

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

**LA NECESIDAD DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL,  
LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS  
INTERESADOS**

**RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN**

**GUATEMALA, JULIO DE 2014**

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

**LA NECESIDAD DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL, LA  
DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS  
INTERESADOS**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva  
de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, julio de 2014

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

DECANO: MSc. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez  
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Mario Roberto Méndez Álvarez  
VOCAL V: Br. Luis Rodolfo Aceituno Macario  
SECRETARIO: Lic. Luis Fernando López Díaz

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Mario Adolfo Soberanis Pinelo  
Secretario: Lic. Luis Emilio Orozco Piloña  
Vocal: Lic. Manuel Geovanni Vásquez Vicente

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Edwin Leonel Bautista Morales  
Secretaria: Licda. Mery López Cardona  
Vocal: Lic. Juan Ajú Batz

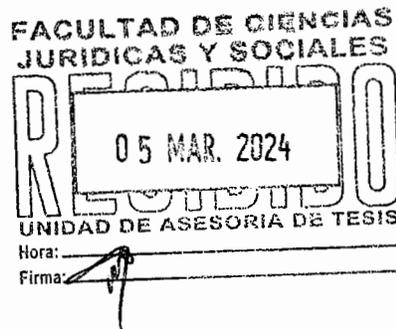
**RAZÓN:** "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis". (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).



**Lic. Gamaliel Sentes Luna**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado 6,522**  
**7ma. Avenida 15-13 zona 1 Tercer Nivel Edificio Ejecutivo**  
**5708-4340**  
**sentesluna@gmail.com**

Guatemala, 17 de febrero de 2014

Doctor **BONERGE AMÍLCAR MEJÍA ORELLANA**  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Me dirijo a usted con el objeto de presentarle informe según nombramiento de asesor a su digno cargo de fecha catorce de enero del año dos mil catorce, en relación a la tesis del bachiller, Ramón Antonio Sagastume Marroquín, para su graduación profesional, la cual se intitula "LA NECESIDAD DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL, LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS" procedí asesorar el trabajo mencionado, razón por la cual entrego a usted dictamen en los términos siguientes:

- 1) En el desarrollo de la tesis se aborda una temática que reviste gran importancia para el derecho Civil Procesal Civil y Notariado guatemalteco ya que se señala y analiza jurídicamente la necesidad de toda una institución en la actualidad judicial incorporarla a jurisdicción voluntaria notarial.
- 2) Al redactar la tesis el alumno demostró empeño, interés, seriedad y una rigurosidad científica mediante la utilización de métodos y técnicas de investigación científicos acordes y necesarios, habiéndose utilizado el método descriptivo, histórico y deductivo, y la técnica de fichas bibliográficas.
- 3) Opino y dictamino que el trabajo reúne los requisitos tanto de forma y de fondo, que exige el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público y en su momento oportuno, debe ser discutido en el examen público de conformidad con las normas de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.



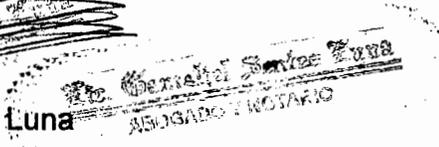
**Lic. Gamaliel Sentés Luna**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado 6,522**  
**7ma. Avenida 15-13 zona 1 Tercer Nivel Edificio Ejecutivo**  
**5708-4340**  
**sentesluna@gmail.com**

---

- 4) El trabajo se hizo bajo mi propia dirección y supervisión, razón suficiente por la que me consta en su planificación, elaboración, investigación y reacción, cumpliéndose a cabalidad las exigencias, las que si pidieron por la naturaleza de un trabajo de vital importancia en la vida nacional y que representa un valioso aporte del autor para la rama del Derecho Civil Procesal Civil y Notariado y en virtud de considerar que el trabajo de tesis llena los requisitos exigidos en el reglamento respectivos, **emito el dictamen FAVORABLE**, previa revisión y discusión en el examen público.
- 5) Declaro expresamente que no soy pariente dentro de los grados de ley del del estudiante que asesoro.

Con muestra de mi más alta estima, me suscribo de Usted, como su atento y seguro Servidor.

  
**Lic. Gamaliel Sentés Luna**  
**Asesor de Tesis**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado 6,522**





**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
Universidad de San Carlos de Guatemala

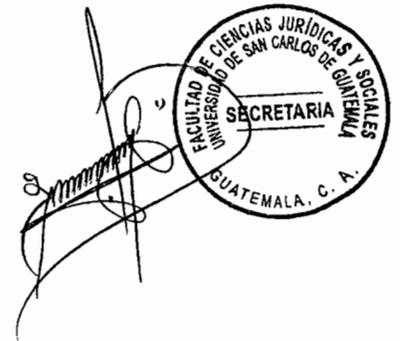


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 19 de junio de 2014.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, titulado LA NECESIDAD DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL, LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

BAMO/srrs.

Rosario





## DEDICATORIA

- A DIOS:** El creador, por ser fuente de sabiduría y darme el don de la vida.
- A MIS PADRES:** Por ser un ejemplo de vida, formación educación, lucha y sabios consejos en mi formación personal.
- A MIS HIJOS:** Luz de mi vida, mi bendición, motivo que me lleva a superarme día con día y ser un ejemplo para ellos.
- A MI ESPOSA:** Por su apoyo incondicional, en esta lucha incansable para la consecución de mis logros.
- A MIS HERMANAS:** Por sus muestras de solidaridad y buenos consejos sobre todo el aporte del deseo de superación iluminándome en el camino correcto.
- A MIS SOBRINOS:** Que son el presente y futuro de mi familia.
- A MIS CUÑADOS:** Fredy Martínez, Víctor Enríquez y Manuel Espina (Q.E.P.D). Por su colaboración y deseo de superación hacia mi persona.
- ESPECIALMENTE:** Lic. Gamaliel Sentés, Lic. Carlos López, Lic. Romeo Augusto Ruano Carranza, por su aporte profesional y docente a la realización de la presente tesis.
- A:** Lic. Joaquín Flores España, por su enseñanza, sobre todo por sus buenos consejos y adecuada asesoría.
- A:** La gloriosa Universidad de San Carlos de Guatemala. Por impartir el pan del saber a los guatemaltecos.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por su Enseñanza, formación académica y profesional.
- A:** Mis compañeros y amigos de estudio, en esta casa de estudios.



## PRESENTACIÓN

El presente trabajo de investigación consiste en establecer la viabilidad de incorporar a los asuntos de jurisdicción voluntaria que actualmente son tramitados en sede notarial, la división de la cosa común, para lo cual se analizarán todos los principios establecidos en el Decreto número 54-77 del Congreso de la República, destacándose el consentimiento unánime de los interesados. Lo anterior para desconcentrar la labor de los órganos jurisdiccionales competentes en conocer, tramitar y resolver en juicio oral, lo concerniente a la solución del proindiviso.



## HIPÓTESIS:

La incorporación de la división de la cosa común, a los asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria notarial o extrajudicial, es una solución viable encontrando los siguientes aspectos positivos:

1. Evitar la acumulación de estos procesos en los órganos jurisdiccionales.
2. Las resoluciones o autos se dictaran con mayor rapidez, celeridad y economía procesal.
3. Proporcionar otra forma o procedimiento jurídico para que las personas puedan resolver sus controversias en relación a la división de la cosa común. etc.

Por tanto, es necesario ampliar la función notarial, en jurisdicción voluntaria, reformando el Decreto cincuenta y cuatro guión setenta y siete (Decreto 54-77), del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, para incorporar la tramitación de la división de la cosa común, a jurisdicción voluntaria notarial, con el consentimiento unánime de los interesados.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A través de investigaciones en los órganos jurisdiccionales en materia civil, constate sobre la acumulación de los procesos de división de la cosa común, dichos procesos son largos y tardados, por lo cual es viable y necesaria la reforma al Decreto cincuenta y cuatro guión setenta y siete (Decreto 54-77), del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.

De esa forma los guatemaltecos contarán con una herramienta legal, rápida y segura de división de los bienes que mantienen en copropiedad, acudiendo ante un notario de su confianza para poder desarrollar el procedimiento de una forma eficiente.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Principios fundamentales del derecho notarial en Guatemala.....	1
1.1. Derecho notarial.....	1
1.1.1. Definición de derecho notarial.....	1
1.1.2. Objeto del derecho notarial.....	2
1.1.3. Contenido del derecho notarial.....	2
1.1.4. Características del derecho notarial.....	3
1.1.5. Principios propios del derecho notarial.....	3
1.1.6. Fuentes del derecho notarial.....	5
1.1.7. Con qué otras ramas jurídicas se relaciona el derecho notarial.....	5
1.2. El notario.....	6
1.2.1. Definiciones de notario.....	6
1.2.2. Evolución histórica del notario.....	7
1.3. La función notarial.....	11
1.3.1. Teorías de la función notarial.....	11
1.3.2. Cuáles son las funciones o actividades que desarrolla el notario.....	13
1.3.3. Finalidad de la función notarial.....	14
1.4. La actividad del notario.....	15
1.5. Formación jurídica y profesional del notario.....	15
1.5.1. Título de abogado como fase previa.....	15
1.5.2. Doctorado en derecho notarial.....	15



	<b>Pág.</b>
1.5.3. Sistema de oposición.....	16
1.5.4. Estudio simultáneo de la abogacía y el notariado.....	16

## CAPÍTULO II

2. Jurisdicción voluntaria.....	17
2.1. Definición de jurisdicción voluntaria.....	17
2.2. Evolución histórica .....	18
2.3. Características.....	21
2.4. Clases de jurisdicción voluntaria.....	22
2.5. Principios generales.....	22
2.6. Principios fundamentales.....	23
2.6.1. De la forma.....	23
2.6.2. De inmediatez.....	23
2.6.2. De rogación.....	23
2.6.4. De consentimiento.....	24
2.6.5. De seguridad jurídica.....	24
2.6.6. De autenticación.....	24
2.6.7. De fe pública.....	24
2.6.8. De publicidad.....	25
2.7. Principios fundamentales que informan a la jurisdicción voluntaria, comprendidos en el Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala.....	25
2.7.1. Consentimiento unánime.....	25



**Pág.**

2.7.2. Actuaciones y resoluciones.....	26
2.7.3. Colaboración de las autoridades.....	27
2.7.4. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación.....	27
2.7.5. Ámbito de aplicación de la ley y la opción al trámite .....	28
2.7.6. Inscripción en los registros.....	29
2.7.7. Remisión al Archivo General de Protocolos.....	29
2.8. Jurisdicción voluntaria notarial.....	30
2.9. Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria .....	31
2.10. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria .....	32
2.10.1. Actas notariales.....	32
2.10.2. Resoluciones notariales .....	32
2.10.3. Notificaciones notariales .....	33
2.10.4. Certificaciones notariales .....	33
2.11. Diferencia entre jurisdicción voluntaria notarial y jurisdicción voluntaria Judicial o contenciosa.....	34
2.12. Similitud entre jurisdicción voluntaria judicial y notarial.....	35
2.13. Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria notarial.....	35

### **CAPÍTULO III**

3. De los derechos reales, la propiedad, la copropiedad y división de la cosa común.....	37
3.1. De los derechos reales.....	37
3.1.1. Definición de los derechos reales.....	37



**Pág.**

3.1.2. Derecho real y derecho personal.....	37
3.1.3. Clasificación de los derechos reales.....	38
3.1.4. Numeración de los derechos reales en el Código Civil.....	38
3.2. De La propiedad.....	39
3.2.1. Definición de la propiedad.....	39
3.2.2. Evolución histórica.....	40
3.2.3. Modos de adquirir la propiedad.....	41
3.2.4. Formas especiales de adquirir la propiedad.....	41
3.3. La copropiedad.....	41
3.3.1. Definición de copropiedad.....	41
3.3.2. Origen de la copropiedad.....	43
3.3.3. Regulación de la copropiedad en el Código Civil.....	43
3.3.4. Cese de la copropiedad.....	44
3.4. División de la cosa común.....	45
3.4.1. Definición de la cosa común.....	45
3.4.2. Efectos de la división de la cosa común.....	46
3.4.3. Cómo se desarrolla en la actualidad el proceso de división de la cosa común.....	46

#### **CAPÍTULO IV**

4. Procedimiento notarial, la necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria, la división de la cosa común con el consentimiento unánime de los interesados.....	51
---	----



4.1. La necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria notarial el trámite de la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados.....	51
4.2. Procedimiento o diligenciamiento del trámite notarial, de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados.....	52
4.2.1. Ejemplo de acta notarial de requerimiento.....	52
4.2.2. Ejemplo de primera resolución.....	52
4.2.3. Ejemplo de notificación de la primera resolución.....	56
4.2.4. Ejemplo de notificación de la primera resolución al experto medidor.....	57
4.2.5. Ejemplo de acta notarial de discernimiento del cargo del experto medidor..	57
4.2.6. Ejemplo del informe del medidor.....	59
4.2.7. Ejemplo de resolución que incorpora al expediente, el informe del medidor y juego de planos.....	60
4.2.8. Ejemplo de las notificaciones a los colindantes.....	61
4.2.9. Ejemplo de remisión del expediente a la Procuraduría General de la Nación, para su opinión.....	64
4.2.10. Ejemplo de opinión de la Procuraduría General de la Nación.....	66
4.2.11. Ejemplo de auto o resolución final.....	68
4.2.12. Ejemplo de notificación del auto o resolución final.....	71
4.2.13. Ejemplo de escritura de división de la cosa común.....	72
4.2.14. Ejemplo de los testimonios respectivos.....	78
4.2.15. Ejemplo de avisos notariales.....	79
4.2.16. Ejemplo de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos.....	82



	<b>Pág.</b>
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	83
ANEXO.....	85
BIBLIOGRAFÍA.....	89



## INTRODUCCIÓN

La jurisdicción voluntaria en Guatemala, tiene su antecedente con el surgimiento del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 y la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto Numero 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, herramientas que han sido utilizadas en la legislación nacional.

