

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO**

**CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2013**

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

ANÁLISIS JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

Guatemala, septiembre 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 Marroquin Mijangos  
VOCAL V: Br. Rocael López González  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**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 la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



*Lic. Otto Rene Arenas Hernández*  
*9ª. Avenida 13-39 zona 1*  
*Teléfonos: 22380119-54120813*

Guatemala, 08 de julio de 2009

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



De mi consideración:

Respetuosamente me pronuncio en relación al nombramiento como Asesor del trabajo denominado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO", desarrollado por la Bachiller CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA, dicha asesoría se efectuó tomando en cuenta lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

Sobre el particular, me permito manifestar que el tema desarrollado coadyuvará a la clarificación de la libre disposición de la copropiedad, toda vez que la técnica jurídica dentro del análisis realizado conlleva el mensaje del verdadero sentido de la copropiedad.

La estudiante utilizó los métodos deductivo, para conocer el funcionamiento de los registros que se tienen para la copropiedad y sus respectivas obligaciones, el método inductivo para conocer los efectos y trascendencias que se producen al momento de tener un mejor control, y el método descriptivo para demostrar como regula el sistema guatemalteco la copropiedad.

En el aspecto formal hay que resaltar que la redacción de este trabajo se hizo en forma clara y sencilla la cual facilita su entendimiento e interpretación. Se utilizaron como técnicas de investigación: la documental, las fichas bibliográficas y la entrevista.

Las conclusiones a que la estudiante llegó en el presente trabajo de investigación y las recomendaciones que sugiere, tienen relación con el marco teórico de la investigación.

La bibliografía que se utilizó fue acorde para que se alcanzaran los objetivos y el desarrollo el presente trabajo de investigación.



*Lic. Otto Rene Arenas Hernández*  
*9ª. Avenida 13-39 zona 1*  
*Teléfonos: 22380119-54120813*

Por razón de lo expuesto manifiesto a usted que dicho trabajo de investigación es congruente tanto en su contenido, bibliografía, conclusiones, recomendaciones y técnicas científicas utilizadas.

En esa virtud y en mi calidad de asesor me permito rendir **DICTAMEN FAVORABLE**, de conformidad con el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público, toda vez que dicho trabajo de tesis por las razones ya indicadas cumple con los requisitos reglamentarios de esa casa de estudios, prosiguiendo en el trámite correspondiente para su discusión en el Examen Público de Tesis.

Sin otro particular, me es grato suscribirme,

Atentamente

Lic. Otto Rene Arenas Hernández  
ASESOR DE TESIS  
Colegiado 3,805



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.

UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES. Guatemala, seis de agosto de dos mil nueve.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) DASMA JANINA GUILLÉN FLORES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante CARMEN AIDA RODRÍGUEZ ALDANA. Intitulado: "ANÁLISIS JURIDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO".

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

  
LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis  
CMCM/sllh.





*BUFETE JURÍDICO  
HERNÁNDEZ Y ASOCIADOS  
9ª. Avenida 12-58 zona 1, 2º. Nivel oficina 7  
Bufetes Mónaco  
Teléfonos: 2220-1002*

Guatemala, 08 de enero de 2010

Licenciado:  
Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

De mi consideración:

Tengo el grato honor de dirigirme a usted con el objeto de informarle que en cumplimiento de lo dispuesto en el providencia de fecha 06 de agosto del año dos mil nueve, procedí a revisar el trabajo de tesis de la bachiller **CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA**, intitulado **“ANÁLISIS JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO”**, dicha revisión se llevo a cabo de la siguiente manera:

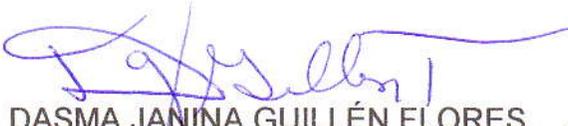
1. Se reviso si la estudiante realizó una investigación objetiva y actualizada del tema, siendo en consecuencia el contenido final de la tesis de carácter técnico y científico.
2. Se reviso que la estudiante realizara los métodos y técnicas adecuadas con el objeto de obtener una información cierta y valedera, habiendo utilizado los métodos deductivo, inductivo y descriptivo, así como las técnicas de entrevista, encuesta, bibliográfica y documental, las que de conformidad con mi opinión fueron aplicadas adecuadamente.
3. Por lo que, el presente trabajo de tesis cumple con todos los requisitos exigidos por la reglamentación universitaria vigente, en especial lo establecido por el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis, previo a optar al Título de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. Se concluye indicando que la bachiller **CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA**,

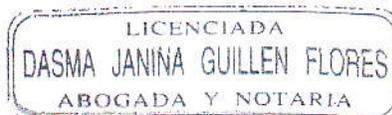


su trabajo de investigación ha utilizado la metodología pertinente y la forma de redacción ha sido clara para la fácil comprensión del lector.

Por los motivos anteriores expuestos, emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para el presente trabajo de tesis de la bachiller **CARMEN AÍDA RODRÍGUEZ ALDANA** y en consecuencia opino que el mismo debe ser aprobado, para que continúe su trámite.

Sin otro particular me suscribo de usted,

  
Licda. **DASMA JANINA GUILLÉN FLORES**  
**REVISORA**  
Colegiada 5,265





# USAC TRICENTENARIA

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

Edificio S-7 Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 26 de julio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante CARMEN AÍDA RODRIGUEZ ALDANA, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA COPROPIEDAD EN EL SISTEMA GUATEMALTECO. 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



Rosario





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Ser supremo que permitió que realizara mi sueño y que alcanzara mi meta.
- A GUATEMALA:** Patria amada a la que deseo servir hasta el último día de mi vida.
- A MIS PADRES:** José de la Rosa Rodríguez y Emma Isabel Aldana, por su grandioso ejemplo, bondad, amor, dedicación y sacrificio; quienes merecen todo mi amor, respeto y admiración.
- A MIS HERMANOS:** José Baronio, Wendy Isabel y Vivian, por brindarme su apoyo y cariño incondicional.
- A MIS SOBRINOS:** José Alejandro, Ingrid, Jackeline, Karen, Fátima, Andrea, Alejandra, Josma, con mucho amor.
- A MIS AMIGOS:** Especialmente a Ruth, Vilmita, Blanqui, Sara, Vinicio, Donald, Axel, Amílcar, Luis, doña Martha, doña Mercy, Jessica, Yina, Lic. Bran, Licda. Beatriz Palacios, Sergio, Nery, Jorge, Tulio, agradecimiento por creer en mí, su indudable amistad, apoyo y cariño.
- A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por el honor de ser egresada de tan prestigiosa casa de estudios.
- A USTED:** Con una gran muestra de respeto.



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

### CAPÍTULO I

1. Derechos reales, derechos personales y posesión.....	1
1.1. Derechos reales .....	1
1.2. Elementos de los derechos reales.....	3
1.3. Clasificación de los derechos reales.....	4
1.3.1. Derechos reales de goce y disposición .....	5
1.3.2. Derechos reales de goce.....	7
1.3.3. Derechos reales de garantía.....	15
1.4. Diferencia entre derecho real y derecho personal .....	19
1.5. Posesión.....	22

### CAPÍTULO II

2. La propiedad y la copropiedad en la legislación guatemalteca.....	33
2.1. La propiedad.....	33
2.2. La copropiedad.....	43

### CAPÍTULO III

3. Juicio oral civil.....	65
3.1. Elementos fundamentales .....	65
3.2. Trámite .....	66
3.3. Juicios orales regulados en el Código Procesal Civil .....	79

### CAPÍTULO IV

4. Conflictos en la copropiedad.....	89
4.1. Improcedencia de la división .....	89
4.2. Deudas contraídas por un partícipe o por los comuneros .....	90
4.3. Necesidad de un plazo para que la copropiedad sea disuelta.....	93
4.4. El respeto del derecho de los condominios .....	94



CONCLUSIONES.....	Pág. 109
RECOMENDACIONES.....	111
BIBLIOGRAFÍA.....	113

## CAPÍTULO I

### 1. Derechos reales, derechos personales y posesión

#### 1.1. Derechos reales

Existe un derecho real cuando una cosa se encuentra sometida, completa o parcialmente, al poder de una persona, en virtud de una relación inmediata que se puede oponer a cualquier otra persona. Esta definición implica como carácter esencial del derecho real, la creación de una relación entre una persona y una cosa.

El derecho real es una relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. “La figura proviene del derecho romano ius in re o derecho sobre la cosa (ver derecho de cosas). Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.”<sup>1</sup>

La naturaleza jurídica del derecho real junto con el derecho personal, de crédito o de obligaciones, integran los dos polos definidores del concepto de patrimonio. Las características más importantes de los derechos reales son que el titular tenga una

---

<sup>1</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/derecho\\_real](http://es.wikipedia.org/wiki/derecho_real) (Guatemala, 20 de abril de 2011)

relación y poder jurídico inmediato sobre la cosa; configurando con esto su elemento interno, y el poder de oponer erga omnes dicho derecho.

“Podemos definir el derecho real como el derecho que impone a toda persona la obligación de respetar el poder jurídico que la ley confiere a una persona determinada para retirar de los bienes exteriores todo o parte de las ventajas que confiere la posesión de ellos, o, si se prefiere, el derecho que, dando a una persona un poder jurídico directo e inmediato sobre una cosa, es susceptible de ser ejercitado, no solamente contra una persona determinada sino contra todo el mundo.”<sup>2</sup>

De acuerdo a la teoría clásica, los derechos reales son: "Aquellos, que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona a cuyo poder ella está sometida; son por lo mismo susceptibles de ser ejercidos, no sólo contra una persona determinada, sino frente a todos.”<sup>3</sup>

Dentro de las características de los derechos reales, están:

- Los derechos reales tienen por objeto una cosa específica y determinada.
- Para su constitución necesitan de lo que doctrinariamente se le llama modo o tradición.
- El derecho real da lugar a una acción real para proteger los derechos del titular.

---

<sup>2</sup> Colín, Ambrosio y H. Capitán. **Curso elemental de derecho civil**. Pág.8

<sup>3</sup> Planiol, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 54

- Inmediatividad: Poder directo e inmediato que tiene el titular sobre sus bienes que son objeto de su derecho.
- Aspecto técnico-jurídico: que caracteriza a los derechos reales de los derechos de preferencia y persecución.

La teoría francesa considera que en el derecho real existe un doble derecho: el de persecución, que consiste en perseguir el objeto de cualquier detentador o poseedor y el de preferencia, que es cuando se prefiere un derecho real de otro o de un derecho de obligaciones.

## 1.2. Elementos de los derechos reales

**Interno o subjetivo:** Es el derecho de gozar y disponer del uso de una cosa.

**Externo o formal:** Es la garantía jurídica que el Estado le ofrece a ese derecho, que consiste en obligar a terceros a no perturbar o interferir en la potestad directa de la persona sobre la cosa.

De acuerdo con la teoría ecléctica, se puede definir el derecho real, diciendo que: "Es un derecho privado que le atribuye al titular un derecho de inmediata dominación sobre

una cosa frente a cualquiera (oposición erga omnes); pudiendo defender el derecho contra cualquiera, sea persona concreta o abstracta.”<sup>4</sup>

### 1.3. Clasificación de los derechos reales

Derecho real de goce y disposición: Propiedad.

Derechos reales de goce: Usufructo, uso, habitación, servidumbre, censos, superficie, derecho de elevación de edificación.

Derechos reales de garantía: Prenda, hipoteca.

El Código Civil guatemalteco, regula los siguientes derechos reales: Propiedad, posesión, usucapión, accesión, usufructo, uso, habitación, servidumbres, hipoteca y prenda.

La enumeración de los derechos reales se realiza por medio de:

Legislación de número abierto (apertus): Sistema que aboga por permitirle a los particulares que, además de los derechos que la ley regula, puedan crear otros tipos diversos de derechos reales (numerus apertus).

<sup>4</sup> <http://rincondelvago.com/derechos-reales-y-derechos-personales> (Guatemala, 16 de febrero de 2011)

Legislación de número cerrado (clausus): Sistema que no admite más derechos reales que aquellos regulados y consagrados por la ley (numerus clausus).

La orientación del derecho civil guatemalteco: El ordenamiento jurídico recoge la doctrina manejada por el sistema del numerus clausus.

### **1.3.1. Derechos reales de goce y disposición**

Es el derecho a disponer y disfrutar de los bienes, siendo así que existen algunas teorías que justifican la existencia de la propiedad privada:

- a) De la ocupación: Justifica la propiedad basándose en el carácter nullius de la cosa o sea sin dueño. Y afirma que es del primero que la ocupa.
  
- b) Del trabajo: Indica que el único fundamento de la propiedad es el trabajo, pues sólo el que trabaja y explota la tierra puede gozar de sus riquezas.
  
- c) De la ley: Se afirma que la justificación de la propiedad está en la ley civil y como consecuencia su existencia está en manos del legislador.

d) Moderna: Justifica la propiedad desde el punto de vista de la función social que la misma debe cumplir. Es decir, que no podrá usar sus bienes en actividades que vengan a perjudicar a terceros o a la colectividad. Al concebir a la propiedad en función social, la ley le impone al propietario una serie de obligaciones y no sólo derechos.

El sentido social del derecho de propiedad, se fundamenta en lo siguiente:

- La propiedad se caracteriza por la importancia que ha adquirido en el medio social.
- Aparecen formas de propiedad colectiva paralelas a la propiedad individual, a la cual el derecho le ha aumentado limitaciones.
- La función social de la propiedad cobra importancia en la redistribución de la tierra, en las leyes llamadas de reforma agraria.

En cuanto a las facultades que integran el derecho de propiedad, la doctrina acostumbra a hacer una emisión de facultades como: enajenar, gravar, transformar, destruir, usar y abusar de los bienes. Más técnicamente se considera que el propietario tiene dos facultades o actos:

- **Materiales:** Estos actos se refieren a gozar y usar la cosa, a su posesión, reivindicación cuando exista desposesión indebida de los bienes, explotación, persecución de todo detentador de mala fe.
  
- **Jurídicos:** Es la manifestación de voluntad que produce consecuencias jurídicas, siendo ésta: la disposición, la cual crea dos tipos de actos, el primero de intervivos y es cuando la relación jurídica se establece entre dos personas vivas y la mortis causa, que es cuando la relación jurídica se establece después de la muerte de uno de los sujetos de la relación jurídica (titular del derecho). Se da solamente en la herencia o el legado.

### **1.3.2. Derechos reales de goce**

Dentro de los derechos reales de goce se pueden tomar en cuenta los siguientes:

#### **a) Usufructo**

Derecho real, de carácter temporal, que autoriza a su titular a disfrutar del normal aprovechamiento de una cosa ajena, con arreglo a su destino, y le impone la obligación de restituirla en momento señalado. Derecho de usar lo ajeno y percibir sus frutos, sin contraprestación en muchos casos y por una utilización temporal, y a lo sumo vitalicia.



