quienes fueron debidamente notificados en los lugares señalados para el efecto y no se opusieron a las presentes diligencias. II) Se recibió la Declaración Testimonial en este Juzgado el día veintiuno de mayo del año dos mil diez, de los testigos propuestos los señores ALEJANDRA CORZO SMITH y JOSE ALEJANDRO LEON FERNANDEZ, quienes declararon de conformidad con el interrogatorio inserto en el memorial inicial de las presentes diligencias de fecha veintidós de marzo del año dos mil diez. III) Se practicó Reconocimiento Judicial, el día veintiuno de marzo del año dos mil once, en la fracción de terreno objeto de las presentes diligencias ubicado entre la cuarenta y tres y cuarenta y cuatro avenida y veintidós calle, lote número nueve, de la Chacra, ubicado en la zona



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



cinco del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; habiéndose constatado, lo siguiente: a) La existencia del bien inmueble objeto de la desmembración que consiste en la fracción de terreno que se pretende desmembrar; b) En relación a la extensión, medidas y colindancias de dicha fracción, la diligencia queda a cargo del perito nombrado Ingeniero Civil Barry Johnston Giorgis, quien presentó a este Juzgado el informe respectivo, dentro del plazo señalado por este Órgano Jurisdiccional.

✓ CONSIDERANDO: De conformidad con la ley, se le dio audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que emitiera su dictamen de conformidad con la ley. Dicha institución opinó que es procedente que se aprueben las Diligencias Voluntarias de Localización y Desmembración del Bien Inmueble Proindiviso relacionado, promovido por JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA, como Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal de la entidad Mercantil SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA.-

6 CONSIDERANDO: Que la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA a través de su Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA, ha cumplido con los requisitos establecidos en la ley, específicamente: a) Con lo especificado por la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Inmuebles Proindivisos; b) Haberse notificados a los colindantes de conformidad con la ley; c) Se recibió la declaración



testimonial de los testigos propuestos; d) Se realizó el Reconocimiento Judicial sobre la fracción de terreno relacionada; y e) La opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, en el sentido de que ES PROCEDENTE que se aprueben las diligencias voluntarias de Localización y Desmembración del Bien Inmueble Proindiviso relacionado; por consiguiente, el Titular de este Juzgado considera, que deben hacerse las declaraciones que en derecho correspondan en la parte resolutive de la presente resolución.

CITA DE LEYES. ARTICULOS: 25, 29, 30, 31, 44, 50, 51, 51, 62, 64, 66, 67, 70, 71, 72, 75, 79, 126, 127, 128, 129, 142 al 149, 172 al 176, 177, 178, 183, 186, 194, 195, 401, 402, 403 del Código Procesal Civil y Mercantil. 612, 616, 617, 619, 620, 624, 922, 1130, 1131 del Código Civil; 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Reales sobre Inmuebles Proindivisos; 141, 142, 143, 171, 172 de la Ley del Organismo Judicial.


POR TANTO: Este Juzgado, con base a lo considerado y leyes citadas al resolver DECLARA: I) SE APRUEBAN las Diligencias Voluntarias de LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS, promovidas por la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA, a través de su Presidente del Consejo de Administración y Representante Legal JULIO RAFAEL MOTTA RIVERA, sobre la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad bajo el número SEISCIENTOS NOVENTA Y TRES (693), FOLIO DIECIOCHO (18), LIBRO CINCUENTA Y DOS (52) DE GUATEMALA, el cual se encuentra ubicado entre la cuarenta y tres y cuarenta y cuatro avenida y veintidós calle, lote número nueve de La Chacra, ubicado en la zona cinco, del municipio de Guatemala, departamento




OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



de Guatemala, con las siguientes COLINDANCIAS: NORTE: con la veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; SUR: con terreno propiedad de Jorge Alfredo Baechli Folgar; ESTE: con María Isolina Arana, áreas municipal y veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y OESTE: con Jorge Alfredo Baechli Folgar y Eduardo Rafael López Duarte; cuyas medidas constan en la parte considerativa del presente Auto; II) Al estar firme el presente Auto, extiéndase certificación en duplicado del mismo, a efecto de que sirva de Título inscribible en el Registro General de la Propiedad, acompañando a la misma fotocopia del plano respectivo; III) Hágase los avisos respectivos. NOTIFIQUESE!