Pero, atendiendo a su importancia, el objeto de análisis se centra y fundamenta en los asuntos de tramitación en la vía notarial, ya que es a través de ella que se le otorga al notario guatemalteco la potestad de llevar a cabo procesos o procedimientos que carecen de litis. La hipótesis se basa en la celeridad que tendrían los procesos de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados como principio fundamental, en la vía notarial, evitando procesos largos y tediosos en los órganos jurisdiccionales, problemática que se agrava día con día especialmente en el interior de la República, donde frecuentemente se ve esta problemática de indivisión.

Es muy importante hacer constar la necesidad de incorporar al Decreto Número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, la división de la cosa común con el consentimiento unánime de los interesados, teniendo en cuenta que bastaría la voluntad legal de los requirentes para acudir ante el notario de su elección para desarrollar dicho procedimiento, porque analizando el procedimiento actual, se requiere la intervención del notario, como funcionario partidador, a través de su fe pública notarial, a quien la ley faculta para efectuar la división del inmueble.



Los aspectos importantes a tratar en el presente estudio se tratan en el capítulo I, enfocado a conocer un poco en los principios fundamentales del derecho notarial en Guatemala, entre los cuales se abordaran temas como su definición, definición de notario, evolución histórica, la función notarial y sus variables, la actividad del notario, la formación académica, jurídico, moral, científica, del notario; en el capítulo II, se hace estudio de lo concerniente a la jurisdicción voluntaria, dando un énfasis a su definición, como a sus orígenes, forma y métodos de aplicación en Guatemala, con forme la legislación vigente; en el capítulo III, se desarrolla el tema relativo a los derechos reales, la propiedad, la copropiedad, la división de la cosa común, así como su definición, evolución histórica, modos de adquirirla, formas y procedimiento existente; en el capítulo IV, el contenido procedimiento notarial de la necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria notarial, la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados, ya que según el Código Civil vigente, ningún copropietario está obligado a permanecer en copropiedad.

Además el procedimiento notarial de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados, se fundamenta en la necesidad de los requirentes para resolver su controversia en la división de la cosa común, sin litis.



## CAPÍTULO I

### 1. Principios fundamentales del derecho notarial en Guatemala

#### 1.1. Derecho notarial

##### 1.1.1. Definición de derecho notarial

“Es el conjunto de disposiciones legislativas y reglamentarias, usos, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.”<sup>1</sup>

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

También es conocido como “el conjunto de normas positivas y genéricas que gobiernan y disciplinan las declaraciones humanas formuladas bajo el signo de las formalidades de la autenticidad pública.”<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Salas, Oscar A. **Derecho notarial de Centro América y Panamá.** Pág. 25.

<sup>2</sup> Rad Bruch. **Introducción a la filosofía del derecho.** Pág. 8.



Jiménez Arnau lo define como: “el conjunto de doctrinas o normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”<sup>3</sup>

La definición anterior fue modificada por Oscar Salas, quien al respecto apunta: “el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público.”<sup>4</sup>

Derecho notarial, según el III Congreso Internacional del Notario Latino, “es un conjunto de disposiciones legislativas, reglamentarias, uso, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial.”<sup>5</sup>

### **1.1.2. Objeto del derecho notarial**

El objeto del derecho notarial es la creación del instrumento público.

### **1.1.3. Contenido del derecho notarial**

“El contenido del derecho notarial es la actividad del notario y de las partes en la creación del instrumento público.”<sup>6</sup>

---

<sup>3</sup> Giménez Arnau, Enrique. **Derecho notarial**. Pág. 51.

<sup>4</sup> Salas, Oscar A. **Derecho notarial de centro américa y panamá**. Pág. 15.

<sup>5</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. Pág. 24.

<sup>6</sup> Muñoz. **Ibid.** Pág. 24.



#### **1.1.4. Características del derecho notarial**

- a) No existen derechos subjetivos en conflicto; por ello se dice que actúa dentro de la fase normal del proceso;
- b) Confiere certeza y seguridad jurídica a los hechos y actos solemnizados en el instrumento público;
- c) Se aplica el derecho objetivo condicionado a las declaraciones de voluntad a fin de concretar los derechos subjetivos;
- d) Es un derecho cuya naturaleza jurídica no puede encasillarse en la tradicional división entre el Derecho Público y el Derecho Privado;

En sentido amplio, Nery Muñoz, sostiene que el campo de actuación del notario es la jurisdicción voluntaria que “la certeza y la seguridad jurídica que el notario confiere a los hechos y actos que autoriza es derivado de la fe pública que ostenta”.<sup>7</sup>

#### **1.1.5. Principios propios del derecho notarial**

Fe pública: es la presunción de veracidad en los actos autorizados por un notario. Es por ello que el Código de Notariado, en su Artículo 1º. Establece que: “El Notario tiene fe

---

<sup>7</sup> Muñoz. Ob. Cit. Pág. 25.



pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o requerimiento de parte.”<sup>8</sup>

**De forma:** es encuadrar el acto a la forma jurídica que mediante el instrumento público se está documentando, para darle forma legal y validez jurídica.

**Autenticación:** es la legalidad que le da el notario; a través de la firma y el sello, que un hecho o acto ha sido comprobado y declarado por él mismo.

**Inmediación:** el notario a la hora de actuar siempre debe estar en contacto con las partes. La función notarial demanda un contacto directo entre el notario y los intervinientes, y un acercamiento de ambos hacia el instrumento público.

**Rogación:** la intervención del notario siempre es solicitada, no puede actuar por sí mismo o de oficio.

**Consentimiento:** es el requisito esencial que no debe faltar en la declaración de voluntad y debe estar libre de vicios, si no hay consentimiento no puede haber autorización notarial. La ratificación y aceptación, que queda plasmada mediante la firma de o los otorgantes, expresa el consentimiento.

**Unidad de acto:** radica en que los instrumentos públicos deben celebrarse y solemnizarse en un mismo acto.

---

<sup>8</sup> Neri, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial**. Volumen I. Pág. 366.



**Protocolo:** el protocolo se entiende al documento en el cual quedan plasmados los actos y contratos, resultantes de la declaración de voluntad de los interesados, además el Artículo 8 del Código de Notariado lo define como la colección ordenada y sistematizada de escrituras matrices, actas de protocolización, razones de legalización de firmas y demás documentos que por disposición de la ley deben ir inmersos.

**Seguridad jurídica:** este principio se basa en la fe pública que tiene el notario, por lo tanto, los actos que legaliza son ciertos, existe certidumbre o certeza.

**Publicidad:** los documentos que autoriza el notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. Este principio de publicidad, tiene una excepción, y se refiere a los actos de última voluntad, testamentos y donaciones por causa de muerte.

#### **1.1.6. Fuentes del derecho notarial**

En Guatemala, la única fuente del derecho notarial es la ley.

#### **1.1.7. Con que otras ramas jurídicas se relaciona el derecho notarial**

Con todas, pero principalmente con:

1. El derecho civil;



2. El derecho mercantil;

3. El derecho procesal civil;

4. El derecho administrativo;

5. El derecho registral;

## **1.2. El notario**

### **1.2.1. Definiciones de notario**

El notario es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido. En esta definición, quizás un tanto descriptiva del quehacer del notario, es indiscutible que están contenidos todos los elementos esenciales de la función notarial.

El Artículo 1 del Código de Notariado establece: “El notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte.”



El notario: es el profesional del derecho investido por el estado de fe pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, que puede ser a requerimiento de parte o por disposición de la ley, facultado para conocer asuntos no contenciosos de jurisdicción voluntaria.

Además refiere que el notario, "es un profesional del derecho, encargado de una función pública, que consiste en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin, confiriéndoles autenticidad, conservando los originales de éstos y expidiendo copias que den fe de su contenido. En su función está contenida la autenticación de hechos."<sup>9</sup>

La legislación mexicana el artículo 10 de la ley de 1999 establece: "Notario es un Licenciado en Derecho investido de fe pública, facultado para autenticar y dar forma en los términos de ley a los instrumentos en que se consignent los actos y hechos jurídicos."<sup>10</sup>

### **1.2.2. Evolución histórica del notario**

Los hebreos: los escribas hebreos eran de distintas clases, unos guardaban constancia y daban fe de los actos y decisiones del rey; otros pertenecían a la clase sacerdotal y daban testimonio de los libros bíblicos que conservaban, reproducían e interpretaban.

---

<sup>9</sup> Muñoz. **Ob. Cit.** Pág. 41.

<sup>10</sup> [www.google.com](http://www.google.com). **Definición de notario**. Monografias.com. Consultada el 5 de enero de 2014. Pág. 1.



Los terceros eran escribas de Estado y sus funciones eran como de Secretarios del Consejo Estatal y colaboradores de tribunales de justicia del Estado. Por último, había otros escribas llamados del pueblo, que redactaban en forma apropiada los contratos privados, eran más parecidos a los notarios actuales, pero su sola intervención no daba legalidad al acto, pues para conseguir esta era necesario el sello del superior jerárquico.

Los egipcios: “estos estaban adscritos a las distintas ramas del gobierno, teniendo como función primordial la redacción de los documentos concernientes al Estado y a los particulares. Sin embargo, su intervención no daba autenticidad al documento, pues para lograrla, debía tener estampado el sello del sacerdote o magistrado de jerarquía similares.”<sup>11</sup>

Grecia: en esta cultura los notarios eran llamados singrafos que eran los que formalizaban contratos por escrito, entregándoles a las partes para su firma. Apógrafos eran los copistas de los tribunales. mnemon que eran los que archivaban los textos sagrados.

Roma: el origen de la palabra notario viene de la antigua roma y que era notarii, los cuales eran los que utilizaban las notas *tironianas* que eran caracteres abreviados los que constituían una especie de escritura taquigráfica, también se usó en la edad media. Los escribas conservaban los archivos judiciales y daban forma escrita a las resoluciones judiciales. Los notarii, también adscritos a la organización judicial, escuchaban a los litigantes y testigos y ponían por escrito, en forma ordenada y sintética, el contenido de sus exposiciones. Los chartularii, además de la redacción de instrumentos tenían a su cargo la conservación y custodia de los mismos. Los tabularii eran contadores

---

<sup>11</sup> Muñoz. Ob. Cit. Pág. 7.



del fisco y archivadores de documentos públicos, pero, como complemento de sus funciones, fueron encargándose de la formalización de testamentos y contratos, que conservaban en sus archivos hasta convertirse en los tabellio, que se dedicaron exclusivamente a estas actividades y en quienes se reunieron, en la etapa final de su evolución, algunos de los caracteres distintivos del notariado latino: El hombre versado en derecho, el consejero de las partes y el redactor del instrumento, aunque su autenticidad, que le confería la condición de documento público, no se lograba sino mediante la *insinuatio*.

Edad media: en esta época con sólo saber leer y escribir se suponía un grado de cultura muy elevado respecto a los demás. El rompimiento del imperio romano ocasiona un retroceso en la evolución institucional del notariado ya que los señores feudales intervienen por medio de delegados en todos los contratos y testamentos. El notario feudal tiene como función primordial velar por los intereses de su señor y no de servir a los intereses de las partes contratantes.

Característica importante es que si da autenticidad a los actos en los que interviene. Fue prohibido por el papa Inocencio III en el año de 1213 y fue confirmada por los reyes dándoles esa función sacerdotal a la clase sacerdotal lo que hizo que el notariado quedara estancado.

España: los invasores españoles conservaron ciertas instituciones jurídicas romanas, además el notariado español recibió la influencia de la escuela notarial fundada en 1228 en la Universidad de Bolonia. Al final de la edad media y principios del renacimiento el



notariado se considera como una función pública y se substituye una breve nota o minuta en el protocolo por el instrumento matriz y la organización corporativa de los notarios.

América: con la conquista de los españoles y la venida de Cristóbal Colón trabajo un escribano en su tripulación que era Rodrigo de Escobedo, por lo que se da el traslado del notariado de España a América. No obstante, se creó una legislación especial para América conocida como leyes de Indias, las que tenían un apartado en el que se trataban a los escribanos, a quienes se les exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la real audiencia, si lo aprobaban debía obtener el nombramiento del rey de castilla y pagar una suma al fisco real. Los escribanos guardaban un archivo de escrituras y demás instrumentos públicos, el cual pasaba a los escribanos sucesores.