Una definición de usufructo es: “Derecho real de usar y gozar de una cosa cuya propiedad pertenece a otro, con tal que no se altere su sustancia.”<sup>5</sup>

Su regulación legal se encuentra establecida en los Artículos 703 al 744 del Código Civil.

En cuanto a su naturaleza jurídica, puede afirmarse que el usufructo se presenta como una desmembración temporal del dominio; pues mientras una persona, el usufructuario, obtiene las utilidades de alguna cosa, el dueño conserva la propiedad, en tanto que derecho; pero sin poder usar ni gozar de lo suyo, en una expectativa de goce futuro, que lleva a denominarlo, por la disminución de sus facultades de goce, nudo propietario.

El usufructo se clasifica de la siguiente manera:

Por su constitución:

Voluntario: Por ejemplo el contrato.

Legal o forzoso: Impuesto por la ley.

Por su duración:

A plazo fijo: Cuando se determina el tiempo

---

<sup>5</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 969



Vitalicio: Se toma como base la expectativa de vida del usufructuario.

Bajo condición: Cuando se le pone una condición al usufructuario.

En cuanto a las personas:

Usufructo de personas individuales.

Usufructo de personas jurídicas.

En cuanto a los objetos afectados:

Muebles.

Inmuebles.

En cuanto a su extensión:

Singular: Recae sobre un bien determinado.

Universal: Recae sobre una universalidad jurídica.

Por la forma del disfrute:

Simple: Cuando el beneficiario es sólo una persona.

Múltiple: Cuando son varias personas las beneficiadas. El usufructo múltiple a su vez

puede ser simultáneo: Cuando el goce y el disfrute se da al mismo tiempo, y sucesivo:

Cuando los beneficiados gozan y disfrutan uno en pos del otro.

Sobre los derechos y obligaciones del usufructuario y del nudo propietario, dentro del Código Civil, es necesario mencionar:

- Extensión del usufructo. Artículo 703 del Código Civil.
- Derecho del usufructuario. Artículo 709 del Código Civil.
- Goce de la accesión. Artículo 715 del Código Civil.
- Enajenación del usufructo. Artículo 716 del Código Civil.
- Ejecución de la finca. Artículo 732 del Código Civil.

Las obligaciones del usufructuario son:

- Obligación de restituir. Artículo 713 del Código Civil.
- Cesión del usufructo. Artículo 718 del Código Civil.
- Obligación del usufructuario. Artículo 720 del Código Civil.
- Garantía. Artículo 721 del Código Civil.
- Abuso del usufructuario. Artículo 725 del Código Civil.
- Reparaciones ordinarias. Artículo 726 del Código Civil.
- Carga que soporta el usufructuario. Artículo 731 del Código Civil.

Los derechos del nudo propietario:

- derecho del propietario si no se presta garantía. Artículo 722 del Código Civil.
- Administración por el propietario. Artículo 723 del Código Civil.

- Reparaciones hechas por el propietario. Artículo 729 del Código Civil.

Obligaciones del nudo propietario:

- Reparaciones extraordinarias. Artículo 727 del Código Civil.
- Derechos del propietario perturbados por un tercero. Artículo 734 del Código Civil.

Los aspectos referentes a los modos de extinguir el usufructo se establecen en el Artículo 738 del Código Civil, el cual estipula que las formas son:

- Por muerte del usufructuario,
- Por vencimiento del plazo por el cual se constituyó, o por realizarse la condición resolutoria a la cual estaba sujeto el usufructo,
- Por la reunión del usufructo y de la propiedad en una misma persona; pero si la reunión se verifica en una sola cosa o parte de lo usufructuado, en lo demás subsistirá el usufructo,
- Por prescripción,
- Por renuncia del usufructuario, salvo lo dispuesto respecto de las renunciaciones hechas en fraude de acreedores,
- Por la pérdida de la cosa usufructuada. Si la destrucción no es total, el derecho continúa sobre el resto; y
- Por la anulación o cesación del derecho del que constituyó el usufructo.

## **b) Derecho de uso y habitación**

**Uso:** Facultad jurídicamente protegida, de servirse de cosa ajena conforme a las propias necesidades, con independencia de la posesión de heredad alguna; pero con el cargo de conservar la substancia de la misma; o de tomar, sobre los frutos de un fundo ajeno, lo preciso para las necesidades del usuario y de su familia. Derecho a percibir gratuitamente, aunque con contribución en algunos casos a los gastos, los frutos de una cosa ajena, en la medida de las necesidades del usuario y de su familia. Derecho de servirse de cosa ajena y aprovechar sus frutos en cuanto basten para las necesidades básicas del usuario y su familia. Su regulación legal se establece en los Artículos 745 al 751 del Código Civil.

Sobre los derechos y obligaciones de los sujetos en el Artículo 750 del cuerpo legal mencionado; se establece que los derechos de uso y habitación se pierden de la misma manera que el usufructo.

**Habitación:** El que una persona tiene para morar en casa ajena sin pagar alquiler. El derecho de habitación se limita a las necesidades del habitador y su familia, según su condición social. Su regulación legal se establece en los Artículos 745 al 751 del Código Civil.

Sobre los derechos y obligaciones de los sujetos en el Artículo 750 del cuerpo legal mencionado; se establece que los derechos de uso y habitación se pierden de la misma manera que el usufructo.

**Derecho de servidumbre:** Una servidumbre es una carga impuesta sobre una heredad para uso y utilidad de una heredad perteneciente a distinto propietario. Derecho real perteneciente al dueño de un fundo sobre otro fundo ajeno, por el que puede exigir del dueño de éste, que sufra la utilización de su fundo de algún modo, o se abstenga de ejercer ciertas facultades inherentes a la propiedad. Su regulación legal se encuentra establecida en los Artículos 752 al 821 del Código Civil.

En cuanto a la naturaleza jurídica, el derecho de servidumbre es el disfrute limitado de cosa ajena; por lo que se deduce la imposibilidad de una servidumbre sobre cosa propia, además se estima que la consolidación es causa de extinción de la servidumbre. La causa o fin del derecho de servidumbre predial es la utilidad de un fundo; de aquí que no quepa establecerlo sin que sea posible al menos obtener una utilidad. Rige el principio de inalienabilidad de las servidumbres, por no poderse transmitir total o parcialmente. Las servidumbres son indivisibles, si el predio sirviente se divide entre dos o más, la servidumbre no se modifica y cada uno de ellos tienen que tolerarla en la parte que les corresponde. La servidumbre impone una abstención u omisión, pero nunca una acción.

La constitución de las servidumbres, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Artículos concernientes a los títulos sujetos a inscripción en el Registro de la Propiedad, Artículos 1124 y 1125 inciso 2o., 1137 y 1576 del Código Civil; debe constar en escritura pública, e inscribirse registralmente tanto en el predio dominante como en el predio sirviente; pero, si fueren constituidas con el carácter de uso público y a favor de pueblos, ciudades o municipios, sólo se harán constar en el predio sirviente, cuando no hubiere predio dominante determinado.

La clasificación de las servidumbres, se establece en los Artículos 754, 757 y 758 del Código Civil y es la siguiente:

- Continuas o discontinuas: Son continuas las servidumbres cuyo uso es o puede ser incesante, sin intervención de ningún hecho actual del hombre; y discontinuas, aquéllas cuyo uso necesita de algún hecho actual del hombre. (Artículo 754 del Código Civil).
- Aparentes y no aparentes: Son aparentes las servidumbres que se anuncian por obras o signos exteriores dispuestos para su uso y aprovechamiento; son no aparentes las servidumbres que no presenten signos exteriores de su existencia. (Artículo 754 del Código Civil).
- Voluntarias y legales: Son voluntarias las servidumbres constituidas por la voluntad de los propietarios de los predios; son legales las servidumbres impuestas por la ley. (Artículo 757 del Código Civil).

La extinción de las servidumbres se regula en los Artículos 817 al 821 del Código Civil.

### 1.3.3. Derechos reales de garantía

#### a) La hipoteca

Es un derecho real que sin emplear traslado de posesión a persona distinta del dueño asegura a su titular el cobro de cierta cantidad; autorizándole para que pueda promover la venta de la cosa sobre la que recae y para que la parte necesaria del precio obtenido se destine a pagarle. La regulación legal se encuentra en los Artículos 822 al 879 del Código Civil.

Las características son:

- Es un derecho real: (Artículo 822 del Código Civil.).
- Es un derecho real de garantía.
- Es un derecho que recae sobre inmuebles.
- Es un derecho accesorio del de crédito.
- Es un derecho indivisible y como tal subsiste integro sobre la totalidad de la finca hipotecada aunque se reduzca la obligación. Artículos 823 al 825 del Código Civil.

- Afecta únicamente los bienes sobre que se impone, sin que el deudor quede obligado personalmente ni aún por pacto expreso. (Del cumplimiento de la obligación solamente responde el bien inmueble hipotecado).
- La constitución de la hipoteca da derecho al acreedor, para promover la venta judicial del bien gravado cuando la obligación sea exigible y no se cumpla. (Artículo 824 del Código Civil).
- La constitución y aceptación de la hipoteca deben ser expresas (Artículo 841 Código Civil).

Las formalidades para constituirla, indican que el contrato debe hacerse en escritura pública y se debe inscribir en el Registro de la Propiedad, esto según lo regulan los Artículos 1124, 1125 inciso 2o, 1137 y 1576, del Código Civil.

También cabe mencionar lo que se refiere a la subhipoteca o hipoteca de crédito, la cual consiste en la hipoteca constituida sobre bienes o derechos reales que ya están hipotecados, y a favor de distinto acreedor, o por una obligación diferente. El Código Civil la denomina hipoteca de crédito. Artículos 852 al 855 del Código Civil.

Asimismo se encuentra la hipoteca mobiliaria, que es la constituida sobre bienes muebles por naturaleza, como los buques y los aeroplanos, aun cuando por ficción se declaren inmuebles a los efectos hipotecarios. El hablar de hipoteca en estos casos obedece a que el bien o cosa hipotecada no sale de la posesión del garante o propietario para pasar a

poder del acreedor pignoraticio, característica de la prenda. No regulada por la legislación civil y excluida su creación por una interpretación extensiva de la ley por el sentido contrario sensu del Artículo 880 del Código Civil. En el Artículo 885 del Código Civil se estipula la posibilidad de la prenda sin desplazamiento, como el medio de evitar que el deudor pignoraticio pierda la posesión del bien pignorado.

## **b) La prenda**

Contrato y derecho real por el cual una cosa mueble se constituye en garantía de una obligación, con entrega de la posesión al acreedor y derecho de éste para enajenarla en caso de incumplimiento y hacerse pago con lo obtenido. El Código Civil define la prenda como el derecho real que grava bienes muebles para garantizar una obligación. La regulación legal se encuentra en los Artículos 880 al 916 del Código Civil.

Su clasificación es la siguiente:

- Prenda con desplazamiento: Se caracteriza porque el bien dado en prenda queda en poder del acreedor o de un tercero (depositario).
- Prenda sin desplazamiento: Se caracteriza porque el bien dado en prenda queda en poder del deudor.

Según la ley civil la prenda puede ser (formas especiales de la prenda):

- Prenda de crédito, Artículo 887; prenda de factura, Artículo 888; prenda de cosa ajena, Artículo 889; todos del Código Civil.
- Prenda agraria, ganadera e industrial, Artículos 904 al 916 del Código Civil.

En cuanto al contenido, derechos y obligaciones del acreedor y del deudor pignoraticio, en cuanto a lo primero tiene que decirse que la prenda va afectar únicamente los bienes sobre los que se imponen, sin que el deudor quede obligado personalmente, salvo pacto expreso Artículo 881 del Código Civil y que básicamente es un derecho real de garantía, constituido sobre bienes muebles Artículo 880 del mismo Código. En cuanto a lo segundo, deben estudiarse los Artículos 880 al 916 del Código Civil.

En cuanto a su extensión, la prenda se extiende sobre bienes muebles para garantizar el cumplimiento de una obligación, afectando únicamente los bienes sobre los que se impone, cualquiera que sea su poseedor, sin que el deudor quede obligado personalmente.

#### 1.4. Diferencia entre derecho real y derecho personal

Existen tres teorías para diferenciar un derecho real de un derecho personal:

##### a) Teoría clásica

Derecho real: Es una relación inmediata y directa sobre la cosa, sin intermediación de alguna persona. El poder que se tiene sobre la finca propiedad de alguien, independientemente, no hay otra persona contraria plenamente determinada, y el dueño puede hacer valer su derecho real de propiedad sobre esa finca contra uno o todos los otros.

Derecho personal: Es la relación de dos personas determinadas, aun cuando esta relación se refiera a alguna cosa. Algunos ejemplos son: El comodato, es un contrato por el cual una persona le da a otra el uso de una cosa mueble. Cuando alguien presta su carro a otro es un comodato, ya que le está dando el uso de la cosa, con la obligación de devolverlo en buenas condiciones.

## **b) Teoría obligacionista o personal**

Critica a la teoría clásica, ya que dicen que es erróneo creer que existen obligaciones jurídicas entre personas y cosas. Para ellos todo derecho es de obligaciones y no existen los derechos reales. Porque en todo caso el derecho real es una obligación negativa de la colectividad que consiste en no interferir entre el derecho del propietario y la cosa.

## **c) Teoría ecléctica**

Entre sus exponentes están Puig Peña y Castán Tobeñas: "Critican la teoría obligacionista, porque dicen que ellos confunden la obligación civil con el deber del respeto colectivo al derecho real, que tiene su origen en el derecho público en las democracias. Además, el concepto negativo sobre la obligación pasiva de la colectividad, le quita al derecho real lo específico o esencial que es la potestad directa de la persona sobre la cosa."<sup>6</sup>

Las diferencias existentes entre un derecho real y un derecho personal son:

---

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 33

- a) De los sujetos o personas: En el derecho real el sujeto activo está determinado y el pasivo indeterminado; en el derecho de obligaciones el sujeto activo y el pasivo están plenamente determinados desde el inicio de la relación jurídica.
- b) Por el objeto sobre el cual recae el derecho: El derecho real recae sobre un objeto corpóreo. El derecho de obligaciones recae sobre una prestación o actividad humana a la cual se obliga alguien mediante una vinculación jurídica.
- c) Por el poder de los titulares: En el derecho real existe un poder de la persona sobre la cosa. En el derecho de obligaciones existe una facultad para exigir a otra persona que haga o que deje de hacer algo.
- d) Por la eficacia: El derecho real es absoluto, o sea que se puede ejecutar erga omnes. El derecho de obligaciones es relativo, o sea se puede ejercitar sólo sobre el obligado.
- e) Por los modos de originarse: El derecho de obligaciones se origina por el contrato y basta el título para que esté perfecto. Los derechos reales necesitan además del título, un acto complementario que venga a perfeccionar el acto. A este acto especial se le llama doctrinariamente modo, cuando es un inmueble que se debe inscribir en el Registro; y tradición, cuando es un mueble que se debe entregar al que es su propietario.