LIC. MANUEL FRANCISCO QUIROA SOLORZANO.
JUEZ CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL.


LIC. RAUL QUIROA OJEDA
SECRETARIO.



OFICIO No. _____
REFERENCIA No. _____



06 OCT 2011



VOLUNTARIO: 01041-2010-00438, Of. 19. (5412). JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, GUATEMALA, VEINTIDOS DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE.

- I) Incorpórese al proceso el memorial que precede, no así documentos adjuntos, en virtud de no adjuntarse ningún documento;
- II) Como se solicita, en los términos relacionados, se tiene por ampliada y corregida la distancia en metros entre los puntos dieciséis y diecisiete, de conformidad con el plano respectivo, siendo la distancia correcta de uno punto setenta y cinco metros y no como fue consignado; III) De oficio y en virtud del estado que guardan los autos, se aclara la resolución de fecha doce de septiembre del año dos mil once, en su Segundo Considerando, numeral romano tres, que se refiere a los colindantes y el lugar en donde pueden ser notificados, en el sentido de que el lugar señalado para notificar a la señora MARIA ISOLINA ARANA es la veintiuna calle A, número cuarenta y siete guión sesenta y uno, de la zona cinco, de esta ciudad capital y no como se consignó en dicha resolución; IV) En cuanto a lo demás solicitado, estése a lo resuelto en resolución dictada por este Juzgado con fecha doce de septiembre del año dos mil once.

ARTICULOS: 25-29-31-44-50-51-63-64-66-67-70-71-72-75-79-126-127-128-142-172-177-178-186-401-402-403-404-405-596 del Código Procesal Civil y Mercantil. 1-2-3-4-5-6-7-8-10-11-12-13-14-15-16 de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos.

Organismo Judicial
www.organismojudicial.gob.gt

SECCION DE REPRODUCCION ORGANISMO JUDICIAL
PAPEL PARA USO OFICIAL Y EXCLUSIVO DEL ORGANISMO JUDICIAL



LIC. MANUEL FRANCISCO QUIROA SOLORZANO, JUEZ.

[Handwritten signature]
LIC. RAUL QUIROA DJEDA
SECRETARIO.

Escritura No. 104
de 1980, del 15 de mayo de 1980.



24 ENE 2012

VOLUNTARIO. 01041-2010-00438, Of. 1.º JUZGADO CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL. GUATEMALA, DIECISEIS DE ENERO DEL AÑO DOS MIL DOCE.

De oficio y en virtud del estado que guardan los autos, se tiene a la vista el presente expediente para AMPLIAR el Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once, y

CONSIDERANDO. El artículo 596 del Código Procesal Civil y Mercantil, indica que, cuando los términos de un auto o de una sentencia sean oscuros, ambiguos o contradictorios, podrá pedirse que se aclaren; si se hubiere omitido resolver alguno de los puntos sobre que versare el proceso, podrá solicitarse la ampliación.

CONSIDERANDO. En el presente caso, al hacer el análisis respectivo dentro de las presente diligencias, se comprueba que al resolver las mismas, se omitió resolver lo referente a que de la finca relacionada en la parte Declarativa numeral Romano Uno de dicho Auto, se deberá desmembrar la fracción de terreno, la cual tiene una extensión superficial de SIETE MIL CIENTO SETENTA Y TRES PUNTO TREINTA Y OCHO METROS CUADRADOS (7,173.38 m².) equivalentes a DIEZ MIL DOSCIENTOS SESENTA Y SEIS PUNTO DIECIOCHO VARAS CUADRADAS (10,266.18 v2.), la cual se encuentra ubicada en la dirección relacionada en dicha resolución, teniendo las medidas y colindancias indicadas en el Auto que se amplía. Por lo que deberá hacerse las declaraciones que en derecho correspondan en la parte resolutive de la presente resolución.

CITA DE LEYES. ARTICULOS: 25, 29, 30, 31, 44, 50, 51, 61, 62, 64, 66, 67, 70, 71, 72, 75, 79, 126, 127, 128, 129, 142 al 149, 172 al 176, 177, 178, 183, 186, 194, 195, 401, 402, 403, 596 del Código Procesal

TRIBUNAL DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



Civil y Mercantil, 612, 616, 617, 619, 620, 624, 922, 1130, 1131 del Código Civil; 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Reales sobre Inmuebles Proindivisos; 141, 142, 143, 171, 172 de la Ley del Organismo Judicial.