Guatemala: uno de los antecedentes más importantes lo encontramos en el Popol Vuh. En la época colonial al fundarse la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio de 1524 se fraccionó la primera acta, actuando como primer escribano Alonso de Reguera. El nombramiento, recepción y admisión del escribano público lo hacía el cabildo. El trabajo del escribano público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el Decreto Legislativo No. 81 del 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia. Se creó la Ley de Notariado en la época de la Reforma Liberal (1877) junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Públicas.



### **1.3. Función notarial**

La función notarial, es la actividad que el notario realiza conforme a las disposiciones del Código de Notariado. Posee una naturaleza compleja: Es pública, en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional del notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad.

Por otra parte, es autónoma y libre, para el notario que la ejerce actuando con fe pública. La función que emprende el Notario es una función de justicia, en la cual aplica la ley o el derecho al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la conformidad de las partes; declarando los derechos y obligaciones de cada uno, lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución; autoriza y dirige su comportamiento a través de la creación del instrumento público.

#### **1.3.1. Teorías de la función notarial**

Teoría funcionarista: en esta teoría se desarrolló con mucha propiedad las primeras tres teorías, expresa lo que se dice en defensa de la teoría funcionarista, que el notario actúa a nombre del Estado, ya que algunas leyes lo definen como funcionario público investido de fe para autenticar y legitimar los actos que requieren su intervención y que el origen mismo de la institución, sugiere que se trata de una función pública, desempeñada primeramente por funcionarios estatales y que el Estado delegó después a los notarios. "Castan, después de un análisis de las principales opiniones vertidas sobre la materia expresa que no puede negarse el carácter público de la función y de la institución notarial. Las



finalidades de la autenticidad y la legitimación de los actos públicos exige que el notario sea un funcionario público que intervenga en ellos en nombre del Estado y para atender, más que el interés particular, el interés general o social de afirmar el imperio del derecho, asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos que penden las relaciones privadas.”<sup>12</sup>

Teoría profesionalista: en contraposición a la teoría antes comentada, ésta asegura que recibir, interpretar y dar forma a la voluntad de las partes, lejos de ser una función pública, es un quehacer eminentemente profesional y técnico.

Teoría ecléctica: de acuerdo a esta teoría, el notario ejerce una función pública sui generis, porque es independiente, no está enrolado en la administración pública, no devenga sueldo del Estado; pero por la veracidad, legalidad y autenticidad que otorga a los actos que autoriza, tiene un respaldo del Estado, por la fe pública que ostenta. En síntesis, el notario es un profesional del derecho encargado de una función pública.

Teoría autonomista: para esta teoría, con las características de profesional y documentador el notariado se ejerce como profesión libre e independiente. Como oficial público observa todas las leyes y como profesional libre recibe el encargo directamente de los particulares.

---

<sup>12</sup> Muñoz. Ob. Cit. Pág. 37.



### **1.3.2. Cuáles son las funciones o actividades que desarrolla el notario**

**Función receptiva:** la desarrolla el notario cuando al ser requerido, recibe de sus clientes en términos sencillos la información.

**Función directiva o asesora:** El notario puede asesorar o dirigir a sus clientes, sobre el negocio que pretenden celebrar, aconsejando sobre el particular.

**Función legitimadora:** la realiza el notario al verificar que las partes contratantes, sean efectivamente las titulares del derecho, estando obligado a calificar la representación en los casos que se ejercite, la cual conforme a la ley y a su juicio debe ser suficiente.

**Función modeladora:** el notario desarrolla esta actividad dando forma legal a la voluntad de las partes, encuadrándola en las normas que regulan el negocio.

**Función preventiva:** el notario debe prever cualquier circunstancia que pueda sobrevenir en el futuro, debe evitar que resulte conflicto posterior, previniendo tales circunstancias.

**Función autenticadora:** al estampar su firma y sello el notario le está dando autenticidad al acto o contrato, por lo tanto éstos se tendrán como ciertos o auténticos, por la fe pública de la cual está investido.



### 1.3.3. Finalidades de la función notarial

#### a) Seguridad

“Es la calidad de seguridad y de Firmeza; que se da al documento notarial. Persigue la seguridad: el análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc.; el proceso formal que axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue la seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de la obra.

#### b) Valor

“Es la utilidad, aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos. El notario además da a las cosas un valor jurídico. El valor tiene una aptitud, la cual es el valor frente a terceros.”<sup>13</sup>

#### c) Permanencia

Se relaciona con el factor tiempo El documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro. “el documento privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo tanto es inseguro. En cambio, el documento notarial es permanente e indeleble, o sea, que tiende a no sufrir mudanza alguna.”<sup>14</sup>

<sup>13</sup> Carral Teresa, Lui. **Derecho notarial y derecho registral**. Pág. 82.

<sup>14</sup> Carral y de Teresa, Luis. **Ob. Cit.** Pág. 83.



#### **1.4. La actividad del notario**

El notario como funcionario público debe facilitar a los particulares la realización del derecho; otorgándoles mecanismos adecuados para la realización de sus actos o negocios jurídicos, ya que como conocedor del mismo podrá orientar y asesorar a las partes. Deberá entonces apoyarse en los medios conferidos por la ley para la creación del instrumento público.

#### **1.5. Formación jurídica y profesional del notario**

##### **1.5.1. Título de abogado como fase previa**

El aspirante a notario debe de obtener una licenciatura y la obtención del título de abogado que garantizan sus conocimientos en el campo del derecho. Previo a la aprobación de los cursos respectivos de la carrera, así como la práctica profesional pasantía y su tesis profesional para obtener su grado académico.

##### **1.5.2. Doctorado en derecho notarial**

Un medio directo para capacitar al notario, sería hacer del notariado un doctorado, estudiando para el efecto ramas específicas de especialización de por lo menos dos años y de tesis doctoral.



### **1.5.3. Sistema de oposición**

Otro medio directo de capacitación al notario lo constituye el sistema de oposición que es utilizado en muchos países, pretendiendo que sólo puedan llegar los más preparados. Para ello los concursos de oposición deben ser rigurosos y limitar el número de notarios. El sistema de oposición así como tiene sus ventajas, tiene también desventajas, dependiendo a quien se deje el cargo de asignar las notarías.

### **1.5.4 Estudio simultáneo de la abogacía y el notariado**

A diferencia de otros países donde se habla de academias notariales que pretenden el estudio exclusivo del notariado en toda su extensión, en el sistema guatemalteco se estudian simultáneamente abogacía y notariado.



## CAPÍTULO II

### 2. Jurisdicción voluntaria

#### 2.1. Definición de jurisdicción voluntaria.

“La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención de un juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas.”<sup>16</sup>

Esta es una definición tomada por el Artículo 401, del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, para hacer referencia específicamente a la jurisdicción voluntaria judicial.

La jurisdicción voluntaria, ha sido un método o procedimiento para llevar a cabo aquellos asuntos que carecen de litis, específicamente aquellos en los que basta el consentimiento unánime de los requirentes, porque se entiende que son procesos de carácter no contencioso, asuntos donde no es necesaria la intervención de un juez, bastando única y exclusivamente las actuaciones notariales. Actuaciones que se les conocen como documentos de orden o interés privado o particular.

“Es aquella en que no existe controversia entre las partes; la que no requiere dualidad de las mismas. Se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o

---

<sup>16</sup> Muñoz, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. Pág. 3.



para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los tribunales deben dictar.

En la primera de las acepciones, la voluntaria se contrapone a la jurisdicción contenciosa; y en el segundo sentido, a la jurisdicción forzosa.”<sup>16</sup>

Guillermo Cabanellas, citando el Artículo 1.811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española, expone: “Se consideran actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesaria o se solicite la intervención del juez sin estar empeñada no promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas. En ellas son hábiles todos los días y horas. Sin necesidad de solemnidades son admitidos los documentos que se presenten y las justificaciones que se ofrezcan. Apenas se haga oposición por quien tenga interés en el asunto, se hará contencioso el expediente, sin alterar la situación en que estuviesen, al tiempo de ser incoado, los interesados y el objeto de aquél; y se sujetará a los trámites del juicio que corresponda.”<sup>17</sup>

## 2.2. Evolución histórica

Se ha dicho que tradicionalmente la jurisdicción voluntaria a estado atribuida a los jueces, por razón de sus orígenes y tradicionalmente en muchos países, en los cuales no se cuenta con un procedimiento notarial todavía así lo es.

Tradicionalmente el conocimiento de los asuntos de jurisdicción voluntaria ha estado

---

<sup>16</sup>Cabanellas, Guillermo. *Diccionario enciclopédico de derecho usual*. Tomo IV. Pág. 54.

<sup>17</sup> Cabanellas, Guillermo. *Ob. Cit.* Tomo IV. Pág. 55.



atribuido a los jueces, razón por la cual en sus orígenes fue de conocimiento de los tribunales y en muchos países aún así lo es.

Así lo expresa Luis Felipe Sáenz Juárez: “el origen de la incorporación de jurisdicción voluntaria se debe también al derecho romano, como producto de las declaraciones o confesiones prestadas por los demandados y para el descargo del trabajo de los magistrados, que es ahí donde nace el instrumento denominado garetigim o clausula guarentigia, de esa manera el juez vino a erigirse en un ludice chartulari, dichas jurisdicción voluntaria notarial.”<sup>18</sup>

Posteriormente, en la práctica de los simulados –in iure- ante juez, paso a lo que se conoce como función notarial, a quien se le atribuyo la capacidad para la constitución de instrumentos con cláusulas de garantía. De esta manera, la jurisdicción estrictamente judicial por virtud de un proceso de semántica jurídica, pasó a ser compartida por el derecho notarial, pero en un plano de sustentación distinta, pues, aun muchos actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica competencia notarial se desarrollan ante los órganos jurisdiccionales a través de los jueces.

Es en esta posición donde cabe la necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria notarial, la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados.

En las actuales legislaciones, al igual que en Roma post clásica, lo voluntario y lo

---

<sup>18</sup> Muñoz. Ob. Cit. Pág. 4.



contencioso forman parte de la jurisdicción, sin embargo el estado actual de desarrollo de las instituciones ha planteado serias dificultades para mantener estas cuestiones en sede jurisdiccional, sobre todo por la identificación de estos asuntos, por parte de la doctrina, con actividades administrativas de tutela o protección de los administrados. La doctrina hoy en día intenta separar la jurisdicción voluntaria de la contenciosa, reconociendo solo a esta última como verdadera jurisdicción.

Según el Doctor Nery Muñoz "el estatuto de las uniones de hecho, que contenía el Decreto 444 del Congreso de la Republica, se promulgo el 29 de octubre de 1947, en él se reguló y se permitió a las parejas que hicieran constar ante notario su unión de hecho. Este decreto fue derogado y actualmente tal regulación aparece en el Código Civil (Decreto Ley 106)."<sup>19</sup>

Posteriormente se emitió el Decreto Ley 106 Código Civil, donde surge el matrimonio civil, en el año 1,963, luego surgió el Código Procesal Civil y Mercantil, ampliándose la materia de asuntos de jurisdicción voluntaria en la cual se regulaban asuntos como:

- a) El proceso sucesorio intestado y testamentario.
  
- b) La identificación de tercero o la notoriedad, y
  
- c) La subasta voluntaria.

---

<sup>19</sup> Ob. Cit. Pág. 6.



### 2.3. Características

“Según Luís Felipe Sáenz Juárez, existen dos notas características al respecto:

- a) La de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares;
- b) No hay partes contrapuestas.<sup>20</sup>

Según Nájera Farfán, citado por Nery Muñoz, expresa que las características de la jurisdicción voluntaria son las siguientes:

- a) Se ejerce intervolentes, o sea que se debe a concurrencia voluntaria de parte o se desarrolla entre personas que están de acuerdo;
- b) Su procedimiento carece de uniformidad y repetición, acomodándose a la naturaleza de los actos que la provocan;
- c) La prueba que se rinde no está sujeta al requisito de citación;
- d) La necesidad de oír al Ministerio Público (actualmente Procuraduría General de la Nación), cuando pudieran resultar afectados los interés públicos o se haga relación a personas incapaces o asuntos;

---

<sup>20</sup> Ibid. Pág. 5.



e) La resolución final no puede impugnarse mediante casación;

f) Las resoluciones no pasan en autoridad de cosa juzgada, lo que abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa.

#### **2.4. Clases de jurisdicción voluntaria**

##### **a) Judicial**

Es la desarrollada por los órganos jurisdiccionales a través de los jueces, quienes conocen los procesos llevados a cabo en un juicio determinado.

##### **b) Extrajudicial o notarial**

Son todos aquellos actos que conoce un notario, a través de actuaciones y resoluciones notariales, con las observancias de la ley.

#### **2.5. Principios generales**

a) Escritura;

b) Inmediación procesal;

c) Dispositivo;



d) Publicidad;

e) Economía procesal; y,

f) Sencillez.

## **2.6. Principios fundamentales**

### **2.6.1. De la forma**

Es uno de los principios más importantes porque radica en el cumplimiento de los requisitos de redacción de los instrumentos públicos, consiste en que debemos siempre seguir la forma determinada al redactar las actas notariales y resoluciones notariales, estas últimas aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico.