- f) Por su duración y extinción: Los derechos reales son perpetuos ya que no se pierden por su ejercicio; al contrario, al ejercer el derecho de propiedad se va aumentando más. Los derechos de obligaciones son transitorios, ya que al ejercitarse termina con su cumplimiento. Al destruirse un objeto termina el derecho real porque termina el de propiedad; en cambio, el derecho de obligaciones no termina porque no recae sobre objetos sino sobre prestaciones.
- g) Por su inscripción en el registro: Los derechos reales se inscriben siempre en el Registro de la Propiedad; los derechos de obligaciones muy eventualmente.

## **1.5. Posesión**

### **a) Etapas históricas de la posesión en la legislación guatemalteca**

En los Códigos Civiles de 1877 y en el de 1933, tuvo gran influencia romana y era conceptuado como la tenencia o goce de un bien con ánimo de conservarla para sí.

Los dos elementos del derecho romano en la posesión eran el animus (ánimo) y el corpus (tenencia).

El Código Civil actual no tiene ninguna definición, pero se basa en el concepto moderno. De acuerdo con el Artículo 612: “Concepto de la posesión. Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

## **b) Evolución histórica de la posesión**

La posesión y la propiedad se confundieron. El que de hecho tenía el bien era el propietario. La experiencia demostró que no sólo los bienes muebles, sino también los bienes inmuebles, eran objeto de detentación (retención). Se elaboró la distinción del hecho (posesión) y derecho (propiedad).

Esta distinción dio origen a la protección jurídica de la posesión por medio de las siguientes formas procesales llamadas interdictos.

Los interdictos sólo proceden a favor de bienes inmuebles y se les conoce como los juicios de carácter sumario en que se ejercita una acción posesoria u otras especiales; o como medida precautoria para evitar un daño inminente. Los interdictos no prejuzgan sobre la propiedad o posesión definitiva porque la propiedad puede no existir.

El Artículo 249 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece: “Naturaleza de los interdictos: Los interdictos sólo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna

manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. En ellos no se resolverá cosa alguna sobre la propiedad”. Los interdictos pueden ser: De amparo de la posesión o de tenencia y de despojo.

### **c) Interdicto de amparo de la posesión o tenencia**

Se trata del que se halla en simple posesión de un bien y es perturbado en ella por actos que pongan de manifiesta intención de despojarlo.

Establece el Artículo 253 del Código Procesal Civil y Mercantil: “(Legitimación para demandar). Procede este interdicto cuando el que se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble o de derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede pedir la restitución ante el juez respectivo, exponiendo el hecho del despojo, su posesión y el nombre del despojador; y ofrecerá la prueba de los extremos de haber poseído y dejado de poseer.”

### **d) Conceptos de la posesión**

Concepto romanista, clásico o subjetivo: Exige un elemento de voluntad, el animus domini, además tiene un sentido restrictivo, porque sólo recae en objetos o cosas corporales. La posesión es la tenencia de goce de un bien corporal con ánimo de

conservarlo para sí. Debe de reunir el animus que es la voluntad y el corpus que es la cosa.

Concepto moderno o teoría objetiva: No requiere el ánimo o voluntad de dominio, es más amplio, acepta la posibilidad de poseer, no sólo los bienes corporales, sino también los derechos incorporales. Para la doctrina moderna es el ejercicio intencional y en nombre propio del contenido de un derecho real, abstracción hecha del quien la ejerza, tenga o no facultad para ello.

#### **e) Características de la posesión**

- a) Implica una relación del hombre con las cosas
- b) Esta relación es de poder o dominación
- c) Ese poder o dominación es de hecho, sin prejuzgar acerca de la titularidad o del dominio de la cosa. Sin embargo, esa relación de poder en algunos casos puede producir efectos jurídicos, no deja de ser germen de derecho, pero sólo se deduce de la posesión.

## f) Características de la posesión según la legislación guatemalteca

De acuerdo con el Artículo 612 del Código Civil sobre el concepto de la posesión regula que: “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

La definición doctrinaria indica que: es el ejercicio sobre un bien de todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.

De lo anterior se puede indicar que las características son:

- No requiere los elementos romanos del animus y del corpus;
- Amplía la posesión a toda clase de bienes, ya sean inmuebles o derechos. El artículo referido sólo regula bien, no especifica cuáles.

El Artículo 616 del Código Civil en cuanto a los bienes objeto de la posesión regula que: “Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y derechos que sean susceptibles de apropiación”. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que regulan la de bienes corporales.

**g) Requisitos que debe reunir la posesión para merecer la tutela o protección**

Para establecer esos requisitos existen dos teorías

a) Clásica o subjetiva

Admite como únicos elementos los clásicos elementos del derecho romano; es decir, el animus o voluntad y el corpus o la cosa.

b) Objetiva o moderna: expone tres argumentos:

Sostiene que el animus no es un elemento privativo o exclusivo, aun la mera detentación supone la voluntad de parte del detentador, si no hubiera o existiera esa voluntad, no podría darse la posesión.

Declara la voluntad o el animus inseparablemente unida al corpus o la aprehensión.

Expone que el animus es el simple propósito subjetivo y el corpus la exteriorización o materialización de aquel propósito.

Las consecuencias lógicas en que se basa la teoría moderna son:

Si el corpus lleva implícita el animus, toda detentación es posesión.

Si toda detentación es posesión solamente la ley puede privar al detentador de su protección.

El demandante de un interdicto de amparo de posesión sólo está obligado a probar el corpus; es decir, la aprehensión. El demandado debe probar que la posesión del demandante no reúne los requisitos que exige la ley para merecer la protección.

#### **h) Normas generales sobre la posesión**

Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas facultades inherentes al dominio. Sólo pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación. La posesión de los derechos se rige por las mismas disposiciones que rigen para las cosas corporales.

#### **i) Casos donde no procede la posesión legal**

La ley estipula dos casos taxativos: El primero en el Artículo 614 Código Civil (casos en que no hay posesión) "No es poseedor quien ejerce el poder sobre la cosa en virtud de la situación de dependencia en que se encuentra respecto del propietario de la misma y la retiene en provecho de éste en cumplimiento de las instrucciones que de él ha recibido." El segundo en el Artículo 615 del Código Civil. "Tampoco es poseedor el que

tiene la cosa o disfruta del derecho por actos meramente facultativos o de simple tolerancia, concedidos o permitidos por el propietario.”

## **j) Clasificación de la posesión**

Antiguamente se clasificaba en natural y civil y modernamente se clasifica en natural, civil, mediata e inmediata.

Posesión natural: Es la mera aprehensión de la cosa.

Posesión civil: Es la posesión por ministerio de la ley. El Artículo 72 del Código Civil regula que el ausente conserva la posesión civil de sus bienes mientras dure su ausencia.

Posesión inmediata: La que tiene el poseedor temporal en virtud de un derecho concedido por el propietario.

Posesión mediata: La que confirió el derecho a esa posesión

### **k) Presunciones en la posesión**

La posesión es presunción de propiedad, mientras no se compruebe lo contrario. Según el Artículo 617 del Código Civil, la posesión presume la propiedad. “La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario. Sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño de la cosa poseída, puede producir el dominio por usucapión”.

De esta manera, se puede determinar que los derechos reales contenidos en el Código Civil se encuadran en la clasificación clásica de los derechos reales de la siguiente manera: derechos reales de goce y disfrute: la propiedad; los derechos reales de mero goce: la posesión, servidumbres, el usufructo, uso y habitación; y los derechos reales de garantía: la hipoteca, prenda, prenda agraria, ganadera e industrial. Lo anterior se encuentra regulado en el Código Civil guatemalteco.

Es materia de discusión doctrinaria determinar la conveniencia o inconveniencia de que la legislación civil fije o no taxativamente el número de los derechos que la misma reconoce como reales. Ciertas legislaciones, además de los que enumeran como derechos reales, permiten a la voluntad de los contratantes dar esa naturaleza a ciertos actos.



Otras, por el contrario, dan la calidad de derechos reales a los que con esa denominación enumeran. Este criterio, seguido por el Código Civil de Guatemala, es el que ahora tiene mayor aceptación, para evitar que la voluntad de las partes pueda erróneamente crear con carácter de real un derecho que no lo es.



## CAPÍTULO II

### 2. La propiedad y la copropiedad en la legislación guatemalteca

#### 2.1. La propiedad

##### a) Evolución histórica de la propiedad

La propiedad es una de las instituciones más antiguas del derecho. Ha atravesado por etapas distintas:

##### **Propiedad colectiva, familiar e individual**

**Colectiva:** En los pueblos primitivos, fundamentalmente por sobrar la tierra y faltar los brazos, la propiedad era de todos y las parcelas que cualquiera se apropiara; pero la continuidad en la explotación no significaba privación para los demás, de la abundancia de suelo disponible para la agricultura, la ganadería o cualquier otro aprovechamiento.

**Familiar:** Se explota por el grupo familiar y el titular de ella es el varón de mayor edad de la familia. A la muerte de éste sucedía en el control el siguiente varón mayor de edad.

Individual: Ésta se refería antiguamente más a la propiedad mueble, pues el hombre consideró como absolutamente suyos sus vestidos, sus armas, utensilios, etc. En consecuencia, la evolución de la propiedad se refiere más a la propiedad inmobiliaria.

### **De la edad media a la época actual**

Con las invasiones de los bárbaros y la caída el imperio romano, se originan una serie de transformaciones en lo económico y lo político, que repercuten en el derecho de propiedad y que cambia el concepto del mismo y su regulación por el derecho. Las relaciones que se daban entre el propietario de la tierra y el que la cultivaba eran obligacionistas, ya que el siervo se comprometía a prestarle al señor feudal sus servicios personales además de pagarle con los frutos del cultivo; por su parte el señor feudal se comprometía a protegerlo. Posteriormente, surgió un dualismo en la propiedad, o sea que se dieron dos formas de propiedad: la propiedad directa o de dominio directo y la útil o de dominio útil. La primera, era la propiedad del señor feudal ante la ley como titular del derecho; la segunda, era la propiedad que pertenecía al que explotaba o trabajaba la tierra. En la Declaración de los Derechos del Hombre y del Ciudadano se le dio una naturaleza y característica filosófica que no tenía antes y se estableció que el derecho de propiedad era natural e inherente al hombre y que éste lo trae consigo desde el nacimiento y que el Estado sólo debe reconocer y amparar ese derecho. La legislación moderna se inspira en tres principios fundamentales:

- Régimen de propiedad similar al que existía en el derecho romano con las mismas características que éste atribuyó a la propiedad.
- La prohibición de una serie de limitaciones propias de la época feudal.
- La existencia de limitaciones derivadas de interés social o de razones de vecindad entre los copropietarios.

## **b) Definición, concepto y naturaleza jurídica**

Es el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.

“En derecho, la propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.”<sup>7</sup>

El objeto del derecho de propiedad está constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación. Para que se cumpla tal condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación;

---

<sup>7</sup> Morán Martín, Remedios. **Los derechos sobre las cosas. El derecho de propiedad y derecho de posesión, Historia del derecho privado, penal y procesal.** Pág. 25.

que el bien exista en cantidad limitada, y que sea susceptible de ocupación, porque de otro modo no podrá actuarse.

Para el jurista Guillermo Cabanellas: "La propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada, con la que puede hacer lo que desee su voluntad".<sup>8</sup>

Según la definición dada por el jurista venezolano Andrés Bello en el Artículo 582 del Código Civil de Chile. El derecho de propiedad sería el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente; no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

Habitualmente se considera que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: "Uso (ius utendi), disfrute (ius fruendi) y disposición (ius abutendi)."<sup>9</sup> Según el maestro Fernando Hinestrosa la propiedad es la: "Distinción que proviene del derecho romano o de su recepción medieval."<sup>10</sup>

Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

---

<sup>8</sup> Cabanellas, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** Pág. 36.

<sup>9</sup> Rodríguez Piñeres, Eduardo. **Derecho usual.** Pág. 70

<sup>10</sup> Hinestrosa, Fernando. **Apuntes de derecho romano: Bienes.** Pág. 23.



Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término el carácter de institución social y jurídica y, según señala Ginsberg: "Puede ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les corresponden."<sup>11</sup>

### **c) Naturaleza jurídica**

La propiedad, la plena y perfecta propiedad, confiere u otorga al dueño de una cosa, un derecho de dominio en virtud del cual esta cosa es suya de una manera absoluta, con excepción de las limitaciones legales y exclusivas. Este derecho de dominium no es sino el conjunto de todos los derechos reales que pueden existir sobre una cosa. La noción general de la naturaleza del derecho de propiedad está vinculada, en cuanto a derecho subjetivo que es, a la distinción entre los derechos reales y los derechos personales o de crédito.

La propiedad es un derecho subjetivo, aun cuando como derecho económico constitucional tiene una función social que puede ser limitada por un interés social ya que, según la legislación guatemalteca el interés general prevalece sobre el particular.

---

<sup>11</sup> Lasarte, Carlos. **Principios de derecho civil**. Pág. 77.

La propiedad, en primer lugar, es un derecho real, lo que significa que el vínculo entre el propietario y la cosa es directo e inmediato, independientemente de otra persona; el titular del derecho de propiedad tiene un contacto directo con la cosa; en tal virtud el titular de una propiedad puede reivindicarla en las manos de quien se encuentre, aun cuando el poseedor sea de buena fe y no tenga, respecto de él, alguna obligación personal.

#### **d) Características del derecho de propiedad**

**Real:** Que es todo lo que pertenece a su dueño legalmente, origina el derecho que el dueño tiene directamente con la cosa.

**Individual y exclusiva:** Porque es de un solo sujeto y exclusivo porque los derechos reales sobre la propiedad son de un bien particular.

**Se perpetúan en el tiempo:** Porque una persona se establece en una propiedad y con el tiempo la propiedad prescribe a su favor.

**Carácter relativo:** Que la ley lo limita y restringe a desacuerdo con las necesidades sociales, pudiendo llegar hasta la suspensión o anulación del mismo

### **e) Fundamento del derecho de propiedad**

“El derecho de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa: la cosa se halla sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marca la ley o los provocados por la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio (limitaciones de carácter extrínseco). No obstante, el reconocimiento de que la propiedad, como institución, está orientada a una función social, como lo establecen algunas legislaciones como la chilena y española, implica que en la actualidad existan limitaciones intrínsecas o inherentes al derecho; así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.”<sup>12</sup>

El fundamento del derecho de la propiedad en Guatemala, se encuentra establecido como base en la Constitución Política de la República de Guatemala.