POR TANTO: Este Juzgado en base en lo anteriormente considerado y leyes citadas al resolver DECLARA: I) CON LUGAR LA AMPLIACION del AUTO de fecha DOCE DE SEPTIEMBRE DEL AÑO DOS MIL ONCE; II) En consecuencia se AMPLIA el Auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once, en el Por Tanto, parte Declarativa, de dicha resolución, en el sentido siguiente: que de la finca relacionada en la parte Declarativa, numeral Romano Uno, de dicho Auto, [REDACTED]

[REDACTED]

la cual se encuentra ubicada en la dirección relacionada en dicha resolución, teniendo las medidas y colindancias indicadas en el Auto que se amplía; II) NOTIFIQUESE

LIC. MANUEL FRANCISCO QUIROA SOLÓRZANO, JUEZ.
Lic. Manuel Francisco Quiroa Solórzano
Juez Cuarto de Primera Instancia
LIC. RAUL QUIROA OJEDA, SECRETARIO

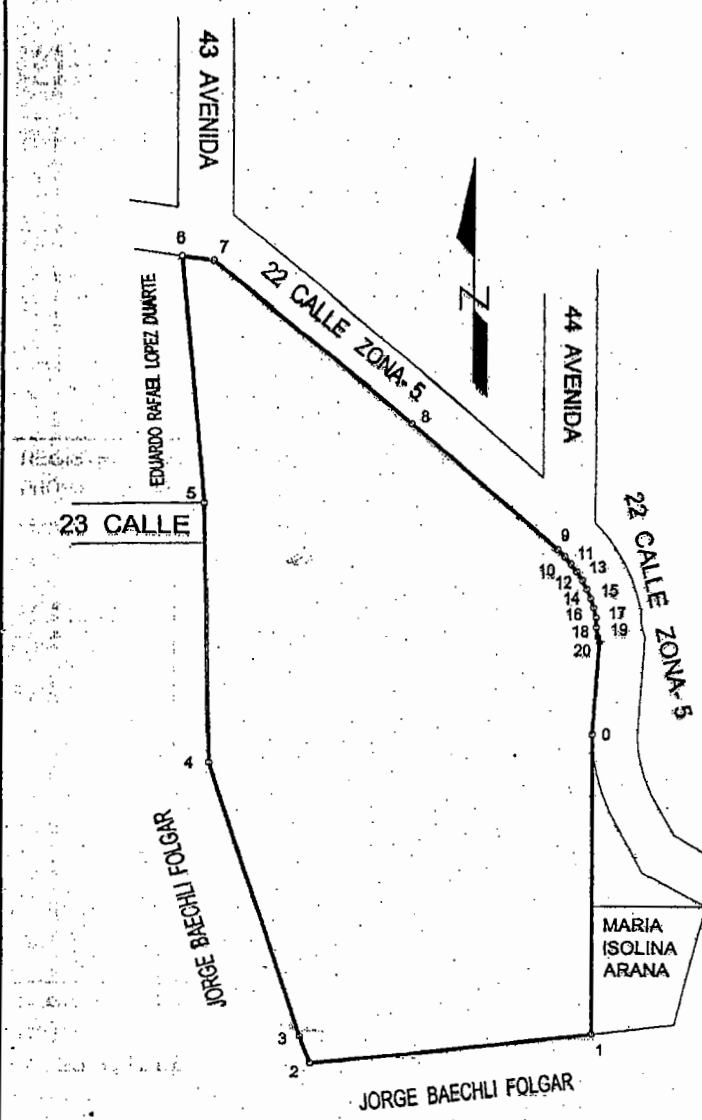


TABLA DE DATOS

E.	P.O.	RUMBOS	D.M. (m)
0	1	S 0°1'2" W	53.23
1	2	S 83°56'10" W	50.65
2	3	N 20°8'56" W	5.19
3	4	N 17°22'0" W	50.92
4	5	N 1°20'4" W	44.66
5	6	N 5°18'47" W	42.34
6	7	S 82°47'38" E	5.26
7	8	S 50°54'22" E	43.70
8	9	S 51°7'18" E	34.54
9	10	S 47°21'58" E	1.24
10	11	S 44°3'39" E	1.73
11	12	S 39°1'42" E	1.20
12	13	S 34°9'10" E	1.73
13	14	S 29°37'5" E	1.68
14	15	S 24°11'51" E	1.73
15	16	S 20°44'17" E	1.66
16	17	S 15°8'28" E	1.75
17	18	S 11°4'37" E	1.69
18	19	S 9°48'22" E	1.64
19	20	S 15°43'29" E	1.07
20	0	S 4°5'57" W	16.16