### **2.6.2. De intermediación**

El notario debe estar en contacto directo con los requirentes o solicitantes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.

### **2.6.3. De rogación**

El notario debe ser rogado, debe actuar a instancia de parte y no de oficio, debiendo ser



buscado por el o los interesados.

#### **2.6.4 De consentimiento**

Este es un principio esencial, ya que de no existir entre las personas afectadas, el Notario no puede actuar. La ratificación y aceptación queda plasmada mediante la firma en el documento, siendo ésta la forma de plasmar el consentimiento.

#### **2.6.5. De seguridad jurídica**

Los actos que legaliza el notario en esta tramitación, se tienen por ciertos, pues gozan de certidumbre o certeza jurídica contra terceros y hacen plena prueba, salvo el derecho de los interesados de redargüirlos de nulidad o falsedad.

#### **2.6.6. De autenticación**

La autorización e intervención del notario, con la firma y sello registrados, le dan autenticación a los actos que documenta.

#### **2.6.7. De fe pública**

Este es un principio real del Derecho Notarial, y es una garantía que el Estado da a los particulares al investir al notario, por lo que los actos por éste realizados deben ser respetados y tenidos por ciertos.



### **2.6.8. De publicidad**

Los actos que autoriza el notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. El notario debe de dar certificaciones a los interesados de las actuaciones.

## **2.7. Principios fundamentales que informan a la jurisdicción voluntaria comprendidos en el Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala**

### **2.7.1. Consentimiento unánime**

Una de las características esenciales de la jurisdicción voluntaria es la inexistencia de litis o controversia alguna; el Artículo 1 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, establece como condición, el consentimiento unánime, para que pueda aplicarse la jurisdicción voluntaria en la vía notarial. Por el contrario, de no cumplir este requisito o bien si durante el transcurso del trámite, éste se tornara contencioso, deberá remitirse al tribunal competente para continuar su trámite.

“Este principio reitera una de las características propias del Derecho Notarial, el cual consiste en que el Notario actúa dentro de la fase normal del derecho, es decir, cuando no hay controversia y priva la voluntad de los promovientes, dentro de los límites legales establecidos, para que dispongan sobre cómo ejercer sus derechos y cumplir con sus



obligaciones, contraen, etc.”<sup>21</sup>

## **2.7.2. Actuaciones y resoluciones**

Dentro de los principios generales del derecho notarial, se encuentra el de escrituración, precepto comprendido en el Artículo 2 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, el cual se refiere, a la materialización que debe existir en las actuaciones notariales. “Los promovientes o interesados, al acudir ante un notario, buscan dar la certeza, validez y seguridad en sus relaciones jurídicas. Es por ello que deciden acudir ante el funcionario legalmente reconocido para dar la plena validez a sus disposiciones de libre voluntad o interés negocial, e incurrir en ciertos gasto que, frente a las ventajas que conlleva, son preferibles ante la inseguridad que tendrían si no se procediera conforme a lo previsto en la ley o se dejaran libremente ante situaciones de hecho.

Para que los actos o contratos legales, tengan plena validez y permanencia en el tiempo, deben constar por escrito. En materia de jurisdicción voluntaria esta obligación se manifiesta en la redacción de actas notariales y resoluciones; las cuales éstas últimas, son de redacción discrecional. Sin embargo, lo establecido en el artículo en mención, de la redacción discrecional de las resoluciones, no implica que no se cumplan los requisitos formales y demás precisiones que deben atenderse en la escritura de las resoluciones.

---

<sup>21</sup>Alvarado Sandoval, Ricardo y José Antonio, Gracias Gonzáles. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria**. Pág. 15.



### **2.7.3. Colaboración de las autoridades**

El notario, investido de fe pública por el Estado, dentro de las actuaciones que realiza en materia de jurisdicción voluntaria, ejerce una función especial, en virtud de ser reconocido como funcionario en las actuaciones que realiza en el desempeño de su cargo, y el Artículo 3 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, los faculta de requerir de oficio a las autoridades la colaboración que sea necesarias a efecto de cumplir su cometido, con la mayor eficacia posible. En caso de que el notario no obtenga dicha colaboración que establece la ley, podrá acudir al órgano jurisdiccional respectivo a efecto de que se cumpla con la misma.

### **2.7.4. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación**

Por norma legal la cual hace referencia el Artículo 4 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, en el epígrafe se refiere a que debe darse audiencia al Ministerio Publico. Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto número 25-97 del Congreso de la República de Guatemala, en todas las leyes en que se mencione Ministerio Publico debe sustituirse por Procuraduría General de la Nación.

La importancia que radica, darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, es porque, dicha institución representa los intereses del Estado y, por ende, de la colectividad social. En determinados asuntos de la tramitación notarial que comprende la jurisdicción voluntaria, existe obligación de dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, en virtud que el interés público debe ser preservado, dándole audiencia al Estado a través de



su representante a efecto de que se respete el orden público y la legalidad del caso. En estos procesos, la opinión de la Procuraduría General de la Nación, es vinculante para la tramitación y resultados del asunto. Al ser adversa o contraria la opinión de la Procuraduría General de la Nación, el asunto se tornara contencioso, por lo que deberá trasladarse inmediatamente a juez competente que corresponda.

Es importante señalar, que en los casos que no se ha previsto la obligatoriedad de la opinión de la Procuraduría General de la Nación, se mantiene la libertad de hacerlo, siendo a criterio del notario.

#### **2.7.5. Ámbito de aplicación de la ley y la opción al trámite**

El Artículo 5 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, contiene, dos principios, el primero de ellos, el ámbito de aplicación de la ley, el cual establece la posibilidad de que los asuntos de jurisdicción voluntaria, expresamente reconocidos por la ley, puedan ser conocidos judicial o notarialmente.

“En cuanto al ámbito, el Art. 5 establece la posibilidad de que los asuntos de jurisdicción voluntaria, expresamente reconocidos por la ley, puedan ser conocidos judicial o notarialmente. Con este reconocimiento se legitima y valida plenamente la actuación notarial, equiparándola, en cuanto a efectividad, a la función que realiza el juez en esta materia. Esto da certeza y seguridad a los asuntos tramitados ante notario y propicia la desconcentración del conocimiento de tales asuntos por parte de los órgano



jurisdiccionales competentes, tal y como se menciona en los considerandos del Decreto 54-77 del Congreso de la República de Guatemala.<sup>22</sup>

Respectivamente, el segundo principio contenido en el artículo en mención, se refiere a la facultad otorgada a las personas, como sujetos capaces de decidir y optar que alternativa utilizarán para la tramitación de sus asuntos: la judicial o la notarial.

### **2.7.6. Inscripción en los registros**

Cuando el procedimiento se ha desarrollado en jurisdicción voluntaria, es necesario que, para que surta pleno efecto legal, darle certeza, validez y permanencia, deberán ser inscritos en los registros respectivos. Dicha obligación se encuentra comprendida en Artículo 6 del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, la cual establece que, para la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, bastara que se remita el aviso, certificación notarial de la resolución, fotocopia o fotostática autentica de la misma y, a ésta deberá acompañarse el duplicado y razonarse el original que será devuelto al notario.

### **2.7.7. Remisión al Archivo General de Protocolos**

El último principio que contiene la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, consiste, en la obligación que tiene el notario de remitir el

---

<sup>22</sup> Sandoval y Gracias. Ob. Cít. Pág. 21.



expediente fenecido, al Archivo General de Protocolos, con el fin de archivarlo y preservarlo.

Es muy importante hacer constar que el único trámite de jurisdicción voluntaria notarial que establece plazo para remitir el expediente al Archivo General de Protocolos, es el de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano, el que debe remitirse dentro de los cuarenta y cinco días siguientes al haber extendido el testimonio y haber puesto razón en el expediente, cuya omisión hará incurrir al notario en una multa de Q. 25.00, que le impondrá el Director del Archivo General de Protocolos. Según el Artículo 15 del Decreto Ley 125-83 Ley de Rectificación de Área.

## **2.8. Jurisdicción voluntaria notarial**

La jurisdicción voluntaria notarial desarrollada por varios autores en la actualidad dice que es competencia del derecho privado, siempre que su actuación se refiera a actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen, así como a los hechos que presencie, siempre que estos hechos se califiquen como contratos. Estas relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de las actuaciones notariales deberán estar exentas de todo litigio o contienda, pues siendo así se convierte en juicio, saliéndose ya de la competencia notarial y pasando a la actividad judicial.

La llamada jurisdicción voluntaria, precisamente puede ser materia de la función notarial y no de la judicial, aunque en nuestro medio salvo raras excepciones toda la jurisdicción voluntaria es materia judicial.



La jurisdicción voluntaria es de naturaleza eminentemente administrativa y subsidiaria en los órganos que administran justicia, a tal grado que se considera como actividad anómala de jueces y tribunales. Con la función notarial lo que se hace es dar realidad efectiva al derecho privado; y si al Notario competen estos actos de administración pública de los derechos privados, es natural que él sea el funcionario ante quien se haga realidad esos derechos privados.

La intervención del juez en actos de jurisdicción voluntaria, sólo tiene por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad, agregando, que se trata de uno de los supuestos en que el juez ejerce funciones administrativas. Y es que doctrinariamente se entiende por jurisdicción voluntaria aquella que se ejerce por el Juez en actos o asuntos que por su naturaleza no admiten contradicción de parte, limitándose la autoridad judicial a dar fuerza, homologar y dar valor legal a dichos actos.

### **2.9. Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria**

Los asuntos tramitados en jurisdicción voluntaria notarial tienen la característica y peculiaridad de no existir controversias, para poder desarrollarse como procesos donde no existe discordia ni conflictividad.

“De este modo, pareciera que un elemento fundamental de la jurisdicción, es decir, un supuesto de su existencia, lo constituye la conflictividad, la discordia, la falta de acuerdo de voluntades de tipo social, a todo lo cual se le reconoce trascendencia jurídica. No



obstante esto, tal y como plantea Eduardo Couture, comprende varios tipos, a saber: jurisdicción contenciosa, jurisdicción disciplinaria y jurisdicción voluntaria.”<sup>23</sup>

Para el objeto de estudio interesa la jurisdicción voluntaria eminentemente notarial, la cual es desarrollada por los notarios, en el quehacer notarial, ya que por designación del Congreso de la República de Guatemala, a través del Decreto número Ley 57-74, Ley Reguladora de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, se le otorga al notario la potestad de desarrollar procedimientos legales que carecen de litis, siendo esta una herramienta necesaria y adecuada para los solicitantes de encontrar una respuesta legal a sus situaciones jurídicas.

## **2.10. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria**

### **2.10.1. Actas notariales**

Son aquellos documentos en los cuales el notario interviene por disposición de la ley o requerimiento de parte, siempre y cuando se cumplan con las formalidades de ley, antecedidos de la voluntad expresa del o los interesados.

### **2.10.2. Resoluciones notariales**

Se dice que las resoluciones notariales, son emitentemente a discreción del notario autorizante, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley Reguladora de Tramitación

---

<sup>23</sup> Sandoval y Gracias. **Ob. Cít.** Pág. 3.



Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala. Sin embargo, debe de contener la dirección del notario, la fecha, el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. En los aviso debe de incluirse la dirección del notario. En la resolución final deben de hacerse las consideraciones del caso, para así fundamentar su declaración.

### **2.10.3. Notificaciones notariales**

Es un método o forma del notario para dar a conocer las actuaciones notariales a los interesados tanto los requirentes como los intervinientes de un proceso, en este caso de Jurisdicción Voluntaria.

### **2.10.4. Certificaciones notariales**

El notario autorizante deberá emitir certificaciones de las actuaciones notariales, toda vez que los solicitantes o interesados se lo requieran como constancia de las actuaciones notariales.



**2.11. Diferencia entre jurisdicción voluntaria notarial y jurisdicción voluntaria judicial o contenciosa**

<b>Jurisdicción voluntaria notarial</b>	<b>Jurisdicción voluntaria contenciosa o judicial</b>
Existen requirentes	Existen partes en el proceso La intervención del Notario es solicitada por intereses aislados o Enlazados.
El Notario debe ser rogado para su intervención.	El juez actúa de oficio
Se inicia con la solicitud del interesado	Se inicia con un derecho de acción del demandante.
El pedimento con solicitud	La acción se materializa con una demanda.
El notario como profesional del derecho debe orientar a sus requirentes.	El juez actúa como juzgador del procedimiento interrogando a las partes.
El procedimiento se finaliza con la resolución final, previo al cumplimiento de la ley	El juez dicta sentencia sobre el caso determinado



## **2.12. Similitudes entre jurisdicción voluntaria judicial y notarial**

Existen varias similitudes muy marcadas entre la función judicial y la notarial dentro de la jurisdicción voluntaria, las cuales son las siguientes:

- a) Como la reclamación de un derecho existente, emanado de la voluntad de las partes.
- b) Debe observarse el pleno cumplimiento de la ley, para hacer valer el debido proceso y la obligatoriedad de cumplir con los procedimientos debidamente establecidos.
- c) en ambos casos es necesario el conocimiento jurídico-legal del órgano o profesional del derecho que va a conocer del asunto a tratar, siendo que debe ser un profesional debidamente autorizado para llevar a cabo esa resolución o sentencia en su caso.