### **f) Normas en relación al abuso del derecho de propiedad**

Sobre la extensión y limitaciones de las facultades dominicales y en particular de la propiedad inmueble; todo se encuentra regulado en los Artículos 473 al 484 del Código Civil de Guatemala; siendo las principales características en este tema, por ejemplo:

---

<sup>12</sup> **Ibid.** Pág. 77.

Sobre las limitaciones, las legislaciones han impuesto una serie de limitaciones y de obligaciones en el ejercicio del derecho de propiedad; especialmente en la inmobiliaria, siendo la máxima de ellas la expropiación forzosa; pero habiendo otras como por ejemplo: congelamiento de alquileres, gravámenes, precios tope, servidumbre, etc.

Sobre la extensión, se refieren ciertas teorías, las cuales son:

- Teoría de la extensión indefinida: Afirma que la propiedad se extiende indefinidamente en el subsuelo y el espacio aéreo.
- Teoría de la extensión referida al suelo: Afirma que la propiedad sólo existe estrictamente en el suelo no existiendo la misma sobre el suelo ni en el subsuelo.
- Teoría moderna: Establece que la propiedad se extiende en el subsuelo y el espacio aéreo hasta donde le pueda ser útil al titular del derecho. Esta teoría es la aceptada por el ordenamiento jurídico, Artículo 473 del Código Civil de Guatemala.

#### **g) Modos de adquirir la propiedad**

Los modos de adquirir la propiedad son aquellos hechos o negocios jurídicos que producen la radicación o traslación de la propiedad en un patrimonio determinado. A este modo de adquirir la propiedad se le llama también título y existen diversas clasificaciones, por ejemplo:



- A título universal
- A título oneroso y gratuito
- Originarios
- Derivados

Los modos específicos para adquirir la propiedad son:

- Ocupación: Consiste en el apoderamiento de una cosa que carece de dueño, con la intención de apropiarse de la misma.
- Accesión: Consiste en el derecho que tiene el propietario de una cosa y de todo lo que ella produce; o sea de una incorporación natural o artificialmente.
- Enajenación: Mediante la transmisión de una cosa, se hace propietario de ella a otra persona. Prescripción: Transcurso del tiempo. Adjudicación y herencia

#### **h) Clasificación de la propiedad**

Se puede esquemáticamente presentar la división de la varias especies de propiedad, de acuerdo a lo siguiente:

### **Por el sujeto**

- Pública, si corresponde a la colectividad en general.
- Privada, cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades del derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos.
- Individual, si el derecho lo ejerce un sólo individuo.
- Colectiva privada, cuando el derecho es ejercido por varias personas.
- Colectiva pública, si la propiedad corresponde a la colectividad y es ejercida por un ente u organismo público.

### **Por su naturaleza**

- Propiedad mueble, si puede transportarse de un lugar a otro.
- Propiedad inmueble, bienes raíces o fincas, son las que no pueden transportarse de un lugar a otro
- Propiedad corporal, la que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos, como una casa, un libro, entre otros
- Propiedad incorporal, si está constituida por meros derechos, como un crédito, una servidumbre, entre otros

## **Por su objeto**

- Propiedad de bienes destinados al consumo
- Propiedad de bienes de producción

## **2.2. La copropiedad**

### **a) Evolución histórica del derecho de copropiedad**

Aun cuando el derecho agrario y los derechos humanos siguieron rumbos distintos, resulta interesante la marcada influencia operada en un concepto como el de la función social de la propiedad agraria; cuya conclusión obligada es que a pesar de la separación, el agrario continuó desarrollando criterios humanistas.

Esto puede quedar fácilmente demostrado si se analiza cuidadosamente la evolución operada en el concepto, su reformulación y los alcances adquiridos.

Concretamente, el grado evolutivo del concepto no permite ya continuar tratándole como clásicamente se le concibió; es decir, como función exclusivamente social de la propiedad. Quizá didácticamente pueda ser aceptado utilizar el mismo nombre, pero debe necesariamente reconocerse el profundo cambio ocurrido en su contenido, de

donde para ser fieles con lo sucedido convendría replantear su formulación para abarcar el elemento económico cuya inclusión resulta fundamental.

Y en efecto esto es así porque la evolución en el paso del concepto clásico al nuevo concepto se percibe en cuanto en la actualidad se sostiene la función económico-social de la propiedad; esto es, se introducen criterios obligacionistas. Sobre el particular, aun cuando sea muy brevemente, conviene precisar lo siguiente:

- a) La evolución del concepto es el producto de aceptar la importancia del factor económico para cumplir con lo social, según criterios filosóficos, sociales, políticos e incluso religiosos, y no meramente economicistas; y
  
- b) El nombre de función económica y social no significa que sea sustantivamente económica y adjetivamente social; por el contrario, se ha adoptado el mismo nombre de los derechos humanos económicos y sociales, y en realidad lo sustantivo va a ser la propiedad cuya calificación adjetiva deberá ser económica y social. Pero quizá el concepto moderno de la propiedad agraria puede comprenderse aun mejor si se distingue claramente la forma como se desdobra el concepto en función objetiva y subjetiva, ambos son particularidades totalmente diferentes.

La función objetiva se va a referir básicamente a lo social, e implica la obligación del Estado, y por ende garantía social, y no sólo individualmente de dotar a todos aquellos

individuos con capacidad y conocimiento para incorporarse al proceso productivo a recibir bienes para cumplir tal fin, ya fuese porque carecen totalmente de ellos o bien por tenerlos en forma insuficiente. La distribución en la función objetiva tiende a la incorporación al proceso productivo de sujetos cuya exclusión de éste se debe a sus limitaciones económicas y sociales para contar con bienes debidamente aptos y organizados para la producción agrícola.

La función social subjetiva, por el contrario, se refiere a las obligaciones del propietario en cuanto tal, y se vincula con el elemento económico.

Dentro de las múltiples obligaciones establecidas se destaca la obligación del propietario agrario de cumplir con el destino económico de los bienes; para lo cual su tarea más importante es introducir con su trabajo una actividad organizada capaz de garantizar la producción, sea ello tanto en cuanto al cultivo de vegetales como la cría de animales; se trate tanto de bienes en proceso de producción como aquellos cuyas características propias les hacen idóneos para ello. Paralelamente el propietario agrario debe contribuir, permanentemente, en el mejoramiento de su fundo, para alcanzar condiciones cada vez mejores de productividad. Debe respetar el normal desarrollo de la naturaleza y velar por un ambiente ecológicamente equilibrado. Es su deber cumplir con lineamientos generales dictados por la planificación y programación; acatando las reglas técnicas de cultivos, contribuyendo a mejorar las especies y evitando por medio de medidas de salud animal y vegetal la propagación o difusión de enfermedades que afecten a otros productores o al país. En fin, entre otras cosas, también no debe olvidar

las adecuadas relaciones con sus trabajadores reconociéndoles una vida decorosa, y valorando su condición humana, y lo difícil del trabajo agrícola.

Dentro de las múltiples ventajas del replanteamiento del concepto, producto de su grado evolutivo, debe afirmarse que no se trata exclusivamente de un enriquecimiento del nombre o de la conmixión de ambos elementos, pues los alcances van más allá. En primer lugar parece quedar claro la necesidad de precisar que se trata de la función económica y social de la propiedad agraria en cuanto a la propiedad productiva; estructurada en un bien económico, y no meramente de la propiedad, pues existen otros tipos de propiedades donde el principio no tiene ningún sentido.

Además, y vinculado a lo anterior, debe distinguirse claramente entre bienes productivos y no productivos, pues si no es apto para la producción no tiene sentido exigir el cumplimiento del principio. Esto es producto del enriquecimiento dado por el derecho agrario, en su formación, cuando se le acusó de ser uno de tantos conceptos indeterminados, sin contenido propio, colaborando en la construcción de un concepto nítido, claro, con características y particularidades propias.

## **b) Concepto de la copropiedad**

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, proindiviso, 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 proporción, es decir sobre parte alícuota.

Los principios fundamentales que rigen en materia de copropiedad son que todo acto de dominio; es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el conocimiento unánime de todos los copropietarios. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino.

“La propiedad horizontal o copropiedad inmobiliaria es un concepto jurídico que hace alusión a un tipo de propiedad caracterizado por extenderse de manera privativa sobre un piso o local de una edificación, y además, sobre una cuota de propiedad de los elementos comunes de todo el edificio.”<sup>13</sup>

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

---

<sup>13</sup> [http://es.wikipedia.org/wiki/copropiedad\\_inmobiliaria](http://es.wikipedia.org/wiki/copropiedad_inmobiliaria). (Guatemala, 8 de mayo de 2011)

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

#### **b) Características de la copropiedad**

- Cada uno de los copropietarios tiene atribuida una cuota de participación en el derecho compartido.
- Los copropietarios tienen libertad para adoptar los acuerdos convenientes para regular esa situación de copropiedad. Pueden incluso determinar que se extinga esa copropiedad mediante la división de la cosa común.
- La copropiedad se concibe como una situación transitoria.
- Respecto a la cuota de participación cada uno de los copropietarios puede, sin consentimiento de los demás, realizar los actos de disposición que considere oportunos, desligándose incluso de la situación de copropiedad (el copropietario puede ceder su cuota de participación a otra persona y esa persona pasa a ser el nuevo copropietario).
- Entre los copropietarios, entre sí y en relación con la cosa común, no existe más vínculo que la titularidad compartida del derecho de propiedad.

- No existen cuotas, por lo que no es posible el ejercicio de la división por los copropietarios.
- Los copropietarios están unidos por un vínculo personal de carácter familiar que es anterior a la situación de copropiedad; de modo que la copropiedad está subordinada al vínculo que les une.
- Se considera una situación permanente y de gran estabilidad, porque los bienes que comparten son el sustrato patrimonial atribuido al grupo familiar.
- Como no existen cuotas, no existe la posibilidad de que cada copropietario pueda enajenar o vender su posición en la comunidad.

Las características más destacables son:

- Es una forma especial de propiedad en la que se es único dueño del área privada que cada uno ocupa y copropietarios con los demás de zonas comunes.
- Hay coexistencia de propiedad de bienes privados y compartidos.
- Hay exigencia para que las unidades tengan acceso a la vía pública.
- Los bienes comunes están compuestos por aquellos necesarios para la existencia de seguridad y conservación de todo el conjunto residencial.
- Los bienes de uso privado tienen plena autonomía de uso por parte de sus propietarios, pero dentro del marco de la ley y los estatutos de la copropiedad.

- Existen obligaciones previstas en los estatutos y la ley, que son indispensables para que esta modalidad de propiedad pueda cumplir a cabalidad con sus objetivos. Claro ejemplo de ello son la participación en las expensas para su mantenimiento.

#### **d) Regulación y tipos de la copropiedad**

Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

**Copropiedades voluntarias y forzosas.** Existe un principio fundamental en esta materia: nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca. Las copropiedades forzosas son aquéllas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta; de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

**Copropiedades temporales y permanentes.** Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

**Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas.** Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador; tomando



en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.

**Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad.** Generalmente, la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la copropiedad hereditaria. Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones. En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.

**Copropiedades por acto entre vivos y por causa de muerte.** La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por un contrato. Puede también nacer de la prescripción que tiene características de hecho y de acto jurídico. También la copropiedad puede originarse por causa de muerte.

**Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico.** Las que reconocen como causa un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o

prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato o por acto unilateral.

#### **e) Propiedad en condominio**

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

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

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina, unidad condominal.



El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponde a un condómino, se denomina unidad privativa.

Los condominios se pueden clasificar de la siguiente manera:

a) De acuerdo al funcionamiento y aprovechamiento de los elementos comunes, los condominios pueden ser:

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

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

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

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

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

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

#### **f) Derechos y obligaciones de los copropietarios**

Propiamente no es una división del inmueble, más bien es compartir el inmueble; es decir, el inmueble sigue conservando su unidad, sigue siendo uno sólo, 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; sólo 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 venderá ese porcentaje. Para el caso de que sea un copropietario el que venda, deberá notificar 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 de la Propiedad, donde se tomará nota del nombre de las personas que ostentan la propiedad del inmueble.

Son facultades de los condueños sobre su cuota y sobre la cosa común, las siguientes:

Facultad de los condueños sobre su cuota: Con relación a la cuota, cada copropietario puede disponer de la misma sin necesitar el consentimiento de los demás copropietarios. En el caso de que uno de los copropietarios venda su cuota a un



tercero; los otros copropietarios tienen posibilidad de ejercer el derecho de retracto para adquirir la propiedad de esa cuota vendida.

Facultad o deberes de los condueños sobre cosa común: Uso y disfrute de los bienes comunes. En el uso de la cosa común es necesario tener presente el destino y naturaleza de la cosa; para que la utilización de la misma no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los otros copropietarios el poder usarla. En algunos casos es posible que la utilización sea conjunta y simultánea. En el caso de que la utilización sea simultánea, los copropietarios se tienen que poner de acuerdo sobre el uso de la misma.

La conservación y defensa en juicio: Esto significa que cualquiera de los copropietarios puede interponer acciones en defensa o para proteger la cosa común (cualquier copropietario tiene legitimación activa y pasiva). Además, se establece que la sentencia dictada a favor de uno de los copropietarios beneficiará a todos los demás

Administración de la cosa común: El Artículo 398 del Código Civil regula que los actos de administración de la cosa común deberán aprobarse por la mayoría de los partícipes. Ésta no debe entenderse como una mayoría numérica sino de cuotas (la suma de las cuotas será la mayoría). Si la cuota de un copropietario es más elevada que la suma de cuotas de los otros copropietarios, ocurre que si el primero (cuota más elevada) presenta una propuesta ésta siempre va a ser aprobada o si está en contra de

las propuestas de los demás, ésta va a ser vetada y en este caso; el Código Civil estipula que los otros copropietarios adopten alguna medida para solucionar esta situación. En el caso de que se dé empate, ocurre lo mismo que en el caso anterior. Los acuerdos en cuanto a la utilización de la cosa común se consideran actos de administración; para que estos acuerdos se lleven a cabo es necesaria esa mayoría de cuota.

La disposición y alteración de la cosa común. Las alteraciones de la cosa común son modificaciones de la cosa y los actos de disposición se refieren a lo que es disponer de la cosa. Es importante la distinción entre actos de administración y de disposición. La importancia de la distinción se determina por la aprobación de los acuerdos.

- a) Los actos de administración no afectan a la titularidad de la cosa sino que se refieren al aprovechamiento de la cosa y tienen carácter transitorio. Ejemplo. Arrendamiento
- b) Los actos de disposición afectan a la titularidad de la cosa de manera permanente. Ejemplo. Venta de cosa, servidumbre, usufructo
- c) Contribución de los gastos comunes: los copropietarios están obligados a contribuir a los gastos en proporción a su cuota de participación. Estos gastos pueden ser: comunes, y dentro de estos están los gastos de conservación, administración y reparación; y también impuestos y tributos.