AREA = 7173.38 m2 = 10266.18 v2

Maria Cecilia Sarquesada Nino
 INGENIERO CIVIL
 Col. No. 4, 335

PLANO: DE DESMEMBRACION DE UNA FRACCION DE LA

FINCA: RUSTICA No. 693 FOLIO: 18
 LIBRO: 52 De: GUATEMALA

UBICACION: LOTE No.9 DE LA CHACRA UBICADO EN ESTA CAPITAL

OTORGANTE:

ADQUIRIENTE:

AREA = 7,173.38 m2 = 10,266.18 v2

Escala: 1:1000
 Fecha: SEPTIEMBRE 2,010

No.	Plano	Archivo
-----	-------	---------

Maria Cecilia Sarquesada Nino
 INGENIERO CIVIL
 Col. No. 4, 335

Referencia de inscripción No. 12S100134658

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 1 Finca 9873 Folio 373
 Libro 760E de Guatemala, finca urbana consistente en terreno entre la cuarenta y tres y cuarenta y cuatro avenida y veintidós calle, lote número nueve de La Chacra, en la zona cinco, ubicada en el municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, de 7,173.380000 metros cuadrados, con las siguientes medidas y colindancias: NORTE: con veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; SUR: con terreno propiedad de Jorge Alfredo Baechli Folgar; ESTE, con María Isolina Arana, área municipal y veintidós calle de la zona cinco, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala y OESTE: con Jorge Alfredo Baechli Folgar y Eduardo Rafael López Duarte; a) De la estación cero al punto de observación uno con rumbo suroeste: azimut cero grados, un minuto, dos segundos, distancia cincuenta y tres punto veintiún metros, b) de la estación uno al punto de observación dos con rumbo suroeste: Azimut ochenta y tres grados, cincuenta y seis minutos, diez segundos, distancia cincuenta punto ochenta y cinco metros; c) de la estación dos al punto de observación tres con rumbo noroeste, azimut veinte grados, ocho minutos, cincuenta y seis segundos, distancia cinco punto diecinueve metros, d) de la estación tres al punto de observación cuatro con rumbo noroeste; azimut diecisiete grados, veintidós minutos, cero segundos, distancia cincuenta punto noventa y dos metros; e) de la estación cuatro al punto de observación cinco con rumbo noroeste; azimut un grado, veinte minutos, cuatro segundos, distancia cuarenta y cuatro punto sesenta y seis metros; f) de la estación cinco al punto de observación seis con rumbo noroeste; azimut cinco grados, dieciocho minutos, cuarenta y siete segundos, distancia cuarenta y dos punto cuarenta y cuatro metros; g) de la estación seis al punto de observación siete con rumbo sureste; azimut ochenta y dos grados, cuarenta y siete minutos, treinta y ocho segundos, distancia cinco punto veintiséis metros, h) de la estación siete al punto de observación ocho con rumbo sureste, azimut cincuenta grados, cincuenta y cuatro minutos, veintidós segundos, distancia cuarenta y tres punto setenta metros; i) de la estación ocho al punto de observación nueve con rumbo sureste, azimut cincuenta y un grados, siete minutos, dieciocho segundos, distancia treinta y cuatro punto cincuenta y cuatro metros; j) de la estación nueve al punto de observación diez con rumbo sureste; azimut: cuarenta y siete grados, veintiún minutos, cincuenta y ocho segundos, distancia uno punto setenta y un metros; k) de la estación diez al punto de observación once con rumbo sureste, azimut cuarenta y cuatro grados, tres minutos, treinta y nueve segundos, distancia uno punto setenta y tres metros, l) de la estación once al punto de observación doce con rumbo sureste, azimut treinta y nueve grados, un minuto, cuarenta y dos segundos, distancia uno punto setenta y tres metros; m) de la estación doce al punto de observación trece con rumbo sureste, azimut treinta y cuatro grados, nueve minutos, cero segundos, distancia uno punto setenta y tres metros, n) de la estación trece al punto de observación catorce con rumbo sureste, azimut veintinueve grados, treinta y siete minutos, cinco segundos, distancia uno punto sesenta y ocho metros, ñ) de la estación catorce al punto de observación quince con rumbo sureste, azimut veinticuatro grados, once minutos, cincuenta y un segundos, distancia uno punto setenta y tres metros, o) De la estación quince al punto de observación dieciséis con rumbo sureste, azimut veinte grados, cuatro minutos, diecisiete segundos, distancia uno punto sesenta y seis metros, p) de la estación dieciséis al punto de observación diecisiete con rumbo sureste, azimut quince grados, ocho minutos, veintiocho segundos, distancia doce punto setenta y dos metros, q) de la estación diecisiete al punto de observación dieciocho con rumbo sureste, azimut un grado, catorce minutos, treinta y siete segundos, distancia uno punto sesenta y nueve metros; r) de la estación dieciocho al punto