## **2.13. Asuntos que se tramitan en jurisdicción voluntaria notarial**

Según la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, se tramitan los siguientes procesos:

1. Identificación de tercero (persona viva o fallecida).
2. Subasta voluntaria.



3. Proceso sucesorio (intestado y testamentario).

4. La ausencia.

5. Disposición y gravamen de bienes de menores, incapaces y ausentes.

7. Reconocimiento de preñez o parto.

8. Cambio de nombre

9. Omisión y rectificación de partida.

10. Determinación de edad.

11. Patrimonio familiar.

12. Rectificación de área.



## **CAPÍTULO III**

### **3. De los derechos reales, la propiedad, la copropiedad y división de la cosa común**

#### **3.1. De los derechos reales**

##### **3.1.1. Definición de derechos reales**

Son la relación jurídica inmediata entre una persona y una cosa. La figura proviene del Derecho romano ius in re o derecho sobre la cosa. Es un término que se utiliza en contraposición a los derechos personales o de crédito.

Una de las definiciones más utilizadas en Guatemala, es la que lo define como: el poder directo e inmediato que se tiene sobre un bien y es oponible frente a terceros.

Específicamente se hace referencia al derecho que se tiene o se ejerce sobre un bien, en este caso puede ser mueble o inmueble.

##### **3.1.2. Derecho real y derecho personal**

Según el Doctor Alfonso Brañas, interesa hacer la distinción entre estas clases de derechos, que en su conjunto, por algunos autores, son denominados derechos patrimoniales, entendiéndose que unos tienen por objeto las cosas del mundo exterior



(derechos reales) y los otros ciertos actos de los hombres (derechos personales). Se les denomina derechos patrimoniales, en razón que representan o tienen un valor pecuniario.<sup>24</sup>

El derecho personal hace referencia sobre el derecho sobre los hombres, específicamente que la relación jurídica recae sobre otra persona.

### **3.1.3. Clasificación de los derechos reales**

1. Derechos reales de mero goce.
2. Derechos reales de uso.
3. Derechos reales de garantía.

### **3.1.4. Numeración de los derechos reales en el Código Civil**

1. La propiedad
2. La posesión
3. La usucapión

---

<sup>24</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 317.



4. La accesión

5. El usufructo

6. El uso

7. La habitación

8. La servidumbre

9. La hipoteca

10. La prenda

En el presente trabajo de investigación y análisis el derecho real que interesa abordar y conocer es la propiedad, por ser el poder patrimonial o directo que se ejerce sobre un bien.

### **3.2. De la propiedad**

#### **3.2.1 Definición de la propiedad**

La legislación guatemalteca regula la definición más acorde y acertada, la cual se encuentra en el Artículo 464 del Código Civil, “es un derecho real de gozar y disponer de



los bienes dentro de los límites y observancias de las obligaciones que establece la ley.” Alfonso Brañas, también hace referencia al derecho de propiedad como: “el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta de modo, al menos virtualmente.”<sup>25</sup>

### 3.2.2. Evolución histórica

Se dice que anteriormente el derecho de propiedad era considerado como un derecho personalista, de carácter absoluto, exclusivo y perpetuo, derivado de un poder absoluto y directo sobre una cosa, aunque posteriormente estas corrientes fueron cambiando.

Alfonso Brañas, resalta “que modernamente, ha surgido una tendencia donde se considera que el derecho de propiedad es una función social, en los que se mantiene el criterio antiguo. Aunque no se puede precisar la función social como el propósito legislativo que el derecho de propiedad sea reconocido en razón de dañar o beneficiar a la sociedad.”<sup>26</sup>

En Guatemala fue hasta la promulgación de la Constitución de la República de 1945 donde se reconoce el derecho de propiedad privada como función social, con los límites y observancias de la ley, por motivos de utilidad o necesidad pública, esto quedó estipulado en el Artículo 90.

---

<sup>25</sup> Ob. Cit Pág. 323.

<sup>26</sup> Ibid. Pág. 324.



### **3.2.3. Modos de adquirir la propiedad**

Originarios: (ocupación, usucapión, accesión).

Derivados: (entre vivos: compraventa, transacción, donación entre vivos; por causa de muerte: herencia, legados, donación por causa de muerte).

### **3.2.4. Formas especiales de adquirir la propiedad**

- a) La copropiedad.
- b) La copropiedad en medianería de inmueble.
- c) La propiedad horizontal.

## **3.3. La copropiedad**

### **3.3.1. Definición de copropiedad**

El Código Civil, en el Artículo 485 refiere una definición legal sobre el tema de copropiedad cuando dice: “hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial, la copropiedad se regirá por las disposiciones del presente capítulo.”



Algunos autores definen la copropiedad como una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro indiviso a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción (parte alícuota).

“Debe señalarse para determinar la naturaleza jurídica de la propiedad, según el criterio que adopta cada código, existen dos sistemas legislativos:

a) sistema romano de la propiedad: se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa (cuota o parte alícuota sobre la cosa); tiene poder de disponer sobre su parte, y derecho a pedir que termine la indivisión. Este sistema es en que se basó el Código Civil de Guatemala en la regulación de la copropiedad.

b) Sistema germánico de la copropiedad: se caracteriza porque el mismo no reconoce la parte proporcional o cuota de los condueños, en virtud que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual idealmente pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa, y por lo tanto ningún condómino puede pedir que termine la indivisión.”<sup>27</sup>

El Código Civil también regula que las cuotas de cada coparticipante se presumen iguales, así como el concurso u obligación de los comuneros tanto en los beneficios y sus cargas serán proporcionalmente a la parte que les corresponda del bien.

---

<sup>27</sup> Brañas. Ob. Cit. Pág. 334.



### **3.3.2. Origen de la copropiedad**

“Este término tiene su origen en el derecho romano, en el cual se le conocía como rem Communem ese, rem plurim ese o rem communem habere.”<sup>28</sup>

Donde se conocía la copropiedad como aquella forma de vida o derecho ejercida por dos o más personas sobre los bienes, en la cual la relación jurídica la ejercían mancomunadamente las personas que utilizaban los bienes.

Notoriamente esta figura ha dado surgimiento a muchos problemas o controversias entre los copropietarios, sin embargo es necesario recalcar que el Artículo 492, del Código Civil guatemalteco dice: “ningún copropietario estará obligado a permanecer en comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo casos de indivisión establecidos en la ley.”

### **3.3.3. Regulación de la copropiedad en el Código Civil.**

La regulación de la copropiedad viene antecedita del derecho romano, en la cual se encuentran en el Código Civil figuras muy importantes las cuales se caracterizan de la siguiente forma:

a) Cuotas: específicamente hace referencia a la participación de los copropietarios tanto en los derechos como en sus obligaciones, acorde a la parte que les corresponde.

---

<sup>28</sup> Instituto de investigaciones jurídicas. **Diccionario jurídico mexicano**. Tomo I. Pág. 751.



b) Uso de cosas comunes: cada participe o copropietario puede utilizar los bienes en común, siempre y cuando lo haga de la forma adecuada y estipulada, sin afectar los derechos del otro copropietario, para no afectar la comunidad dentro del bien.

c) Gastos de conservación: cada copropietario está obligado al mantenimiento o pago del mismo para conservar el bien, en buen estado del bien en común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde en el condominio.

d) Innovaciones: ninguno de los condueños podrá realizar mejoras o alteraciones al bien de uso común, sin el consentimiento del o los copropietarios, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueran aprobadas por la mayoría de los copropietarios.

e) Administración: en caso de administración los copropietarios se pondrán de acuerdo en su forma de administración, si en caso no logran hacerlo, se tomara la decisión de la mayoría.

#### **3.3.4. Cese de la copropiedad**

El Artículo 503 del Código Civil guatemalteco refiere que la copropiedad puede cesar por:

1. La división de la cosa común.



a) Por pérdida, destrucción o enajenación.

b) Por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.

### **3.4. División de la cosa común**

#### **3.4.1. Definición de la cosa común**

La división de la cosa común, es un proceso por el cual, los copropietarios dividen un bien, con el previo consentimiento unánime de ellos. Efectivamente se desarrolla en Guatemala a través de los órganos jurisdiccionales, en los juicios de conocimiento, el cual se encuentra regulado en el Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, específicamente en el libro segundo, título II, capítulo VI, de los Artículos 219 al 224.

Algo muy importante es que la misma ley deje abierta la posibilidad para que los copropietarios puedan en cualquier momento solicitar su división, siempre y cuando no afecte la esencia del bien. Específicamente en el Artículo 492 del Código Civil dice que “ningún propietario está obligado a permanecer en copropiedad, pudiendo pedir la división de la cosa.”

Es necesario recalcar que la división del bien común, no se puede llevar a cabo cuando existe pacto de indivisión, según el Artículo 493, dejando la posibilidad de hacer dicho pacto el cual no debe exceder de un máximo de tres años.



La división de la cosa común no es procedente cuando de llevarse a cabo el bien resultara inservible para el uso que se destina, en este caso si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio.

### **3.4.2. Efectos de la división de la cosa común**

Como toda división tiene efectos positivos y negativos, lo importante en estos procedimientos es que a cada copropietario, se le asigna la parte alícuota o su cuota del bien que le corresponde, desligándose oportunamente de la otra o las otras que resultaren de la división.

También se tiene la obligación de resarcir daños a terceros que pudiera ocasionar la división del bien, previo a la escrituración de la cosa dividida.

Los acreedores también podrán oponerse en su momento para que se les haga efectivo, las deudas contraídas con motivos del bien objeto de la división, se da estos casos en gravámenes o hipotecas que haya causado la cosa.

### **3.4.3. Cómo se desarrolla en la actualidad el proceso de división de la cosa común**

Como juicio oral se desarrolla en pocas etapas el proceso, prevaleciendo la oralidad necesariamente, en la cual el interesado presenta la demanda ante el juez competente, donde este admite para su trámite la demanda si a su juicio concurren todos los elementos



necesarios y requisitos legales, resolviendo y declarando un plazo o emplazamiento para la parte demandada el cual no debe exceder de tres días, al contestar la demanda el demandado podrá interponer las excepciones que considere pertinentes para su caso, o tomar cualquier actitud legal dentro del proceso.

Posteriormente se señalará un término de prueba que no debe exceder de quince días, desarrollándose en la segunda audiencia, si la audiencia de prueba no fuese suficiente para presentar todos los medios de prueba, se ordenara la apertura a prueba extemporánea la cual se llevara a cabo a los diez días siguientes, siendo esta una tercera audiencia dentro del proceso.

Concluidas la última audiencia el juez deberá dictar sentencia en un plazo mayor de cinco días, pudiendo en cualquier momento antes de dictar sentencia, dictar el auto para mejor fallar.

“Si el juez estimare fundadas las objeciones de las partes, podrá disponer por una sola vez que se formule nuevo proyecto por el partidor, fijando plazo para el efecto. De ese nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes.

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

Debe de existir aprobación judicial. Pasados los términos, si no hubiese oposición de parte, el juez aprobará la participación en un auto razonado y mandará protocolarla por el



propio partidador. Si hubiere oposición, el juez dictará sentencia, declarando según los casos la aprobación del proyecto, su modificación con determinación concreta de los puntos que sean objeto de la misma, o bien la procedencia de la venta de la cosa en pública subasta."<sup>29</sup>

También es necesaria la declaración judicial cuando hubieren interés de menores incapaces o ausentes o del Estado, quienes deben ser citados por medio de sus legítimos representantes.

Asimismo según el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107, en el Artículo 220 debe nombrarse a un notario, como partidador del bien común, el cual el juez en la fase conciliatoria debe a venir a las partes sobre su nombramiento.

Las partes también deben someter a discusión un proyectó de partición, presentando el proyecto al juez, haciéndolo saber este a las partes y citándolos para una audiencia, para que se hagan las observaciones y presenten las pruebas que estimen convenientes.

Si a criterio del juez las objeciones fueran fundadas, podrá disponer que se formule un nuevo proyecto por el notario partidador, fijando plazo necesario, si el juez y las partes convienen en el nuevo proyecto se dará audiencia a las partes por un plazo de cinco días, si a criterio del juez será necesario ampliar la tramitación del procedimiento este lo fijara, en lo que sea necesario para dar cumplimiento al proceso.

---

<sup>29</sup> Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Derecho procesal civil II**. Pág. 91 y 92.



Cumplido el plazo y si no existiera oposición el juez aprobará la partición en auto razonado y mandará protocolar por el mismo partido, en este caso el mismo notario. Si hubiere oposición el juez dictará sentencia, declarando según los casos la aprobación del proyecto, su modificación con determinación concreta de los puntos que no sean objeto de la misma, o bien se procederá a la venta en pública subasta.

Para que el notario partidor pueda protocolar la partición del bien, el juez deberá entregarle certificación del proyecto y el auto que apruebe o la sentencia.