Son limitaciones de copropietarios las siguientes:

- a) Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común están limitadas, por cuanto ninguno puede totalmente ejercer su derecho.
- b) Que sólo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tienen en comunidad de bienes.
- c) Que la copropiedad es una limitación de la propiedad.
- d) Un sólo objeto no dividido materialmente, que es el elemento que vincula a los titulares del derecho.
- e) El reconocimiento de cuotas ideales, las cuales determinan los derechos y obligaciones del status de los condominios.
- f) Ningún copropietario, individualmente, puede disponer de la cosa poseída en común, sin el consentimiento de la totalidad de los copropietarios; por esta razón, está impedido de enajenar, gravar o limitar la cosa en cualquier sentido.
- g) El copropietario puede disponer de su cuota por cuanto no se altera la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios; lo cual significa que puede enajenar, gravar o renunciar a su derecho sobre la cosa.
- h) A fin de realizar innovaciones o alteraciones de la cosa que modificarían su estado se exigirá el consentimiento de todos los copropietarios. Se exceptúa el caso del entierro de un condueño en el predio de la comunidad. Sin embargo, ese lugar no adquiere por ello carácter religioso sin la voluntad de los condóminos.

- i) Los copropietarios pueden ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra copropietarios. Un ejemplo de ello sería la acción reivindicadora o la acción nugatoria.
- j) En la copropiedad, están asistidos del derecho a pedir la división de la cosa si lo consideran necesario para impedir problemas de carácter práctico.

### **g) Derechos de terceros acreedores y cesionarios de la comunidad**

Los terceros pueden verse perjudicados con motivo de la división de la cosa común. Por ello, la legislación establece que los acreedores o cesionarios de los copropietarios pueden participar en la división de la cosa común; siendo necesario su consentimiento. En el caso de que se haya producido ya la división de la cosa, los acreedores no podrán impugnar la división; a no ser que ésta se haya hecho en fraude de los acreedores o que los acreedores, previamente a la división de la cosa hayan manifestado su intención de participar en dicha división o hayan manifestado que se oponen a la división. La misma legislación regula que los terceros conservarán los derechos reales que les correspondían antes de la división; un ejemplo de ello puede ser el derecho de hipoteca sobre la cosa común, éste se conserva. También afecta los derechos personales, como por ejemplo el arrendamiento.



## **h) Conclusión de la copropiedad**

La copropiedad tiene carácter transitorio y ésta se puede dividir de acuerdo a lo siguiente:

### **Acción de división**

En cualquier momento y sin tener que alegar causa alguna, cualquiera de los copropietarios puede pedir la división de la cosa común. No obstante, la división de la cosa no es posible cuando existe un pacto de indivisión o cuando la cosa es objetivamente indivisible.

### **Pacto de indivisión**

Es aquel acuerdo a través del cual se establece la obligación de mantener la cosa indivisa por un determinado plazo y no de forma indefinida. Generalmente este pacto se establece en las cláusulas testamentarias (también se puede hacer en un contrato Intervivos).

## **Objetiva indivisibilidad de la cosa**

Se refiere tanto a la indivisibilidad de la cosa materialmente, como al supuesto de que materialmente es posible la división de la cosa pero esta división limitaría su uso, la haría inútil para la finalidad que persigue (indivisibilidad funcional). En los casos en que una cosa es indivisible, se puede adjudicar la cosa a uno sólo de los copropietarios y el resto recibirá una cantidad económica equivalente. Si no se llega a un acuerdo en cuanto a la adjudicación del bien, la cosa se vende en subasta pública y ellos se repartirían el precio obtenido por el bien en proporción a sus cuotas.

## **Práctica de la división**

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

También pueden hacer la práctica de la división árbitros o amigables componedores. No se refiere a un árbitro judicial sino que cada propietario trae a un perito y estos llegan a un acuerdo sobre el reparto de la cosa.

Asimismo, puede llevarse a cabo la división por el juez, a esto se le denomina división judicial.

## Efectos de la división

El efecto de la división con relación a los copropietarios o comuneros, es que cada uno pasa a tener la propiedad exclusiva sobre la cuota o parte resultante de la división que le ha correspondido. La atribución de esa parte de la cosa común en propiedad exclusiva tiene carácter retroactivo; es decir, se entiende que cada comunero ha poseído exclusivamente la parte resultante de la división que le ha correspondido durante todo el tiempo antes de la división; es decir; desde que entró a poseer la cosa común y no desde que se inició la división de la cosa.

Es así como se puede concluir en este capítulo que se debe considerar la propiedad como una relación jurídica entre una persona y un bien. Aunque normalmente las relaciones se den entre personas, la relación jurídica de la cual se está hablando es una relación de pertenencia del bien o bienes de la persona. De esta relación nacen las facultades de gozar y de disponer de los bienes que le pertenecen en forma absoluta y directa; por lo cual se dice que es un derecho real considerado el más perfecto.

Por otro lado, la propiedad horizontal es una figura jurídica que ha tenido poco desarrollo en las leyes civiles, situación que puede observarse en el Código Civil vigente; pues éste carece de una definición legal, limitándose a describir la situación requerida en el inmueble para ser sometido al régimen; en otras palabras únicamente describe los requisitos fácticos para la constitución del régimen de propiedad horizontal.



Otra muestra del escaso desarrollo de la figura jurídica, es la confusión que se tiene de la propiedad horizontal con otras figuras jurídicas similares, como copropiedad, condominio o pre horizontalidad.

En cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, la ley establece el procedimiento notarial y administrativo; sin embargo, se debe mencionar que únicamente la práctica notarial da el conocimiento de algunos requisitos que no se encuentran en la ley, y que por políticas de seguridad, las instituciones exigen, tal como el Registro General de la Propiedad que solicita la presentación de planos originales y copia para confrontarlos y ser devueltos posterior a dicha confrontación.



## CAPÍTULO III

### 3. Juicio oral civil

El juicio oral es un proceso de conocimiento regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco en los Artículos 199 al 268. Los procesos de conocimiento se caracterizan por el desenvolvimiento de una actividad de conocimiento desplegada por el órgano jurisdiccional para llegar a una declaración sobre el derecho controvertido.

Según el autor Manuel Ossorio: “El juicio oral es aquél que se sustancia en sus partes principales de viva voz y ante el juez o tribunal que entiende en el litigio. En el juicio oral, las pruebas y los alegatos de las partes se efectúan ante el juzgador. La oralidad es esencial para cumplir con el principio de inmediación.”<sup>14</sup>

#### 3.1. Elementos fundamentales

Dentro de los principios que prevalecen en el desarrollo de este juicio se encuentran:

El principio de oralidad: Se tramita a través de peticiones verbales (la demanda, contestación, interposición de excepciones, proposición de prueba, impugnaciones, etc.).

---

<sup>14</sup> Ossorio, Manuel. *Ob.Cit.* Pág. 292

El principio de concentración: Se desarrolla en audiencias, pretendiendo concentrar el mayor número de etapas procesales en el menor número de ellas.

El principio de inmediación: Es una obligación del juez presidir las audiencias y el diligenciamiento de prueba.

### **3.2. Trámite**

#### **a) La demanda**

La demanda en el proceso oral puede presentarse verbalmente, en cuyo caso el secretario levantará el acta respectiva. Cuando se procede de esta manera, la oralidad cumple su función y el acta que se hace solamente documenta lo que el demandante expone. También puede presentarse por escrito, debiendo la misma cumplir con los requisitos establecidos en los Artículos 106 y 107 del Código Procesal Civil y Mercantil; esto debido a lo establecido en el Artículo 200 del mismo cuerpo legal, que establece que se podrán aplicar al juicio oral las normas y disposiciones del juicio ordinario, cuando no se opongan a las normas específicas que regulan el juicio oral. Además, si se presenta por escrito, debe cumplir también con lo requerido para toda primera solicitud presentada a los tribunales de justicia (Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil).

Por lo tanto, los requisitos que se deben cumplir en la demanda, ya presentada verbalmente, ya por escrito, son los siguientes:

- Los hechos en que se funda la demanda, fijados con claridad y precisión.
- Las pruebas que van a rendirse.
- Los fundamentos de derecho.
- La petición.
- Acompañar a la demanda los documentos en que funde su derecho, y no teniéndolos a disposición deberán mencionarse con la mayor individualidad posible, expresando lo que de ellos resulte, y designando el archivo, oficina pública o el lugar en que se encuentren los originales.

#### **b) Modificación y ampliación de la demanda**

El Artículo 204 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que la demanda podrá ampliarse entre el término comprendido entre el emplazamiento y la primera audiencia; o al celebrarse ésta. Aunque no se menciona la modificación, se aplica la norma relativa a que se podrán aplicar al juicio oral las normas y disposiciones del juicio ordinario, cuando no se opongan a las normas específicas que regulan el juicio oral; además, de conformidad con el Artículo 110 del Código Procesal Civil y Mercantil, sí existe la

oportunidad de modificar la demanda; en todo caso la ampliación es ya de por sí una modificación.

Los efectos de dicha ampliación o modificación de la demanda, dependerán de la oportunidad en que se lleven a cabo. Si se amplía o modifica antes de la audiencia y no se ha contestado la demanda por escrito, debe emplazarse nuevamente al demandado. Si la ampliación o modificación se da en la primera audiencia, el juez suspenderá la audiencia señalando una nueva para que las partes comparezcan a juicio oral, a menos que el demandado prefiera contestarla en el mismo acto (Artículo 204 tercer párrafo del Código Procesal Civil y Mercantil). El mismo Artículo 204 en su último párrafo, establece que en igual forma deberá procederse en cuanto a la reconvencción.

### **c) Emplazamiento**

Si la demanda cumple con las prescripciones legales, el juez señalará día y hora para que las partes comparezcan a juicio oral, previniéndolas presentar sus pruebas en la audiencia; bajo apercibimiento de continuar el juicio en rebeldía del que no compareciere. Entre el emplazamiento del demandado y la audiencia, deben mediar por lo menos tres días, término que será ampliado en razón de la distancia (Artículo 202). Esta última disposición constituye un requisito sine qua non para la celebración de la audiencia. Si no media el término mínimo establecido, el demandado no tiene la obligación de asistir a la audiencia; pues le asiste el derecho de disponer de por lo

menos tres días para preparar su defensa. La notificación de una demanda, produce tanto los efectos materiales como los procesales de la litispendencia, establecidos en el Artículo 112 del Código Procesal Civil y Mercantil.

#### **d) Contestación de la demanda**

La contestación de la demanda puede hacerse oralmente en la primera audiencia, o presentarse por escrito hasta o en el momento de la primera audiencia; según el Artículo 204 del Código Procesal Civil y Mercantil. En todo caso, deben cumplirse los mismos requisitos establecidos para la demanda. Con la contestación de la demanda, verificada antes o en la audiencia, quedan determinados los hechos sobre los cuales va a versar el juicio oral. Por ese motivo, ya no es posible la ampliación o modificación de la demanda, cuando ésta ya ha sido contestada. Y además, porque lo dispuesto en el Artículo 200 es aplicable el Artículo 110 que establece que podrá ampliarse o modificarse la demanda antes de que haya sido contestada y por ello no es posible hacerlo cuando la demanda ya fue contestada.

#### **e) Reconvención**

Para el caso de la reconvención en el juicio oral, la misma deberá llenar los requisitos establecidos en el Artículo 119 del Código Procesal Civil y Mercantil; referente a la reconvención en el juicio ordinario. Por lo tanto, la pretensión que se ejercite debe tener



conexión por razón del objeto o del título con la demanda y no debe estar sujeta a distintos trámites.

En el caso del juicio oral, según el Artículo 204 del Código Procesal Civil y Mercantil, la reconvencción puede presentarse por escrito antes de la primera audiencia o durante la celebración de la misma; caso en el cual podrá realizarse oralmente. Si la reconvencción se formula antes de la primera audiencia o el momento de la celebración de ésta; se producen los mismos efectos, pues el juez debe suspender la audiencia señalando una nueva para que el actor tenga oportunidad de contestarla; o bien, aceptar la facultad del actor para contestarla en el mismo acto.

#### **f) Audiencias**

La primera audiencia en el juicio oral reviste máxima importancia porque en ella puede quedar agotada toda la fase de instrucción. En la misma pueden ocurrir: si comparecen ambas partes. Acto judicial en el que los litigantes tienen ocasión de exponer sus argumentos ante el tribunal.

#### **g) Conciliación**

La conciliación, es considerada en la doctrina como aquel acto o audiencia previa al juicio por medio de la cual, la autoridad judicial trata de componer y ajustar los ánimos de las partes o de avenirlas para evitar el proceso.



La audiencia de conciliación establecida en el Artículo 203 del Código Procesal Civil y Mercantil; referente y aplicable al juicio oral, es obligatoria y debe producirse al comienzo de la diligencia. Este carácter de obligatoriedad reviste en cuanto al juez, únicamente, quien debe procurar avenir a las partes mediante una justa composición del conflicto, sin que se entre propiamente al debate. También es obligatorio en cuanto al juez, pues éste tiene obligación de promover el acto conciliatorio al comienzo de la diligencia, antes de contestar la demanda. No se considera obligatorio para las partes, pues nadie puede ser obligado a celebrar un acto conciliatorio, pues se trata de un acto voluntario que si bien puede producirse en esta etapa, se podrá hacer también en cualquier otro momento posterior del proceso.

Si se produce la conciliación entre las partes, el juez podrá aprobarla en la misma acta o en resolución aparte, siempre que el acto conciliatorio no contraríe las leyes. Si la conciliación se produjo parcialmente, deberá continuarse el juicio respecto de los puntos no avenidos.

#### **h) Excepciones**

Si en la audiencia conciliatoria no se ha tenido éxito y ha finalizado sin resultado positivo; la próxima fase es la oposición del demandado. Esta oposición puede ser una oposición dilatoria o perentoria. En el juicio oral, por ser un proceso concentrado y breve, todas las excepciones se oponen en el momento de contestar la demanda o la



reconvención; pero las nacidas con posterioridad y las de cosa juzgada, caducidad, prescripción, pago, transacción y litispendencia, se podrán interponer en cualquier tiempo; mientras no se haya dictado sentencia en segunda instancia. El juez debe resolver en la primera audiencia las excepciones previas que pudiere, pero puede también resolverlas en auto separado. Las demás excepciones se resuelven en sentencia.