Registro General de la Propiedad

Guatemala, C.A.

RAZÓN

Código verificador: 2C12B43831B51404



Registrada(s) la(s) inscripción(es) que literalmente dice(n):

Referencia de Inscripción No. 12S100134643

Derechos Reales. Desmembraciones y Cancelaciones. Inscripción Número: 8. Finca 693 Folio 18 Libro 52 de Guatemala. De la presente finca se desmembraron 7,173.380000 metros cuadrados, que pasaron a formar la(s) finca(s) nueva(s) Finca 9873 Folio 373 Libro 760E de Guatemala propiedad de la entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA. Que corresponde a los derechos adquiridos mediante escritura No.64 autorizada el veintinueve de noviembre del año dos mil cinco, por el Notario Ernesto López Córdova, inscritos en la 12 inscripción de dominio de esta finca; Según auto de fecha doce de septiembre del año dos mil once y resolución de ampliación de fecha veintidós de septiembre del año dos mil once y Auto de fecha dieciséis de enero del año dos mil doce y dentro de las diligencias voluntarias de localización y desmembración de derechos sobre bien inmueble proindiviso número Voluntario 01041-2010-00438, Oficial PRIMERO., dictados por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia Civil, del departamento de Guatemala;. Documento Certificación extendida por el secretario del Juzgado Cuanto de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento de Guatemala, el veintuno de febrero del año dos mil doce. Documento(s) presentado(s) 12 de marzo de 2012 a las 11:49:39 horas, ingresado(s) éste(os) y su(s) copia(s) electrónica(s) con número(s): 12R108057448. Operador: 105 Alba González De Vásquez. Guatemala, 14 de marzo de 2012. Honorarios Q.160.00.



[Handwritten Signature]
 LICDA. SILVIA JANETH ORTEGA TORIAS
 REGISTRADORA AUXILIAR
 REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

1. Objeto de la inscripción
 2. Fecha de inscripción
 3. Lugar de inscripción
 4. Tipo de inscripción
 5. Clasificación de la inscripción
 6. Clasificación de la inscripción
 7. Clasificación de la inscripción
 8. Clasificación de la inscripción
 9. Clasificación de la inscripción
 10. Clasificación de la inscripción
 11. Clasificación de la inscripción
 12. Clasificación de la inscripción
 13. Clasificación de la inscripción
 14. Clasificación de la inscripción
 15. Clasificación de la inscripción
 16. Clasificación de la inscripción
 17. Clasificación de la inscripción
 18. Clasificación de la inscripción
 19. Clasificación de la inscripción
 20. Clasificación de la inscripción