## CAPÍTULO IV

### **4. Procedimiento notarial, la necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria, la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados**

#### **4.1. La necesidad de incorporar a jurisdicción voluntaria notarial el trámite de la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados**

La necesidad de incorporar la división de la cosa común, en vía notarial, es concederle al notario e interesado, la facultad de conocer en totalidad el diligenciamiento de dicho asunto, así mismo otorgaría a los interesados la libre disposición de escoger la vía en la cual pueda tramitarse la división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados, siendo la vía notarial la más corta, rápida y con la mayor economía posible. Este medio aportaría al descongestionamiento o deshago de los órganos jurisdiccionales y redundaría en el beneficio para los principios de seguridad jurídica, ya que los demás asuntos sometidos a su jurisdicción, podrían ser mejor atendidos por los tribunales.

Incorporar a la jurisdicción voluntaria notarial, la división de la cosa común; sería una forma más oportuna que brindaría una solución más rápida y eficaz a la partición de bienes puestos en copropiedad.

Es necesario e importante resaltar, la viabilidad de ampliar la función del notario, reconocer la capacidad, conocimiento y sobre todo la certeza jurídica emanada de la fe pública que ostenta, para resolver los asuntos puestos a su jurisdicción.



Hoy en día, el auxilio que presta el notario a los órganos jurisdiccionales es eficaz, lo que con el tiempo ha concedido mayor cobertura en el campo de aplicación de la actividad del derecho notarial.

## **4.2. Procedimiento o diligenciamiento del trámite notarial, de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados**

### **4.2.1. Ejemplo de acta notarial de requerimiento**

“En la ciudad de Guatemala, siendo las diez horas, el día doce de septiembre de dos mil trece, yo: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, Notario, constituido en cuarta calle ocho guion veinte uno de la zona uno, de esta ciudad de Guatemala, a requerimiento de los señores Luis Enrique Osorio Rosales, de treinta y dos años de edad, soltero, comerciante, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con documento personal de identificación número diez veinte, treinta cuatro cincuenta, dos mil dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas, de esta ciudad de Guatemala; y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, de treinta años de edad, soltero, estudiante, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con documento personal de identificación número quince veintiuno, diez seis veinte tres, dos mil dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas, de esta ciudad de Guatemala. Los comparecientes manifiestan ser de los datos de identificación personal antes consignados, de hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto requieren mis servicios notariales a efecto de iniciar las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, procediendo de la siguiente



manera: PRIMERO: Los requirentes manifiestan que tienen derechos de copropiedad sobre la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno del municipio Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de doscientos ochenta metros cuadrados (280 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha diez de marzo de dos mil trece, finca sobre la cual no existen gravamen, anotación ni limitación alguna. SEGUNDO: Manifiestan los requirentes que han trascurrido más de cinco años en que adquirieron en copropiedad de la finca anteriormente identificada y que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble admite cómoda división, solicitan la partición de la misma, en virtud del derecho que les asiste conforme lo establecido en el Artículo cuatrocientos noventa y dos del Código Civil, Decreto Ley ciento seis. TERCERO: Expresan los promovientes que para los efectos legales, ofrecen los siguientes medios de prueba: I) Documental: a) Certificación expedida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha diez de marzo de dos mil trece, en la que consta la primera y última inscripción de dominio del inmueble objeto de las presentes diligencias, así como también que sobre el bien no existen gravámenes, anotaciones o limitación alguna; b) Testimonio de la escritura pública número noventa, autorizada en esta ciudad el ocho de junio de dos mil ocho, por el Notario Rubén Flores Pinto, mediante la cual se acredita la titularidad del derecho de copropiedad; II) Medición del inmueble por el ingeniero civil: Para lo cual proponen al Ingeniero Civil, colegiado activo seis mil quinientos (6,500), Edward López Pérez, quien puede ser notificado en su oficina profesional ubicada en la tercera avenida cinco guion veinte, zona



dos, de esta ciudad. CUARTO: En virtud de lo anterior, los requirentes solicitan: a) Con la presente solicitud y documentos que acompañan, se inicie la formación del expediente respectivo; b) Se tengan por ofrecidos los medios de prueba individualizados; c) Por promovidas las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS; d) Se nombre al Ingeniero Civil propuesto, discerniéndole el cargo, a efecto de que realice medición del inmueble referido, y presente el informe y plano de registro respectivos; e) Que se notifique a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes sobre la presente diligencia; f) Se remita oportunamente el expediente a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie; g) Que con base en los hechos y actuaciones contenidas en el expediente, así como con el dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación, se dicte la resolución correspondiente declarando con lugar las diligencias voluntarias de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados; h) Que se otorgue la escritura respectiva, extendiéndose el testimonio correspondiente a efecto de inscripción; i) Que una vez fenecido el expediente, se remita éste al Director del Archivo General de Protocolos, para su conservación y custodia.

Termino la presente acta en el mismo lugar y fecha de su inicio, cuando son las nueve horas con cuarenta y ocho minutos, la que se encuentra contenida en tres hojas de papel bond a las que adhiero un timbre fiscal de cincuenta centavos por hoja y un timbre notarial de diez quetzales por el acta. Leo lo escrito a los requirentes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan ratifican y firman con el Notario autorizante.

DOY FE: -----



(f) \_\_\_\_\_

(f) \_\_\_\_\_

ANTE MÍ:

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”

#### 4.2.2. Ejemplo de primera resolución

“BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN. Cuarta calle ocho guion veinte uno, de la zona uno, ciudad de Guatemala.--

Guatemala, dieciséis de septiembre de dos mil trece.-----

I). Con el acta notarial que precede y documentación adjunta, fórmese el expediente respectivo; II). En jurisdicción voluntaria notarial, se admite para su trámite la presente solicitud de la diligencia voluntaria extrajudicial de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, promovidos por los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales; III). Se tienen por presentados los documentos relacionados, descritos en el acta notarial de mérito y por ofrecidos los medios de prueba individualizados; IV). Se tiene por propuesto al ingeniero civil Edward López Pérez, como medidor del inmueble, a quien deberá discernírsele el cargo, para que realice la medición técnica y rinda informe sobre la misma; V). Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes, a efecto de hacerles de su conocimiento la presente diligencia de división de la cosa común; VI). Se de audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronuncie sobre el fondo de las presentes diligencias; VII). Concluido el tramite díctese el auto correspondiente y facciones la



escritura que en derecho corresponde, extendiéndose testimonio a efecto de inscripción; VIII). Remítase, una vez concluido el trámite, al Archivo General de Protocolos este expediente para efectos de su conservación y custodia. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 66, 71, 128 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107. NOTIFÍQUESE, -----

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”

#### 4.2.3. Ejemplo de notificación de la primera resolución

“En la ciudad de Guatemala, el día dieciséis de septiembre de dos mil trece, en la oficina profesional, ubicada en la cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno, de esta ciudad, notifiqué personalmente la resolución que antecede a: Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales; quienes enterados sí firmaron. DOY FE. -----

(f) \_\_\_\_\_

(f) \_\_\_\_\_

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”



#### 4.2.4. Ejemplo de notificación de la primera resolución al experto medidor

“En la ciudad de Guatemala, dieciséis de septiembre de dos mil trece, en mi oficina profesional, ubicada en la cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno, de esta ciudad, notifiqué personalmente a: Edward López Pérez, colegiado activo número seis mil quinientos (6,500), quien acepto el nombramiento de experto medidor del inmueble, en las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS. Quien enterado sí firmo. DOY FE. -----

(f) \_\_\_\_\_

Ingeniero Civil

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”

#### 4.2.5. Ejemplo de acta notarial de discernimiento del cargo del experto medidor

“En la ciudad de Guatemala, a las nueve horas, el día veinte de septiembre de dos mil trece, YO: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, notario, constituido en mi sede notarial, ubicada en la cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno de esta ciudad, a requerimiento del señor Edward López Pérez, de treinta y seis años de edad, soltero, guatemalteco, de este domicilio, colegiado seis mil quinientos (6,500), con sede zona dos de esta ciudad, lugar que señala para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, quien se identifica con documento personal de identificación número



cincuenta sesenta, noventa uno ochenta, dos mil uno, extendido por el Registro Nacional de las Personas del departamento de Guatemala, quien comparece con el propósito que se le discierna el cargo de medidor en las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, promovida por los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, las cuales son promovidas ante mis oficios notariales, para tal efecto procedo de la siguiente manera: PRIMERO: Manifiesta el requirente que está enterado del cargo en él recaído como medidor, dentro de las diligencias extrajudiciales de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados, de la finca urbana inscrita en el Registro General de Propiedad de la Zona Central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno de esta ciudad de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con el área, medidas y colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción registral. SEGUNDO: El infrascrito notario hace saber al ingeniero civil Edward López Pérez, que sobre la medición técnica para la cual ha sido nombrado, deberá rendir informe dentro del plazo perentorio de doce días, posteriores a la presente fecha, lo cual deberá constar por escrito y deberá adjuntar el plano de registro respectivo del trabajo que le ha sido encomendado, en donde se consignen las medidas reales que corresponden a la finca urbana identificada en el punto anterior. TERCERO: El ingeniero civil Edward López Pérez, de manera expresa, acepta el cargo que se le discierne, el cual promete desempeñar con eficiencia y responsabilidad dentro de los límites legales y con los alcances técnicos que el trabajo encomendado requiere, a efecto de que su informe sustente la procedencia o no de que se realice la división de la cosa común del inmueble anteriormente identificado. Termino la



presente acta notarial, en el mismo lugar y fecha antes consignados, veinte minutos después de su inicio, la cual está contenida en una hoja de papel bond, la que numero, sello y firma y es leída por el requirente, quien enterado de su contenido, objeto, valor y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el infrascrito Notario, quien de todo lo expuesto DOY FE. -----

(f) \_\_\_\_\_

ANTE MÍ:

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”

#### 4.2.6. Ejemplo del informe del medidor

“SEÑOR NOTARIO: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN.

Edward López Pérez, de datos personales conocidos en la presente diligencia notarial extrajudicial de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, la finca número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, la cual consiste en un terreno propiedad de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, la cual consiste en una finca urbana ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno, de esta ciudad, atentamente a usted informo:



El día de hoy practique la medida del inmueble antes indicado en el cual consta, que el área física es de doscientos ochenta metros cuadrados (280 mts.2), con las medidas y colindancias que constan en el plano correspondiente, el que se adjunta el pertinente informe a usted, de los resultados obtenidos, en cumplimiento de las responsabilidades que dicho cargo conlleva:, firmo y sello el presente informe.

Guatemala, 2 de octubre de 2013

(f) \_\_\_\_\_

Ingeniero civil

Colegiado 6,500”

#### **4.2.7. Ejemplo de resolución que incorporación al expediente, el informe del medidor y juego de planos**

“BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO RAMÓN ANTONIO SAGASTUME  
MARROQUÍN. Cuarta calle ocho guion veinte uno, de la zona uno, de esta ciudad.-----

Guatemala, 6 de octubre de 2013.-----

l). Se tiene por recibido el informe y el plano de registro efectuado por el medidor el ingeniero civil Edward López Pérez, colegido seis mil quinientos (6,500), según el cual se establece que el área actual del inmueble urbano sujeto a procedimiento de división de la cosa común copropiedad de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique



Fajardo Rosales, es de doscientos ochenta metros cuadrados. II). Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes; III). Se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie sobre el fondo del procedimiento, en caso no exista oposición por parte de los colindantes. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 66, 71, 128 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107. NOTIFÍQUESE, -----

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”

#### 4.2.8. Ejemplo de notificaciones a los colindantes

“En la ciudad de Guatemala, el día diez de octubre de dos mil trece, siendo las diez horas, a requerimiento de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, constituido en la trece calle nueve guion cincuenta y tres de la zona uno, del municipio de Guatemala, notifiqué personalmente al señor: Cesar Augusto Nájera y Nájera, colindante el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y uno de la zona uno, del municipio de Guatemala, a favor de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, se finaliza la presente acta treinta minutos



después de su inicio en el mismo lugar y fecha de su inicio, contenida la presente en una hoja de papel bond a la que le adhiero un timbre fiscal de cincuenta centavos y un timbre notarial de diez quetzales. Leo lo escrito al notificado, quien bien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma. DOY FE.-----

(f) \_\_\_\_\_

#### FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO"

"En la ciudad de Guatemala, el día diez de octubre de dos mil trece, siendo las diez horas, a requerimiento de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, constituido en la trece calle nueve guion cincuenta y ocho de la zona uno, del municipio de Guatemala, notifiqué personalmente al señor: Medardo de Jesús Osorio , colindante el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y uno de la zona uno, del municipio de Guatemala, a favor de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, se finaliza la presente acta treinta minutos después de su inicio en el mismo lugar y fecha de su inicio, contenida la presente en una hoja de papel bond a la que le adhiero un timbre fiscal de cincuenta centavos y un timbre notarial de diez quetzales. Leo lo escrito al notificado, quien bien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma. DOY FE.-----



(f) \_\_\_\_\_

**FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”**

“En la ciudad de Guatemala, el día diez de octubre de dos mil trece, siendo las diez horas, a requerimiento de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, constituido en la trece calle nueve guion sesenta y tres de la zona uno, del municipio de Guatemala, notifiqué personalmente al señor: Elvira de María Martínez Rosales, colindante el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y uno de la zona uno, del municipio de Guatemala, a favor de los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, se finaliza la presente acta treinta minutos después de su inicio en el mismo lugar y fecha de su inicio, contenida la presente en una hoja de papel bond a la que le adhiero un timbre fiscal de cincuenta centavos y un timbre notarial de diez quetzales. Leo lo escrito al notificado, quien bien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo acepta, ratifica y firma. DOY FE.-----

f) \_\_\_\_\_

**FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”**



#### **4.2.9. Ejemplo de remisión del expediente a la Procuraduría General de la Nación, para su opinión**

“PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. -----

RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, de treinta y un años de edad, soltero, abogado y notario, guatemalteco, con domicilio en Guatemala, actuó bajo mi propia dirección y procuración, señalo para recibir notificaciones y citaciones mi oficina profesional ubica en la cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, ante usted, respetuosamente, comparezco y al efecto:

EXPONGO:

1. Como Notario actuó en las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÒN DE LA COSA COMÙN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÀNIME DE LOS INTERESADOS, que ante mis oficios notariales, tramitan los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, es necesario que dentro de la tramitación del presente asunto, se solicite a Usted, dicte opinión favorable sobre el mismo, con base en los elementos de juicio y pruebas aportadas, previo a proceder al otorgamiento de la escritura correspondiente. Para el efecto proporciono la información pertinente: Los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, tienen derechos de copropiedad sobre la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200),



del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de doscientos ochenta metros cuadrados (280 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha diez de marzo del año en curso, finca sobre la cual no existen gravamen, anotación ni limitación alguna. En virtud de lo anterior y por convenir sus intereses desean poner fin al derecho de copropiedad que ostentan.