### **i) Pruebas**

El ofrecimiento de las pruebas en el juicio oral, se rige por el procedimiento establecido para el ordinario. Así, la prueba se ofrece en la demanda o en su contestación, debiendo individualizarse; en este proceso, no existe término de prueba, pues se lleva a cabo por medio de audiencias. Por esta razón es que el ofrecimiento debe ser preciso e individualizado, y por ejemplo, en el caso de testigos, debe indicarse sus nombres. En algunas pruebas, como la pericial, pueden ser organizadas posteriormente, por su especial naturaleza. La parte demandada debe conocer qué medios de prueba va a aportar el actor, porque según lo dispuesto en el párrafo primero del Artículo 206 del Código Procesal Civil y Mercantil, las partes están obligadas a concurrir a la primera audiencia con sus respectivos medios de prueba.

Como es dificultoso que la parte pueda comparecer a la primera audiencia con todas sus pruebas, y en algunos casos ha sido imposible recibirlas por falta de tiempo; el



segundo párrafo del artículo antes mencionado, da la posibilidad de señalar una audiencia nueva dentro de un plazo no mayor de quince días. Esta segunda audiencia sólo es posible utilizarla cuando no ha sido factible recibir todas las pruebas que la parte ha presentado en la primera audiencia. De lo anterior, puede decirse que precluye el derecho de la parte a que se reciba su prueba, si no cumplió con la obligación de concurrir a la primera audiencia con todas su pruebas.

Existe también la posibilidad de que se señale una tercera audiencia, la cual sólo se fija extraordinariamente y siempre que por circunstancias ajenas al tribunal o a las partes, no hubiere sido posible aportar todas las pruebas. Esta audiencia es exclusivamente para ese objeto y debe señalarse dentro del término máximo de diez días.

En cuanto a la prueba de declaración de parte, ésta debe practicarse dentro de una de las tres audiencias que se señalen. Debe estar ofrecida en la demanda o en la contestación de la misma o en la reconvención y su contestación. Para los efectos de recibir la prueba de declaración de parte, la citación para quien debe absolver posiciones, bajo apercibimiento de ser tenido por confeso, no puede llevarse a cabo si no se presenta con la solicitud la plica que contiene las posiciones.

## **j) Terminación del proceso**

Cuando ambas partes comparecen a la primera audiencia, puede presentarse el caso en que el demandado se allane; es decir, que exprese su deseo de no litigar y de someterse a las pretensiones del actor. El allanamiento no implica confesión de los hechos, pero termina el proceso; no siendo necesario que el juez reciba más prueba y debe dictar sentencia dentro de tercero día.

Existe también la posibilidad de que el demandado confiese expresamente los hechos en que se funda la demanda; en cuyo caso tampoco es necesario que el juez reciba más prueba y debe dictar sentencia dentro de tercero día (Artículo 208 del Código Procesal Civil y Mercantil).

## **k) Incomparecencia de una de las partes**

Esta situación está contemplada dentro de las actitudes del demandado, y por la incomparecencia del demandado a la audiencia, éste incurre en rebeldía. Aunque esta situación también es aplicable a la incomparecencia del actor, pues según el Artículo 202 del código citado, el juez al citar a las dos partes a juicio oral, apercibe a ambos de continuar el juicio en rebeldía de la parte que no compareciere.



La rebeldía del demandado, como norma general, no produce los efectos de la confesión ficta, salvo algunas excepciones establecidas en la ley. Así, el Artículo 208 del Código Procesal Civil y Mercantil regula que cuando el demandado no comparezca a la primera audiencia, sin causa justificada, el juez fallará, siempre que se hubiere recibido la prueba ofrecida por el actor. Es decir, que si el demandado no comparece a la primera audiencia, corre el riesgo de que en dicha audiencia se rinda toda la prueba por el actor y el juez pueda dictar inmediatamente la sentencia.

Para el caso de los efectos de la rebeldía del demandado, son aplicables los regulados en el Artículo 114 del mismo cuerpo legal ya citado, siendo los siguientes: desde el momento en que el demandado sea declarado rebelde, podrá trabarse embargo sobre sus bienes, en cantidad suficiente para asegurar el resultado del proceso; si comparece posterior a la declaratoria de rebeldía, puede tomar los procedimientos en el estado en que se encuentren. El principal efecto, sin embargo, es la continuación del juicio sin su intervención.

En el caso en que el demandado no pueda comparecer personalmente, podrá contestar la demanda por escrito y justificar su inasistencia antes que el juez dicte la sentencia; si ya se ha recibido la prueba del actor en la primera audiencia. La declaración de rebeldía y el embargo precautorio, en su caso, pueden ser dejados sin efecto por el demandado, si demuestra que su incomparecencia fue a causa de fuerza mayor insuperable.



Ésta se sustancia como incidente, en pieza separada y con efectos no suspensivos.

Para el supuesto de producirse la rebeldía del demandante, las consecuencias resultan más graves, y sobre todo en lo referente a la prueba, pues surge la interrogante de si la prueba ofrecida por el actor en su demanda, puede recibirse aun siendo éste rebelde. La circunstancia de que el actor no comparezca a la primera audiencia no impide que sus pruebas puedan recibirse, ya que no es necesaria su presencia, salvo en el caso de la declaración de parte, si el demandado ha pedido expresamente que esté el demandante, en cuyo caso, la diligencia no puede realizarse.

### **I) Sentencia**

La sentencia en el juicio oral produce los mismos efectos que la sentencia dictada en el juicio ordinario. Produce sus efectos jurídicos (cosa juzgada) y sus efectos económicos (condena en costas al vencido).

Si no hubiere allanamiento ni confesión, debe recibirse la prueba propuesta por las partes en cuyo caso, el juez dictará sentencia dentro de cinco días contados a partir de la última audiencia (Artículo 208 del Código Procesal Civil y Mercantil).

En el caso que el demandado se allanare a la demanda o confesare los hechos expuestos en la misma, el juez ya no necesitará de ninguna otra prueba que el asunto

judicial termine por sentencia, la cual debe dictar el juez dentro de tercero día (Artículo 208 del Código Procesal Civil y Mercantil).

Cuando el demandado no comparece a la primera audiencia sin causa justificada, el juez fallará siempre que hubiere recibido la prueba ofrecida por el actor. De esa manera, no es suficiente la simple rebeldía del demandado para que se tengan por aceptados los hechos afirmados por el actor en su demanda.

Como norma general, la rebeldía no produce confesión ficta, salvo en los siguientes casos establecidos específicamente en la ley: juicio oral de alimentos, juicio oral de ínfima cuantía, juicio oral de rendición de cuentas y juicio oral de jactancia.

#### **m) Recursos**

Los medios de impugnación que pueden plantearse en un juicio oral, son los siguientes:

**Apelación:** El Artículo 209 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que en este tipo de procesos sólo será apelable la sentencia. El objeto de esta norma es que el juicio oral se tramite con toda la celeridad posible, dando amplias facultades al juez para resolver las excepciones, incidencias o nulidades que se presenten durante el

curso del proceso, sin que haya necesidad de que se abra una segunda instancia. Diferente es el caso del fallo final que sí es susceptible de apelación, siendo el trámite de segunda instancia sumamente rápido. En efecto, el juez o tribunal superior, al recibir los autos, señalará día para la vista, la que tendrá lugar dentro de los ocho días siguientes y si no se hubiera ordenado diligencias para mejor proveer, se dictará la sentencia dentro de los tres días siguientes.

**Nulidad:** El Artículo 207 del Código Procesal civil y Mercantil, establece que las nulidades que se planteen y que por su naturaleza no puedan o no deban resolverse previamente se decidirán en sentencia. En todo caso, deberá oírse por veinticuatro horas a la otra parte, salvo que la nulidad que se plantee deba resolverse inmediatamente. La prueba se recibirá en una de las audiencias que se señalen dentro del presente juicio.

#### **n) Ejecución de la sentencia**

La sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada tiene carácter de título ejecutivo; por ello, quien en virtud de aquélla resulta deudor y no cumple la prestación debida, estará sujeto a la ejecución forzosa, que dará cumplimiento a lo ordenado en el fallo.

El Artículo 210 de Código Procesal Civil y Mercantil, establece que la ejecución de sentencias en el juicio oral se llevará a cabo en la forma establecida para cualquier otra sentencia, pero los términos se entienden reducidos a la mitad.

La ejecución de sentencias nacionales está regulada en el Título IV del Código Procesal Civil y Mercantil del Artículo 340 al 343; en los cuales se indica que la ejecución de dichas sentencias se hará conforme a las disposiciones para la vía de apremio y las normas especiales previstas para las distintas clases de obligaciones (dar, hacer y no hacer); y también remite a lo dispuesto en la Ley del Organismo Judicial , específicamente a los Artículos 173 a 175, referentes a la ejecución de sentencias.

Por la naturaleza de las distintas clases de juicios orales, la ejecución de sentencias para cada uno puede diferir, y no siempre es aplicable la vía de apremio. Por ejemplo: en el caso de división de la cosa común, es aplicable el Artículo 341 del Código Procesal Civil y Mercantil, que se refiere a la ejecución de sentencia para poner en posesión de los bienes a la parte que le corresponda determinada parcela, si ésta está detentada por otro de los condóminos y hubiere resistencia a entregarla.

### **3.3. Juicios orales regulados en el Código Procesal Civil**

El Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que se tramitarán en juicio oral:

- Los asuntos de menor cuantía;
- Los asuntos de ínfima cuantía;
- Los asuntos relativos a la obligación de prestar alimentos;

- La rendición de cuentas por parte de todas las personas a quienes les impone esta obligación la ley o el contrato;
- La división de la cosa común y las diferencias que surgieren entre los copropietarios en relación a la misma;
- La declaratoria de jactancia; y
- Los asuntos que por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban seguirse en esta vía.

#### **a) Juicio oral de menor cuantía**

Es aquel proceso en el cual se pretende una sentencia de condena y cuyo monto se encuentra determinado conforme las siguientes reglas, establecidas en el Acuerdo número 5-97 de la Corte Suprema de Justicia: Hasta Q 30,000.00 conocen los jueces de paz en el municipio de Guatemala; hasta Q 20,000.00 conocen los jueces de paz de las cabeceras departamentales y los municipios de Coatepeque, Santa Lucía Cotzumalguapa, Mixco, Amatitlán y Villa Nueva; hasta Q 10,000.00 conocen los jueces de paz en los demás municipios de los no comprendidos anteriormente.

De conformidad con el Artículo 7 del Código Procesal Civil y Mercantil, por razón de la cuantía, son competentes los jueces menores cuando el valor que se litiga no excede del monto anteriormente determinado.



## **b) Juicio oral de ínfima cuantía**

A través de este procedimiento, se tramitan los procesos de conocimiento que pretenden declarar un derecho determinado y cuya cuantía no excede de Q 1,000.00, salvo que se tratare de asuntos de familia, cuya ínfima cuantía queda establecida en la suma de Q 6,000.00, según los Acuerdos números 43-97, 5-97 y 6-97 de la Corte Suprema de Justicia.

Conforme a las normas, el procedimiento (demanda, contestación, resolución y demás diligencias) se hace de palabra; dejándose constancia en un libro que se lleva para el efecto. No cabe recurso alguno y la incomparecencia del demandado se tiene como confesión de los hechos afirmados por el actor.

El autor comparece ante un juez de paz competente, con el objeto de citar al deudor. Esta citación puede hacerse de manera simple, sin necesidad de levantar, por el momento, ninguna acta. Si el día de la audiencia comparece el demandado, en ese caso, la demanda, su contestación y demás diligencias, se harán constar en un libro de actas que se llevará para el efecto, en el cual se asentará la resolución que en la misma audiencia dicte el juez. Contra esa resolución no cabe recurso alguno.

Si a la citación no acude el demandado, el juez hará constar en el acta respectiva los hechos afirmados por el actor y señalará audiencia especial para que comparezca el

demandado, bajo apercibimiento de tener su incomparecencia como confesión de los hechos sostenidos por el actor. Si no obstante este apercibimiento el demandado no compareciere a la audiencia fijada, el juez dictará sentencia en la misma audiencia.

Si ambas partes comparecen de modo voluntario, sin citación alguna, se procede con la demanda, su contestación y demás diligencias, las cuales se harán de palabra y se deja constancia en el acta respectiva.

Una vez obtenida la sentencia ya se posee título ejecutivo para proceder al embargo de bienes del deudor, conforme a los procedimientos de ejecución. En los juicios de ínfima cuantía no se grava a las partes con gastos, costas, ni honorarios de ninguna clase.

En cuanto a la declaración de medidas precautorias en este juicio, en las normas especiales del arraigo (Artículo 3 Decreto número 15-71 del Congreso de la República de Guatemala); se establece que no podrá decretarse el arraigo en los juicios de ínfima cuantía; pero, si el obligado se ausenta del país sin constituir en juicio representante legal, el tribunal nombrará, de plano, defensor judicial, quien por ministerio de la ley tendrá las facultades necesarias para la prosecución y fenecimiento del juicio.

### **c) Juicio oral de alimentos**

Es aquél que se sigue por quien tiene derecho a recibir alimentos contra quien tiene obligación de prestarlos. Se tramita en juicio oral la fijación, extinción, aumento o suspensión de la obligación de prestar alimentos.

### **d) Juicio oral de rendición de cuentas**

Es el juicio de conocimiento que se intenta contra aquellas personas obligadas a rendir cuentas por ley o por el contrato; en los casos en que no se hubiere rendido o su rendición haya sido defectuosa o inexacta.

### **e) Juicio oral de división de la cosa común**

Es el juicio de conocimiento por medio del cual se pretende la división de un bien común, o su venta en pública subasta cuando el bien no acepte cómoda división en los casos en que: a) los copropietarios no estén de acuerdo; b) existan intereses de menores; c) existan intereses de ausentes; d) existan intereses de incapaces; y d) existan intereses del Estado.



En este procedimiento es aplicable el procedimiento del juicio oral, siendo siempre supletorias las normas del juicio ordinario. En consecuencia, el juicio se desarrolla en un máximo de tres audiencias; y con el régimen del juicio oral en cuanto a la demanda, contestación, interposición de excepciones, prueba, sentencia, recursos y ejecución.

#### **f) Casos en que procede**

Cuando los propietarios no estén de acuerdo, pueden solicitar la división o la venta en pública subasta de la cosa en común. El Artículo 492 del Código Civil establece que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad.

Es necesaria también la declaración judicial siempre que hayan intereses de menores, ausentes, incapaces o del Estado. En estos casos, los afectados serán citados por medio de sus legítimos representantes. Para los menores, sus padres o tutores; para los ausentes, el defensor judicial o el guardador de bienes en su caso: y en el caso del Estado la Procuraduría General de la Nación.

Cuando exista pacto de indivisión que permite la división después de un tiempo determinado, la autoridad judicial, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común aun antes del tiempo convenido.



En el caso en que la división resulte perjudicial, si de hacerla resulta inservible para el uso a que se destine, y si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio.

Cuando la división se hace como trámite del proceso sucesorio (partición de la herencia); son aplicables los Artículos 512 al 515 del Código Procesal Civil y Mercantil siendo aplicables además los Artículos 220 al 224, en lo aplicable.