de observación diecinueve con rumbo sureste; azimut nueve grados, cuarenta y ocho minutos, veintidós segundos, distancia uno punto sesenta y cuatro metros; s) de la estación diecinueve al punto de observación veinte con rumbo sureste; azimut quince grados, cuarenta y tres minutos, veintinueve segundos, distancia uno punto cero siete metros, t) de la estación veinte al punto de observación cero con rumbo suroeste; azimut cuatro grados, seis minutos, cincuenta y siete segundos, distancia dieciséis punto dieciséis metros; . La entidad SEAIR CARGO, SOCIEDAD ANONIMA es (son) dueño(a)(s) de esta finca, en virtud de localización y desmembración de sus derechos que le correspondían en la Finca 693 Folio 18 Libro 52 de Guatemala. Diligencias respectivas aprobadas por el Juez CUARTO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL del Municipio y Departamento de GUATEMALA; en Voluntario Número 01041-2010-00438, Oficial Primero. Certificación extendida por el Secretario de dicho Juzgado fechada 21 de febrero de 2012 y presentada 12 de marzo de 2012 a las 11:49:39 horas, ingresada ésta y su copia electrónica con número: 12R108057448. Operador I05 Alba González De Vásquez. Honorarios Q50.00. Guatemala, 14 de marzo de 2012.



[Handwritten Signature]
LICDA. SILVIA JANETH ORTEGA TOBIAS
REGISTRADORA AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD

REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD
SECCIÓN DE CAJA
ENTREGADO
21 MAR 2012
AMM611
GUATEMALA, C. A.

----- (fin de asientos registrales) ----- Total de
honorarios Q210.00. Razón que consta en 3 hoja(s). Ciudad de Guatemala, 20 de marzo de 2012.

[Handwritten Signature]
LICDA. SILVIA JANETH ORTEGA TOBIAS
REGISTRADORA AUXILIAR
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD



Nota: Puede corroborarse el contenido de esta razón por medio de cualquiera de las siguientes opciones:
a) Solicitar certificación en el Registro General de la Propiedad,
b) Obtener una copia simple en el Registro General de la Propiedad, o
c) Consultarlo gratuitamente en la página web: www.rgp.org.gt en la opción "Validar razones de testimonio".

BIBLIOGRAFÍA.

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Tomo II. 1ª.ed.; Ciudad de Guatemala: Ed. Universitaria, USAC, 1982.
- AMBROSIO, Colin y Henry Capitán. **Curso elemental de derecho civil**. 1ª. ed. Madrid, España: Ed. Recus, 1949.
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Tomo II. 1ª. Ed; Madrid, España: Ed. Calea, 1985.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1ª. Ed; Ciudad de Guatemala, Guatemala: Ed. Universitaria USAC, 1987.
- CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y foral**. 2ª. ed.; Madrid, España: Ed. Loris, 1988.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Tomo IV. 1ª. ed.; Ciudad de Guatemala: Ed. Heliasta, 1990.
- GARCIA URBANO, José María. **Institución del derecho privado**. 1ª. ed.; Madrid, España: Ed. Orostros, 1999.
- [http://www.laguia2000.com/Edmundo/laPropiedadPrivada\(Antecedentesde laPropiedad Guatemala\)](http://www.laguia2000.com/Edmundo/laPropiedadPrivada(Antecedentesde laPropiedadGuatemala)). Consultado: 15 de mayo de 2012.
- ORELLANA, Giovanni. **Derecho procesal civil**. Tomo II. 2ª. ed.; Tomo II. Ciudad De Guatemala: Ed. Olmos, 2003.
- PALLERES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. 11ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, S.A., 1978.
- PLANIOL, Marcelo y Jorge Ripet. **Tratado practico de derecho civil francés**. 1ª. ed.; La Habana, Cuba: Ed. Cultural, S.A., 1970.
- PUIG PEÑA, Federico. **Manual de derecho civil español**. Tomo II. 2ª. ed.; Pamplona, España: Ed. Arazandi, 1974.



ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano**. 17^a. Ed.; Distrito Federal, México: Ed. Porrúa, 2001.

VALVERDE y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Tomo II. 1^a.ed.; Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos, 1993.

VILLEGAS LARA, Arturo. **Derecho mercantil guatemalteco**. 1^a. ed.; Ciudad de Guatemala: Ed. Universitaria USAC, 1988.

VITELI. **Contratos civiles**. 1^a. ed; Buenos Aires, Argentina: Ed. Aleras, 1989.

Legislación:

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

Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos. Decreto Ley Número 82-84.

Código de Comercio. Congreso de la República de Guatemala. Decreto 2-70.

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

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

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala. Decreto Número 2-89, 1989.