2. Se acompaña a este memorial el expediente que contiene las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, iniciadas ante mis oficios notariales el doce de septiembre del presente año, el cual consta de doce folios.

**Fundamento de derecho:**

El Artículo 3 del Decreto 54-77 del Congreso de la Republica, en su parte conducente, establece que: los notarios, por medio de sus oficios, podrán requerir de las autoridades la colaboración que sea necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expediente y el artículo número 4 del mismo cuerpo legal establece: el notario podrá acudir a la opinión de la Procuraduría General de la Nación en los casos de duda o cuando lo estime necesario.

**Petición:**

1. Que se acepte para su trámite el presente memorial.



2. Que se tenga por recibido el expediente que contiene las Diligencias voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, con el consentimiento unánime de los interesados; seguidas ante mis oficios notarias, contenidas en doce folios.

3. Que se emita opinión favorable sobre las presentes diligencias voluntarias extrajudiciales de división de la cosa común, con el consentimiento unánime de los interesados; a mi cargo.

4. Que con la opinión favorable emitida, se devuelva el expediente de las diligencias a mi cargo.

Cita de leyes:

Me fundamento en la ley y en los artículos ante citados, y los siguientes; 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 1, 24, 25, 26,27, 31, 50, 61, 63, 66 y 67 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

Acompaño duplicado y dos copias del presente memorial.

Guatemala, el 12 de octubre de 2013.

FIRMA Y SELLO D L NOTARIO"

#### **4.2.10. Ejemplo de opinión de la Procuraduría General de la Nación de Guatemala**

"NOTARIO: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN.

ASUNTO: Diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN,



CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS.

Solicitantes: Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales.

A esta notaría se presentaron los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, a efecto de promover la división de la cosa común, del bien objeto de división. El bien corresponde a la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicado en trece calle nueve guion cuarenta y dos zona uno, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, posee una área de doscientos ochenta metros cuadrados (280mts<sup>2</sup>). Los interesados manifiestan que tienen derechos de copropiedad sobre la finca y que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble admite cómoda división, solicitan la partición de la misma, en virtud del derecho que les asiste conforme lo establecido en Código Civil. Obra en el expediente los documentos con los cuales se consideran aprobados los hechos expuestos, consistentes en certificación del Registro General de la Propiedad de la Zona Central del referido inmueble, e informe de la medición que oportunamente realizó el ingeniero civil propuesto, así como las notificaciones a los propietarios de los bienes colindantes y por no haberse presentado oposición alguna, por lo que esta institución al evacuar la audiencia conferida dictamen de la Procuraduría General de la Nación: Que es procedente acceder a lo solicitado y que, en tal virtud, se dicta la resolución aprobando estas diligencias, se opere la división de la cosa común, extendiéndose para el efecto la escritura y testimonio correspondientes. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.



Van 17 folios.

Guatemala, 14 de octubre de 2013.

(f) \_\_\_\_\_

Delegado de la Auxiliatura”

#### 4.2.11. Ejemplo de auto o resolución final

“BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno de esta ciudad.-----

Guatemala, veinte de octubre de dos mil trece.-----

SE TIENE A LA VISTA: Para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, que ante mis oficios promueven los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales. -----

En el estudio del expediente radica: con fecha doce de septiembre del año en curso, los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales. requirieron mis servicios profesionales, solicitando la división de la cosa común de la finca urbana de su copropiedad, identificada con la inscripción registral número ciento (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle



nueve guion cuarenta y dos de la zona uno del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, la cual posee una área de doscientos ochenta metros cuadrados (280mts.2).-----

De la primera resolución: con fecha dieciséis de septiembre de dos mil trece se dictó la primera resolución, en la cual se ordenó la formación del expediente, dejándose agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios de prueba individualizados, nombrándose al Ingeniero Civil Edward López Pérez, colegiado seis mil quinientos (6,500), quien fuera propuesto como medidor responsable de elaborar el informe y el plano de registro correspondiente de la medición del inmueble urbano, y a quien oportunamente hubo de discernírsele el cargo, asimismo que se notificara a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes y que oportunamente se diera audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias. De las pruebas rendidas: I) documental: certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha dieciséis de septiembre del año en curso, en la que consta la primera y última inscripciones de dominio del bien inmueble urbano. II) medición del inmueble por parte del ingeniero civil: Para lo cual se propuso para el cargo al Ingeniero Civil Edward López Pérez, quien fue nombrado y se le discernió el cargo mediante acta notarial y, tras medición practicada, presento informe y plano de registro el veinticinco de enero, el cual obra en el presente expediente, en donde consta que el inmueble identificado posee un área de doscientos ochenta metros cuadrados (280mts.2).-----



De las diligencias practicadas: I) notificación a los colindantes del inmueble: tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notificó a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste, quienes no presentaron oposición alguna. II) audiencia a la Procuraduría General de la Nación: oportunamente se remitió el expediente a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo 492 del Código Civil, Decreto Ley 106 al respecto establece: "Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley. Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario. En virtud que se han satisfecho todos los requisitos exigidos por la ley y no habiéndose presentado objeción alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación, es pertinente se dicte la resolución que en derecho corresponde.-----

Fundamento legal: Artículos 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Arts. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.-----

POR TANTO: Con base en lo considerando y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación , al resolver DECLARO: I) Que es fundada la DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, de la finca urbana inscrita en el Registro



General de la Propiedad de la Zona Central con el numero ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala; ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y en tal virtud, se autoriza proceder a la partición de la finca anteriormente identificada. II) Para efectos de la división de la cosa común; compulse la escritura de partición, testimonio correspondiente y remítase con su duplicado al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, para la inscripción correspondiente y remítase los avisos a la Dirección de Catastro de Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Publicas, y al departamento de Catastro Municipal de esta ciudad Capital. III) remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos. NOTIFÍQUESE. -----

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO"

#### 4.2.12. Ejemplo de notificación del auto o resolución final

"En la ciudad de Guatemala, el día veintidós de octubre de dos mil trece, siendo las diez horas, en mi sede notarial, ubicada en la cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno de esta ciudad, notifiqué personalmente a: Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, el contenido de la resolución de fecha de hoy, y les entregue copia de la misma, quienes enterados sí firmaron. DOY FE.

(f) \_\_\_\_\_

(f) \_\_\_\_\_

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO"



#### **4.2.13. Ejemplo de escritura de división de la cosa común**

“NUMERO VEINTE (20). En la ciudad de Guatemala, el veinticuatro de octubre de dos mil trece, ANTE MI: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, notario, comparecen los señores Luis Enrique Osorio Rosales, de treinta y dos años de edad, soltero, comerciante, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con documento personal de identificación número diez veinte, treinta cuatro cincuenta, dos mil dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas, de esta ciudad de Guatemala; y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, de treinta años de edad, soltero, estudiante, guatemalteco, de este domicilio, quien se identifica con documento personal de identificación número quince veintiuno, diez seis veinte tres, dos mil dos, extendido por el Registro Nacional de las Personas, de esta ciudad de Guatemala. Los comparecientes manifiestan ser de los datos de identificación personal antes consignados, que se encuentran en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto comparecen a otorgar ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: PRIMERA: Manifiestan los comparecientes que con fecha doce de septiembre del presente año se iniciaron ante la infrascrita notaria las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNANIME DE LOS INTERESADOS, y que con fecha catorce de octubre del presente año, al no haberse presentado oposición alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación, se dictó el auto que aprobara las diligencias voluntarias relacionadas, el que se transcribe más adelante, y en el que se manda a fraccionar la escritura de división de la cosa común, por lo que por el presente acto comparecen a formalizar la división del inmueble. SEGUNDA: Manifiestan los comparecientes que son copropietarios de la finca



urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cincuenta y dos de la zona uno, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de doscientos ochenta metros cuadrados (280 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha diez de marzo del año en curso. TERCERA: Manifiestan los otorgantes que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble identificado en la cláusula anterior de este instrumento admite cómoda división, y que sus derechos de propiedad son equivalentes o pro indivisos, por lo que han decidido poner fin a la copropiedad de la manera siguiente: a) Al señor Luis Enrique Osorio Rosales, se le adjudicara una fracción de terreno de ciento cuarenta metros cuadrados, que se desmembraran de la finca urbana antes identificada, para formar un finca nueva, con área, medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: ocho metros con cincuenta centímetros con la trece calle; AL SUR: ocho metros con cincuenta centímetros con el señor Cesar Augusto Nájera y Nájera; AL ESTE: dieciséis metros con cincuenta centímetros con el señor Medardo de Jesús Osorio; AL OESTE: dieciséis metros con cincuenta centímetros con el señor Gabriel Enrique Fajardo Rosales, se le adjudicara el resto de la finca matriz relacionada que comprende un área de doscientos cincuenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: ocho metros con cincuenta centímetros con la trece calle; AL SUR: ocho metros con cincuenta centímetros con el señor Cesar Augusto Nájera y Nájera; AL ESTE: dieciséis metros con cincuenta centímetros con el señor Luis Enrique Osorio Rosales; AL OESTE: dieciséis metros con cincuenta centímetros con la señora Rosa Elvira Martínez Rosales. CUARTA: En la partición se



incluye todo cuanto de hecho y por derecho corresponden a las fracciones divididas. Los otorgantes hacen constar de manera expresa que sobre la finca urbana objeto de esta división, no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar sus propios derechos ni las de terceras personas. La Notaria les advierte de las responsabilidades que incurren si lo declarado no fuere cierto. QUINTA: Manifiestan los comparecientes que aceptan el contenido del presente instrumento en todas y cada una de sus cláusulas. DOY FE: a) que lo escrito me fue expuesto y de su contenido; b) de haber tenido a la vista el testimonio de la escritura número ciento noventa, autorizada en esta ciudad el ocho de junio de dos mil ocho, por el notario Rubén Flores Pinto, así como el informe y el plano de registro elaborado por el medidor el ingeniero civil Edward López Pérez, colegiado activo seis mil quinientos (6,500), la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, donde se aprueba la diligencia en mención y el auto que aprueba las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, el cual, copiado literalmente dice: "BUFETE PROFESIONAL DEL NOTARIO RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno de esta ciudad.-----

Guatemala, veinte de octubre de dos mil trece.-----

SE TIENE A LA VISTA: Para resolver las diligencias voluntarias extrajudiciales de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, que ante mis oficios promueven los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales.-----

En el expediente aparece que: con fecha doce de septiembre de dos mil trece, los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, requirieron mis servicios profesionales, solicitando la división de la cosa común de la finca urbana de su



copropiedad, identificada con la inscripción registral número ciento noventa (190), folio cien (100), del libro doscientos (200), del departamento de Guatemala, ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, la cual posee una área de doscientos ochenta metros cuadrados. -----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha dieciséis de septiembre de dos mil trece, se dictó la primera resolución, en la cual se ordenó la formación del expediente, 38 Artículo 13 numeral 5 Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la Republica. Dejándose agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios de prueba individualizados, nombrándose al ingeniero civil Edward López Pérez , colegiado seis mil quinientos (6,500), quien fuera propuesto como medidor responsable de elaborar el informe y el plano de registro correspondiente de la medición del inmueble urbano, y a quien oportunamente hubo de discernírsele el cargo, asimismo que se notificara a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes y que oportunamente se diere audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias.-----