#### **g) Nombramiento del partidor**

El partidor deberá ser notario, y es en la primera audiencia, en la fase conciliatoria, cuando el juez procura avenir a las partes sobre el nombramiento del partidor; y sólo si no hubiese acuerdo, el juez hará la designación. Una vez llenados los trámites de aceptación y discernimiento del cargo al partidor nombrado; el juez le fijará el término para que presente su proyecto de partición o manifieste la imposibilidad de llevarlo a cabo (en el caso que la cosa no admita cómoda división y deba venderse). El partidor podrá pedir privadamente a las partes interesadas las instrucciones y aclaraciones que juzgue oportunas; previamente a formular el proyecto de partición y que, 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.

## **h) Audiencias**

Las audiencias en este juicio son las mismas del juicio oral general. En la primera audiencia (en la fase de conciliación), se procurará que los interesados determinen las bases de la partición.

Si una de las partes no comparece, según el Artículo 202 del Código Procesal Civil y Mercantil, el juicio continuará en rebeldía de la parte que no compareciere; pero si ninguna de las dos comparece, cualquiera de ellas podrá pedir nuevo señalamiento de audiencia.

Una vez el notario nombrado haya presentado el proyecto de partición, el juez lo hará saber a las partes, convocándolas a una audiencia (una de las tres señaladas para el juicio oral) para hacer las observaciones y rendir las pruebas convenientes. En la misma, las partes pueden formular objeciones, y el juez, estimándolas fundadas, puede disponer por una sola vez que se formule un nuevo proyecto por el partidor, fijándole plazo para ese efecto. De este nuevo proyecto, deberá darse audiencia por cinco días a las partes (Artículo. 221 del Código citado). Sin embargo, el juez puede ampliar los términos para la tramitación de este juicio, en lo que sea necesario para dar cumplimiento a los traslados del proyecto de partición.



## **i) Terminación del proceso**

El proceso puede terminar de dos maneras: a) por medio de auto razonado que dicta el juez, cuando transcurridos los términos para que las partes expresen sus observaciones sobre el proyecto de partición, no medie oposición de parte. Esta situación supone la conformidad absoluta de las partes con el proyecto de partición; b) cuando el proceso termina por sentencia que dicta el juez. Este caso supone que ha habido oposición, y en tal evento, el juez debe pronunciarse, en la sentencia, sobre si aprueba el proyecto presentado por el notario partidor, o bien si lo modifica, determinando concretamente los puntos que deben ser cambiados (Artículo 222 del Código Procesal Civil y Mercantil). En ambos casos el juez debe ordenar la protocolación de la partición.

Asimismo, el Artículo 222 del mismo Código faculta al juez para que según las circunstancias ordene la venta de la cosa en pública subasta, a solicitud de parte. Si se da el caso, el juez señalará día y hora para que se lleve a cabo, observándose los trámites del juicio ejecutivo, en lo aplicable.

## **j) Protocolación**

Al estar aprobado el proyecto de partición, el juez entrega al notario partidor certificación del mismo y del auto que lo aprueba, o de la sentencia, para que proceda a



protocolar la partición (Artículo 223 del Código Procesal Civil y Mercantil). Según el Artículo 63 del Código de Notariado, pueden protocolarse: “1º. Los documentos o diligencias cuya protocolación esté ordenada por la ley o por tribunal competente...”

### **k) Juicio oral de jactancia**

Es el procedimiento que pretende demandar a otra persona, denominada jactancioso, en los casos en que esté, fuera de juicio, se hubiere atribuido derechos sobre bienes, créditos o acciones del demandante.

Para finalizar este capítulo se puede indicar que, algunas disposiciones del juicio ordinario son aplicables supletoriamente al juicio oral y sumario respectivamente; este juicio es el más breve de todos, por la naturaleza del derecho que se pretende tutelar, constituye un juicio ordinario resumido por los plazos que se establecen en los procesos en materia civil, los cuales son excesivamente formalistas en cuanto a la escritura.

Es importante que los jueces apliquen la justicia como corresponde, por ser uno de los fines que persigue el Estado de Guatemala, de manera que la población tenga confianza al respecto. Además se debe tener conocimiento pleno de los asuntos que se tramitan en las diferentes clases de juicios que regula el Código Procesal Civil y Mercantil en materia civil; identificando las normas esenciales y el procedimiento que debe dilucidarse en los diferentes procesos de conocimiento.

## CAPÍTULO IV

### 4. Conflictos en la copropiedad

#### 4.1. Improcedencia de la división

El ordenamiento jurídico de Guatemala establece muy claramente en dónde no procede la división del bien o cosa común, siendo en los casos siguientes:

- Cuando la ley lo prohíbe expresamente. Ejemplo: Patrimonio familiar, derechos de autor, propiedad horizontal.
- Cuando la cosa dividida resulta inservible. La solución es vender la propiedad. Artículo 494 del Código Civil.

Dentro de este concepto se debe tomar en cuenta lo que se refiere al pacto de indivisión; el Código Civil establece por medio del Artículo 493, que será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años; plazo que podrá prorrogarse por nueva convención. Al igual, establece que una autoridad judicial, cuando así lo puedan exigir circunstancias urgentes o graves, puede ordenar la división de la cosa común antes del tiempo convenido.

#### 4.2. Deudas contraídas por un partícipe o por los comuneros

Existen dos normas respecto a las deudas contraídas por los comuneros, y éstas se encuentran reguladas en el Código Civil guatemalteco, siendo las siguientes:

- De estas deudas contraídas responde únicamente el comunero que las contrajo, quien tendrá acción contra los otros para el reembolso; Artículo 495 del Código Civil
- Deudas contraídas por todos los comuneros, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad; cada uno está obligado a pagar la parte alícuota que le corresponda.

Respecto a lo anterior es necesario hablar de la solidaridad y la legislación establece en los Artículos 1437, 1438 y 1352 del Código Civil; que en la obligación en mancomunidad, cada uno responde por el total de la deuda u obligación en el momento del requerimiento. En la mancomunidad simple: Cada uno responde de la parte alícuota que le corresponde.

También se debe indicar que dentro de las deudas de un partícipe o comunero se tiene que tomar en cuenta lo referente a los gastos comunes; los cuales deben ser una constante en las asambleas de propietarios de condominios o departamentos; porque



nunca faltan los comuneros que adeudan no una, sino que varias cuotas de gastos comunes, y los administradores ya no saben qué hacer para obligarlos a pagar.

La legislación indica que todos los comuneros de un edificio o condominio están obligados a pagar gastos comunes; sin importar si usan el bien inmueble o éste se encuentra deshabitado. En caso que el departamento o casa esté arrendado, el arrendatario es el responsable del pago de la cuota de gastos comunes correspondientes a los servicios de manutención del edificio. Los gastos extraordinarios los debe pagar el propietario. En este ítem se ubican las mejoras como cambio de ascensor o pintura de la fachada.

El monto de los gastos comunes los determina cada comunidad considerando sus gastos reales, sin que la ley establezca topes máximos o mínimos. Existen dos sistemas de pago de los gastos comunes, uno de ellos considera cuotas fijas, y el segundo es un pago variable. Esta última alternativa es la utilizada con mayor frecuencia, especialmente en los condominios o edificios nuevos.

Actualmente, las constructoras, al momento de vender los edificios de departamentos o condominios, fijan el porcentaje a pagar por cada una de las unidades en relación a su superficie, dato que se escritura en el reglamento de copropiedad. Ese porcentaje sirve para que cada mes, cuando el administrador realiza la rendición de gastos, se defina cuánto le corresponde pagar a cada unidad del total de lo gastado.

Pocas veces se producen conflictos con los copropietarios al determinar el monto a cancelar por cada uno; ya que las variaciones de un mes a otro suelen ser muy pequeñas. La segunda alternativa, consiste en calcular en forma aproximada los gastos para fijar un presupuesto provisorio que rija por un tiempo determinado; habitualmente un semestre.

Cuando un copropietario se atrasa en el pago de sus cuotas de gastos comunes, los administradores envían una carta en que le comunican que según el reglamento los faculta para cortarles el suministro de electricidad si se acumulan tres meses sin pagar. Esta medida resulta efectiva para que los deudores paguen las cuotas atrasadas o; en su defecto, se acerquen a negociar un convenio de pago con el administrador.

Una vez que el deudor cancela sus cuotas, se le reinstala el suministro de energía eléctrica. El problema surge cuando el inmueble moroso en el pago de los gastos comunes se encuentra deshabitado; ya que al propietario no le afecta el carecer de electricidad. En estos casos, y en todos aquellos en que los copropietarios insisten en no cancelar los gastos comunes; los administradores, en representación de la comunidad, pueden recurrir a la segunda instancia, que es una demanda civil, en la que incluso se puede solicitar un embargo.

En la copropiedad, varias personas comparten la propiedad de una misma cosa, pero en qué parte corresponde la cosa a cada uno. Para ello, es necesario descomponer

idealmente sus poderes sobre la cosa y ello se consigue mediante la atribución de cuotas a cada uno de los propietarios. En principio, se presume que todas las cuotas son iguales, mientras no se pruebe lo contrario. Puede ocurrir que los copropietarios decidan que las cuotas sean desiguales, y esta desigualdad en las cuotas vendrá dada por el título adquisitivo o por las aportaciones realizadas por los copropietarios al iniciarse la copropiedad. La importancia de la cuota determina en qué parte se van a distribuir las cargas de cada propietario y también de qué forma van a participar de los beneficios que derivan de la situación de copropiedad.

#### **4.3. Necesidad de un plazo para que la copropiedad sea disuelta**

Una de las utilidades más importantes de la copropiedad es la relacionada con el establecimiento de un dominio común sobre los bienes que contempla la copropiedad. Esto es, por ejemplo, las escaleras, plazas, terrenos que rodean los pisos, accesos o jardines; cuyo uso y goce corresponde a todos los propietarios; quienes deben velar por su debida conservación y protección; y en ese punto es necesario aclarar que por la naturaleza de cada bien o cosa común, no podría dividirse, porque entonces ocasionaría el problema de que dicho bien sería inservible y lo que procedería sería la venta para resolver el conflicto; aun cuando la ley tiene por fundamento la organización del condominio, entendiéndose que de ese modo es posible construir un mejor espacio para todos, debe existir un sacrificio común en pos de la convivencia pacífica de sus integrantes; donde evidentemente ciertas facultades de goce y disposición se ven notoriamente restringidas.



La ley les obliga a la generación de un reglamento interno, donde expongan sus normas de forma clara tendientes a la sana convivencia; sin embargo y mas allá de esta obligación legal, el campo de aplicación facultada por ley a la autonomía de voluntades y su consentimiento es sumamente amplio. Una de las obligaciones que la ley establece y que se determinará de acuerdo a la realidad particular de cada comunidad, es la relativa a la forma de administración de la copropiedad.

Ahora bien, cabe establecer que la copropiedad puede ser disuelta después de determinado plazo; debido a que dentro de las relaciones sociales, siempre van a existir necesidades diferentes para las personas y algunas por necesidad o decisión no pueden conservar la copropiedad de la cosa común o el bien. En cuanto a esto se debe aclarar que es en el aspecto de las cosas o partes que pueden ser divisibles.

#### **4.4. El respeto del derecho de los condominios**

Las exigencias del desarrollo urbano, la escasez del suelo, la necesidad de limitar la excesiva extensión de las ciudades y una multitud de otros factores; han originado e incrementado la construcción de edificaciones de altura, en algunas ciudades con caracteres inusitados. Ciertamente, tales construcciones implican su propiedad entre distintos titulares, que utilizan partes de ella con exclusividad.



Los problemas y particularidades que esta situación trae consigo provocan una serie de desavenencias que resultan ser un conflicto y es evidente que es necesario poder establecer que el respeto del derecho al condominio debe prevalecer sobre las necesidades colectivas; debiéndose respetar los diversos pisos de un edificio y los diversos departamentos de un piso que pueden pertenecer a distintos propietarios; ya que se entiende que cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y comunero de los llamados bienes comunes.

Son bienes comunes los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten el uso y goce de la propiedad exclusiva; la ley regula algunos (el terreno, muros exteriores y soportantes, etc.). De la enumeración legal se desprende que son tantos, que el propietario más bien tiene derecho a la exclusividad o privacidad del uso y goce de lo que encierra su piso o departamento.

El derecho del comunero sobre los bienes comunes es proporcional al valor del piso o departamento; y en la misma proporción debe contribuir en los gastos, salvo acuerdo distinto.

Los derechos sobre los bienes comunes son inseparables del dominio, uso y goce del respectivo piso o departamento; cualquier negociación sobre estos alcanza a aquellos.



Se deben estipular normas sobre la administración del edificio y de relaciones de vecindad. En cuanto al fin de la propiedad horizontal, se establece la indivisibilidad perpetua. Mientras existe el edificio, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y demás bienes comunes; y eso es lo que la legislación guatemalteca debe garantizar.

La propiedad horizontal es un tipo de copropiedad especial, porque en ésta se suponen dos tipos de propiedad: la propiedad privativa o exclusiva de cada uno de los dueños sobre los pisos y la propiedad común o copropiedad sobre los elementos comunes del edificio. La propiedad horizontal tiene una normativa específica, ya que al ser una propiedad especial necesita normas diferentes. La propiedad horizontal para que surja necesita la elaboración de un título; este título es un documento público que contiene la descripción del edificio en conjunto y también de cada uno de sus pisos y que redacta el propietario del suelo. Esta escritura o documento público se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble.

Dentro de la propiedad horizontal hay que distinguir entre los elementos privativos que son de aprovechamiento independiente y sobre los cuales hay una propiedad exclusiva de cada uno de los dueños; y los elementos comunes escaleras, garajes, ascensores, etc.; se determinan en el título constitutivo qué elementos son privativos y cuáles comunes; y puede que un elemento privativo llegue a ser común y viceversa. Hay que hacer referencia a la cuota: la cuota es el porcentaje que representa, respecto a la totalidad del inmueble, el piso o local privativo; es decir, la cuota hace referencia a la



propiedad privada. La propiedad horizontal va a determinar las cargas y beneficios de los vecinos a la hora de tomar acuerdos.

El condominio es generalmente conocido en términos legales como propiedad horizontal, y desde la perspectiva del análisis económico del derecho; puede verse a la propiedad horizontal como una solución al problema de definir derechos sobre un inmueble en el que coexisten porciones de uso privado por parte de distintos propietarios y otras porciones cuyo uso es necesariamente común.

La noción implícita es que, desde el punto de vista de la eficiencia de la institución jurídica, es mejor que todas las partes susceptibles de apropiación por parte de propietarios individuales estén puestas bajo un régimen legal similar al dominio. Por el contrario, todo lo que pueda considerarse como un bien público debe permanecer bajo un régimen de condominio con indivisión forzosa, y quedar sujeto a un mecanismo de administración que se asemeja al de un pequeño Estado o sociedad.