De las pruebas presentadas: I) documentales: certificación extendida por el registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha diez de marzo de dos mil trece, en la que consta la primera y última inscripciones de dominio del bien inmueble urbano. II) medición del inmueble por el ingeniero civil: Para lo cual se propuso para el cargo al ingeniero civil Edward López Pérez, quien fue nombrado y se le discernió el cargo mediante acta notarial y, tras medición practicada, presento informe y plano de registro el veintidós de septiembre del año en curso, el cual obra en el presente expediente, en



donde consta que el inmueble identificado posee un área de doscientos ochenta metros cuadrados.-----

De las diligencias practicadas: I) notificación a los colindantes del inmueble: tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notificó a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste, quienes no presentaron oposición alguna. II) audiencia a la Procuraduría General de la Nación: en su momento se remitió el expediente a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo 492 del Código Civil, Decreto Ley 106 al respecto establece: "Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley. Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: La copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo propietario. En virtud que se han satisfecho todos los requisitos exigidos por la ley y no habiéndose presentado objeción alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación, es pertinente se dicte la resolución que en derecho corresponde.-----

Fundamento legal: Artículos 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Arts. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.-----

POR TANTO: Con base en lo considerando y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación , al resolver DECLARO: I) Que es procedente LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la



Propiedad de la Zona Central con el numero ciento noventa (190), folio cien (100), libro doscientos (200), ubicada en la trece calle nueve guion cuarenta y dos de la zona uno, del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala; y en tal virtud, se autoriza proceder a la partición de la finca anteriormente identificada. II) Para efectos de la división de la cosa común, compulse la escritura de partición, testimonio correspondiente y remítase con su duplicado al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, para la inscripción correspondiente y remítase los avisos a la Dirección de Catastro de Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Publicas, y al departamento de Catastro Municipal de esta Ciudad Capital. III) Remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos. NOTIFÍQUESE. Aparece la firma legible y la impresión de un sello en la que se lee lo siguiente: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, NOTARIO; c) que advertí a los otorgantes los efectos legales de la presente declaración y de la obligación registral. Leo lo escrito a los interesados, y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman con el notario autorizante.”

(f) \_\_\_\_\_

(f) \_\_\_\_\_

ANTE MÍ:

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”



#### **4.2.14. Ejemplos de los testimonios respectivos**

“Es testimonio especial de la escritura número veinte, de fecha veintidós de octubre de dos mil trece, autorizada POR MI, en esta ciudad, que para remitir al Director del Archivo General de Protocolos, extendiendo, número, sello y firma en ocho hojas: las siete anteriores fotocopias, reproducidas de ambos lados de su original y la presente. En la ciudad de Guatemala el veintisiete de octubre de dos mil trece.

**FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”**

“Es testimonio de la escritura número veinte, de fecha veintidós de octubre de dos mil trece, autorizada por mí en esta ciudad, que para entregar a los señores Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, extendiendo, número, sello y firma en ocho hojas: las siete anteriores fotocopias, reproducidas de ambos lados de su original y la presente. En la ciudad de Guatemala el veintisiete de octubre de dos mil trece.

**FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”**



#### 4.2.15. Ejemplo de avisos notariales

“SEÑOR DIRECTOR DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES- DICABI,  
MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS SECCIÓN DE MATRICULA FISCAL.-----

Para los efectos de traspaso a Usted:

#### AVISO:

Que conforme a escritura número veinte (20), de fecha veintiséis, autoricé ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS; proporcionando los siguientes datos:

#### I. Nombres de los otorgantes

##### a) Nombres:

Luis Enrique Osorio Rosales

Gabriel Enrique Fajardo Rosales

##### b) documento personal de identificación número:

1020 304050 2002

1521 10623 2002

##### c) domicilio fiscal:

1ª. Avenida 3-53 de la zona 1,

1ª. Avenida 3-53 de la zona 1

##### d) número de identificación tributaria.

735463-3

534593-1

#### II. Objeto del contrato

a) inmueble objeto de la división: finca urbana número ciento noventa(190), folio cien(100), del libro doscientos(200), del departamento de Guatemala

b) ubicación del inmueble: 13 Calle 9-42 de la zona 1



- c) área de la finca matriz: 280 mts<sup>2</sup>
- d) matrícula fiscal: M-19
- e) testimonio de fecha: 27 de octubre del 2,013

#### IV. FINCA NUEVA

- a) área de la finca nueva: 140 mts<sup>2</sup>
- b) ubicación del inmueble nuevo: 13 calle 9-45 de la zona 1

Acompaño copia del testimonio y fotocopia del último pago del trimestre del IUSI.

Guatemala, veintinueve de octubre de dos mil trece.

#### FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO"

"SEÑOR DIRECTOR DE CATASTRO MUNICIPAL DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE  
DE  
GUATEMALA.-----

Para los efectos de traspaso y control del pago del Impuesto Único sobre Inmueble IUSI a  
Usted:

#### AVISO

Que conforme a escritura número veinte (20), de fecha veinticuatro de octubre de dos mil trece, autoricé ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS, proporcionando los siguientes datos:

#### I. Nombre de los otorgantes

a) Nombres:



Luis Enrique Osorio Rosales

Gabriel Enrique Fajardo Rosales

b) Documento personal de identificación número.

1020 304050 2002

1521 10623 2002

c) domicilio fiscal:

1ª. Avenida 3-53 de la zona 1

1ª. Avenida 3-53 de la zona 1

d) número de identificación tributaria.

735463-3

534593-1

## II. Objeto del contrato

a) Inmueble objeto de la división: finca urbana número ciento noventa(190), folio cien(100), del libro doscientos(200), del departamento de Guatemala

b) ubicación del inmueble: 13 Calle 9-42 de la zona 1

c) área de la finca matriz: 280 mts<sup>2</sup>

d) matricula fiscal: M-19

e) testimonio de fecha: 27 de octubre del 2,013

## IV. FINCA NUEVA

a) área de la finca nueva: 140 mts<sup>2</sup>

b) ubicación del inmueble: 13 calle 9-45 de la zona 1

Acompaño copia del testimonio y fotocopia del último pago del trimestre del

IUSI.

Guatemala, veintinueve de octubre de dos mil trece.

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO"



#### 4.2.16. Ejemplo de remisión del expediente al Archivo General de Protocolos

“SEÑOR DIRECTOR DEL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS: RAMÓN ANTONIO SAGASTUME MARROQUÍN, NOTARIO,-----

BUFETE PROFESIONAL, cuarta calle ocho guion veintiuno de la zona uno de esta ciudad.-----

Por mandato legal, remito ante sus oficinas, para la guarda y custodia del expediente de las diligencias voluntarias extrajudiciales de LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, CON EL CONSENTIMIENTO UNÁNIME DE LOS INTERESADOS; que se tramitaron ante mis oficinas a solicitud de los señores: Luis Enrique Osorio Rosales y Gabriel Enrique Fajardo Rosales, remito a usted el correspondiente expediente, el cual consta de veintinueve folios. Guatemala, veintinueve de octubre de dos mil trece.

FIRMA Y SELLO DEL NOTARIO”



## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La jurisdicción voluntaria notarial, es la forma legal de darle validez jurídica a la declaración de voluntad de los interesados, por ello es necesario, la reforma del Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, para dotar al notario de más aptitudes y facultades en el campo del derecho notarial, especialmente para lograr la incorporación de la división de la cosa común con el consentimiento unánime de los interesados, ya que en el actual proceso tiene participación como partidor del inmueble, a través de su fe pública notarial, para que los requirentes o solicitantes tengan un procedimiento en la vía notarial, más corto, sencillo y económico, evitando con ello la aglomeración de procesos en los órganos jurisdiccionales, problemática que se da especialmente en el interior del país, donde las personas necesitan dividir sus inmuebles que poseen conjuntamente, ya que según nuestra legislación vigente, nadie está obligado a permanecer en copropiedad.



C

C



**ANEXO**

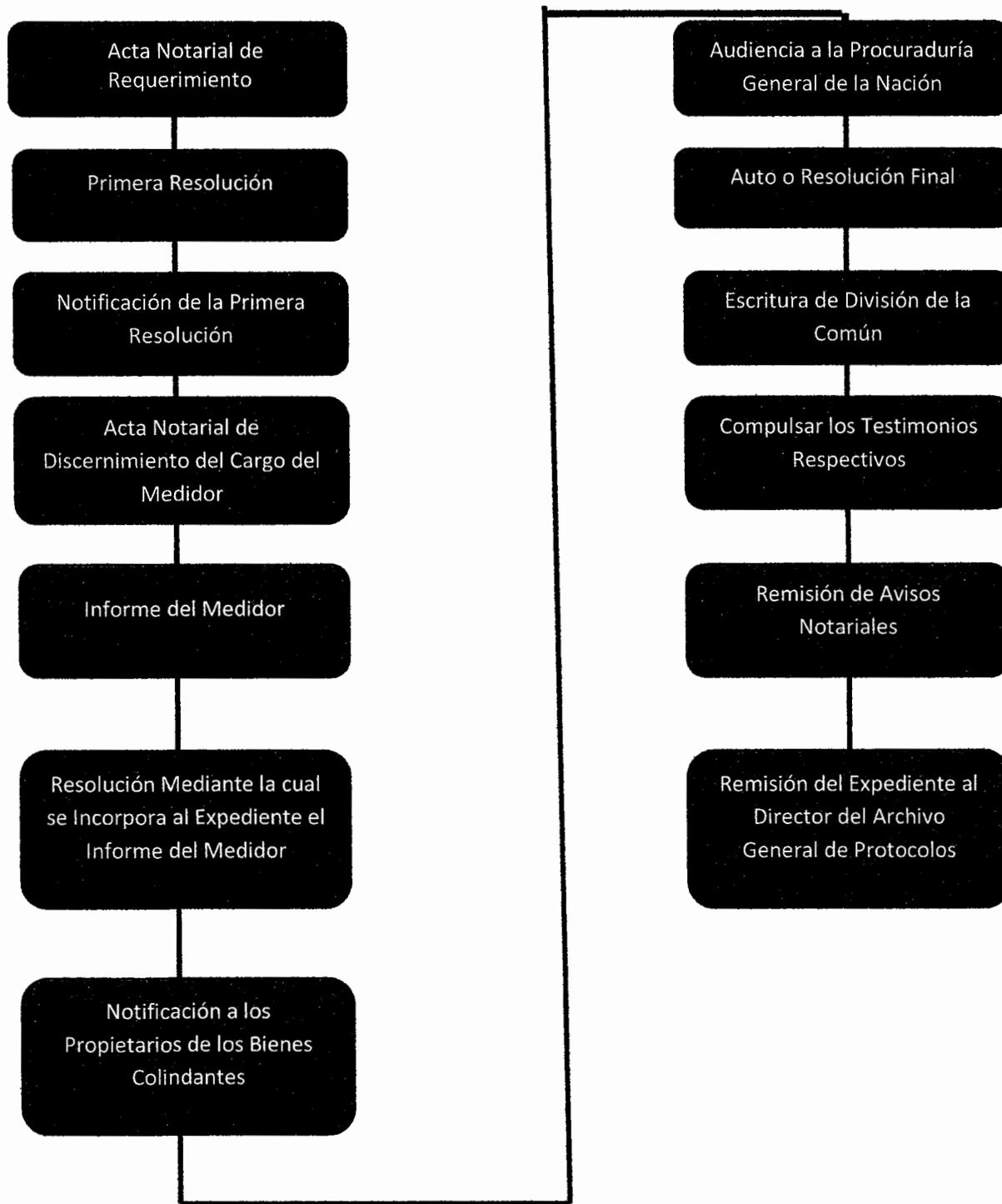


C.

C.



## ANEXO I. ESQUEMA DE LA DILIGENCIA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN EN JURISDICCIÓN VOLUNTARIA VIA NOTARIAL







## BIBLIOGRAFÍA

- ALVARADO SANDOVAL, Ricardo Y José Antonio, GRACIAS GONZÁLES. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca.** Guatemala: Ed. Estudiantil. Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2005.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2,012.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** 4t.; 11ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1976.
- CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral,** Segunda Edición, España, 1968
- CHIOVENDA, José. **Principios de derecho procesal civil.** Tomo I. Madrid, España: Ed. Reus S.A., 1922.
- COUTURE, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil.** Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1976.
- ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil.** Premio Jerónimo González, México: Ed. Revista de Derecho Privado, 1957.
- Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Diccionario jurídico mexicano.** 4t; 12ª, ed; México: Ed. Porrúa, 1998.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 9ª. ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2003.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** 11ª. ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2012.
- NERI, Argentino. **Tratado teórico y práctico de derecho notarial.** Volumen I. Argentina: depalma, 1969-1976.
- ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. **Derecho procesal civil II.** 2ª. ed.; Guatemala: Ed. Orellana, Alonso & Asociados, 2005.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 2t.; Madrid, España: Ed. Pirámide S.A., 1976.
- ROJINA Y VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** 3t.; 4ª. ed.; México: Ed. Porrúa S.A., 1976.
- SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Costa Rica: Ed. Costa Rica, 1973.



**Legislación:**

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

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

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

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

**Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Jurisdicción Voluntaria.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 54-77. 1977.

**Ley de Rectificación de Área.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto Ley 125-83. 1,983.