La propiedad horizontal es también una ilustración interesante de las relaciones que, desde el punto de vista económico, pueden establecerse entre la propiedad horizontal y la propiedad pública. Éstas resultan particularmente claras cuando se analiza el funcionamiento de la junta directiva de propietarios.



Esta junta es capaz de designar un administrador, que es la persona a cargo de las decisiones operativas y representa a la junta ante terceros y ante las autoridades administrativas; cada propietario en la asamblea es el mismo y no depende del valor de su unidad funcional; si bien el reglamento de copropiedad y administración puede establecer un criterio diferente al respecto.

Las facultades de la junta, bajo un régimen de propiedad horizontal van más allá de las que posee un régimen alternativo similar al condominio y pueden alcanzar niveles que se acercan en cierto modo a los de un Gobierno. La junta es también la que autoriza o prohíbe la presencia de animales, creando de manera interna asignaciones de derechos de propiedad que no son posibles en situaciones que afectan varios inmuebles distintos.

Existen leyes relativas a la propiedad horizontal para el caso de Guatemala, lo referente a este tipo de propiedad, se encuentra regulado en el Código Civil; encontrándose en el Libro II, que se refiere a los bienes, propiedad y demás derechos reales, párrafo III, del Artículo 528 al 559, específicamente la propiedad horizontal.

Se tiene también la Ley de Inquilinato, que se encuentra relacionada debido a que la propiedad horizontal es muy propensa a ser un bien para alquiler; sin embargo, su contenido se encuentra enfocado únicamente a la resolución de disputas entre locador e inquilino; lo cual no es relevante para los propósitos del presente estudio.

De igual manera existe por parte de la municipalidad de Guatemala el Reglamento Específico de Construcción de Proyectos Habitacionales con Propiedades Individuales y Áreas Comunes en Copropiedad del Municipio de Guatemala -RE-3-; el cual es de importancia, ya que permite verificar las características mínimas que debe poseer un proyecto de este tipo.

A continuación se presenta un resumen de algunos de los conceptos generales relacionados a la propiedad horizontal, según lo contenido en el Código Civil de Guatemala.

Según el concepto de propiedad horizontal, este régimen permite el aprovechamiento individual de un bien, por diferentes personas y debido a que representa distintos derechos de propiedad se hace necesaria la inscripción legal de los mismos; según el Artículo 529 de la Ley de Propiedad Horizontal, puede originarse específicamente en tres condiciones. Éstas son:

- Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble como fincas independientes.
  
- Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.

- Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

Dentro de las limitaciones que pueden imputarse a la creación del régimen sobre un inmueble; se tiene que deberá encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza. En caso contrario, deberán presentar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

De encontrarse favorables las condiciones antes mencionadas, se podrá proceder a la constitución del régimen, lo cual se hará por medio de escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble y que deberá contener los requisitos siguientes:

- Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad.
- Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce.
- Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.
- El valor del inmueble y el de cada piso.

- Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes.
- Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

A causa de las características especiales que presenta la propiedad horizontal, posee ciertos derechos, obligaciones y prohibiciones adicionales a la propiedad común; encontrándose cada uno especificados en la Ley de Propiedad Horizontal.

Dentro de las características de los condominios se debe de mencionar que es el conjunto de bienes que en ella concurren; los que se clasifican en: bienes privados o de dominio particular, bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales y bienes comunes desafectos. Dichas características son las siguientes:

- Es un régimen específico para edificios divididos por apartamentos y/o locales, susceptibles de apropiación y aprovechamiento independiente.
- Los titulares del dominio deben ser varios y no tratarse de una sola persona, aunque sea una sociedad o corporación; pues en este caso existe una sola persona desde el punto de vista jurídico.
- La unidad de objeto significa que todos los condóminos ejercen en conjunto el dominio sobre los mismos bienes, aunque sean varios, sin estar determinada la parte material que pudiera pertenecer a cada uno.



- Ninguno de los condóminos debe tener una parte materialmente determinada en el indiviso, no pudiéndose atribuir en consecuencia un derecho exclusivo sobre ninguna porción de la cosa.
- La enajenación de apartamentos y locales sólo se podrá realizar una vez cumplidas las formalidades y trámites establecidos por la ley.
- Concurren dos derechos: el derecho de propiedad individual sobre cada apartamento o local y el derecho de copropiedad o propiedad común compartida sobre las cosas comunes del inmueble, indispensable para el disfrute y aprovechamiento de los apartamentos o locales.
- La sociedad sea civil o comercial, se constituye para una actividad y obtener beneficios de dicha actuación; la propiedad horizontal es, en cambio pasiva, pues ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de los demás, ejercer actos de disposición material o jurídica sobre los objetos comunes o sobre una parte determinada de los mismos.
- Cada condómino puede ceder los intereses que tiene de la cosa y su calidad de propietario, sin necesidad de contar con el consentimiento de los demás.

Conforme a lo expuesto, el condominio es una situación especial dentro del derecho de propiedad, pues a los condóminos reunidos competen todos los atributos inherentes al dominio, así como cada uno de ellos ejerce también este derecho amplio sobre una parte indivisa. La posesión de una vivienda propia es una inversión segura, que no se deprecia frente a la inflación, sino que se revaloriza; incluso especialistas económicos



recomiendan que en momentos de crisis lo aconsejable sea invertir en la compra de casas o apartamentos; pues en estos bienes la capacidad adquisitiva de la moneda se mantiene, en ocasiones se revaloriza.

Actualmente, la demanda de los proyectos desarrollados, ya sea residenciales o no, que se han acogido a este sistema, presentan las siguientes ventajas:

- Seguridad: la mayoría de los condominios tienen un único acceso y disponen de caseta de seguridad con vigilancia privada.
- Diseño arquitectónico armonioso: debido a que las regulaciones constructivas obliga a los condóminos a respetar diseños preestablecidos.
- Homogeneidad de clase social: por su valor generalmente las personas que adquieren condominios pertenecen a un mismo estrato social; lo que puede influir en la decisión de compra (apariencia, estatus, empatía).
- Seguridad en inversión: algunas personas prefieren invertir en condominio, pues consideran que su inversión es más segura respecto a proyectos similares que no se encuentran dentro de ese régimen. Por ejemplo, existen cuotas de mantenimiento que garantizan un estado adecuado de las zonas comunes; caso contrario a lo que sucede con las zonas comunes de otros proyectos, además su diseño y uso difícilmente variarán.
- Servicios e infraestructura compartida: existe la posibilidad de disponer de ciertos servicios e infraestructura donde los gastos de mantenimiento e instalación se puede

diluir entre todos los condóminos como: piscinas, saunas, mantenimiento de zonas verdes, etc.

- Reglamento y normativa: como se mencionó existe una serie de normas y disposiciones relativas al régimen de propiedad horizontal que tiene por objeto asegurar y proteger en la mejor forma la solidez, la estabilidad, la salubridad y el mejor funcionamiento de las partes componentes y del conjunto, en beneficio de los condóminos. Sin embargo, adicionalmente se establece una junta de condóminos que será la encargada de hacer cumplir las disposiciones que establezca el reglamento interno del condominio; que puede incluir aspectos como el color de las fachadas o tipo de cubiertas, hasta la aceptación de mascotas.

Por la asignación de los derechos, los condominios pueden recaer en tres opciones: La primera, el condominio simple, implica que cada dueño individual decide los gastos que dedicará a las partes individuales y comunes del edificio, y no puede ser obligado a contribuir por el resto de los propietarios. La segunda, el condominio centralizado, el cual sería una solución en la cual hay una junta directiva que tiene a su cargo todos los gastos del edificio que afectan tanto a las partes propias como comunes. Y por último, el condominio en sociedad en ciertos aspectos, el condominio centralizado resulta equivalente a la conformación de una sociedad de propietarios, la cual sería la única dueña del edificio. La opción de crear una sociedad que ejerza todos los derechos de propiedad sobre el edificio como si fuera un propietario individual; también puede implicar mayores costos de transacción (o, más precisamente, mayores costos de administración) que un régimen de propiedad horizontal.

En cuanto a los bienes comunes, ya sean materiales o inmateriales, son aquellos que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular; pertenecen en común y de manera indivisa a los propietarios de tales bienes privados; son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Los bienes comunes se clasifican en bienes comunes esenciales, no esenciales, de uso exclusivo y desafecto, elemento vital para la clasificación contable y el control. Se consideran bienes comunes esenciales, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Los bienes comunes de uso exclusivo, son aquellos no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de uso particular y cuyo uso comunal limitaría el libre uso y disfrute de un bien privado y son asignados de manera exclusiva a los propietarios de bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, los cuales adquieren especiales responsabilidades. Los bienes comunes desafectos, son aquellos no esenciales que por decisión de la asamblea, con votación calificada, se desvinculan de la masa de bienes comunes pasando al dominio jurídico de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución de la propiedad horizontal, convirtiéndose por tanto en un bien privado.



Cada propietario tiene el derecho de servirse de los bienes comunes, según su destino ordinario y sin perjuicio del uso legítimo de los demás. El ejercicio de dominio del propietario sobre las cosas comunes está limitado por los derechos de copropiedad de los restantes miembros de la comunidad.

Conforme a la información encontrada en la doctrina del derecho civil, la copropiedad debe concebirse como una figura jurídica independiente de todas las existentes, con sus propias características, elementos y naturaleza jurídica; no debe concebirse como parte o una clase de propiedad o de servidumbre como en sus inicios. La copropiedad se debe concebir como un régimen independiente es decir, todo un sistema de normas que regulan la propiedad individual, la propiedad común y aspectos de administración, funcionalidad y seguridad del régimen.

Al darle la importancia que la copropiedad merece, el legislador debe tomar en cuenta todos los elementos que de ella se desprenden y uno de ellos es el plazo, que constituye una parte importante y que el legislador por descuido o desatención no lo tomó en cuenta; ya que es una universalidad del condominio, donde la relación jurídica del propietario en el uso y disfrute de la cosa, no perjudique el uso legítimo de los demás y contribuya con la carga de los gastos de administración, mantenimiento y conservación. El ejercicio pleno del derecho de propiedad de un apartamento o local bajo el sistema de propiedad horizontal; donde existe una relación real y obligacional entre los propietarios y las cosas o bienes comunes; requiere no sólo de un sistema de

administración para el mantenimiento y conservación de las cosas comunes, sino de un sistema de control y gobierno.

En lo que respecta a la división de la propiedad horizontal, cabe indicar que según el Código Civil es prohibida; sin embargo, según el Artículo 494 del mismo Código hay opción de vender la propiedad si la división la hace inservible. En todo caso el citado Código también regula en el Artículo 493 que es válido el pacto de conservar la propiedad indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que puede prorrogarse.

El problema de dividir la propiedad horizontal es que todos los copropietarios tienen que estar de acuerdo, en este caso de vender el bien común. Pero qué pasa con el o los copropietarios que por necesidad quieren recuperar su inversión; en estos casos habrán de acudir a la vía judicial, específicamente a promover un juicio oral de división de la cosa común; tal y como lo regula el Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que nadie está obligado a permanecer en una situación que no le favorece o ya no le es conveniente.

Finalmente, lo más conveniente en estos casos es vender la parte o cuota que le corresponde a cada copropietario; cuota que incluye los bienes comunes esenciales, no esenciales, los de uso exclusivo y los desafectos si los hubieren; puesto que así no



tendrá la necesidad de acudir a la vía judicial a pedir la división del bien, ya que esto sólo le ocasionaría gastos, pudiendo resolverlo pacíficamente.

## CONCLUSIONES

1. Los bienes bajo el régimen de propiedad horizontal poseen muchas características especiales que los diferencian de los bienes comunes, debiendo ser tomadas en cuenta, ya que representan una parte de mucha importancia respecto a la división de la cosa común y que dificulta la convivencia social.
2. Ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común; siempre y cuando respete la parte indivisible y los derechos de los demás copropietarios.
3. La legislación civil guatemalteca estipula plazo legal para pedir la división de la cosa común; sin embargo, en la realidad no se aplica, lo que ocasiona problemas a los condóminos, pues no pueden exigir su derecho de propiedad.
4. No existe una adecuada interpretación de la regulación jurídica relacionada con la copropiedad y la medianería de inmuebles y ello no ha permitido su debida aplicación en procesos donde hay que determinar límites de propiedad.





## RECOMENDACIONES

1. Los reglamentos creados en propiedades horizontales, deben convertirse en obligatorios y adjuntarse a la compraventa de inmuebles en copropiedad; para que cada condueño conozca sus derechos y obligaciones.
2. La única alternativa para el copropietario de la cosa común, es vender su derecho de propiedad, siempre y cuando respete el derecho de tanteo de los demás propietarios del inmueble.
3. Para pedir la división de la cosa común debe respetarse el plazo y el juicio oral que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, para no perjudicar los intereses del copropietario interesado.
4. Se tiene que reformar el Código Procesal Civil y Mercantil, para ampliar el tema sobre el juicio de medianería y copropiedad, ya que actualmente tiene una redacción muy confusa.





## BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.
- COLÍN, Ambrosio y H. Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. 2da ed. Madrid, España: Ed. Reus, 1941.
- GUEVARA HERNÁNDEZ, Ana Leticia. **La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal como instrumento que responde a la realidad guatemalteca**. Guatemala: Ed. Mayte. 2006.
- HINESTROSA, Fernando. **Apuntes de derecho romano: Bienes**. Bogotá, Colombia: Ed. UNED-Universitas, 2005.
- [http://es.wikipedia.org/wiki/copropiedad\\_inmobiliaria](http://es.wikipedia.org/wiki/copropiedad_inmobiliaria). (Guatemala, 8 de mayo de 2011).
- [http://es.wikipedia.org/wiki/derecho\\_real](http://es.wikipedia.org/wiki/derecho_real) (Guatemala, 20 de abril de 2011).
- <http://Rincondelvago.com/derechos-reales-y-derechos-personales> (Guatemala, 16 de febrero de 2011).
- LASARTE, Carlos **Principios de derecho civil**. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1996
- MORÁN MARTÍN, Remedios. **Los derechos sobre las cosas. El derecho de propiedad y derecho de posesión, Historia del derecho privado, penal y procesal**. Madrid: Ed. UNED-Universitas, 2002.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas y sociales**. 33a. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1998.



PLANIOL, Marcel. **Tratado elemental de derecho civil**. México: Ed. José M. Cajica, 1946.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. 4a. ed. Madrid, España: Ed. Pirámide, S.A., 1976.

RODRÍGUEZ PIÑERES, Eduardo. **Derecho usual**. 16ª ed. Bogotá, Colombia: Ed. Temis, 1973.

**Legislación:**

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

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

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

**Ley de Propiedad Horizontal**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 1318, 1959.

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