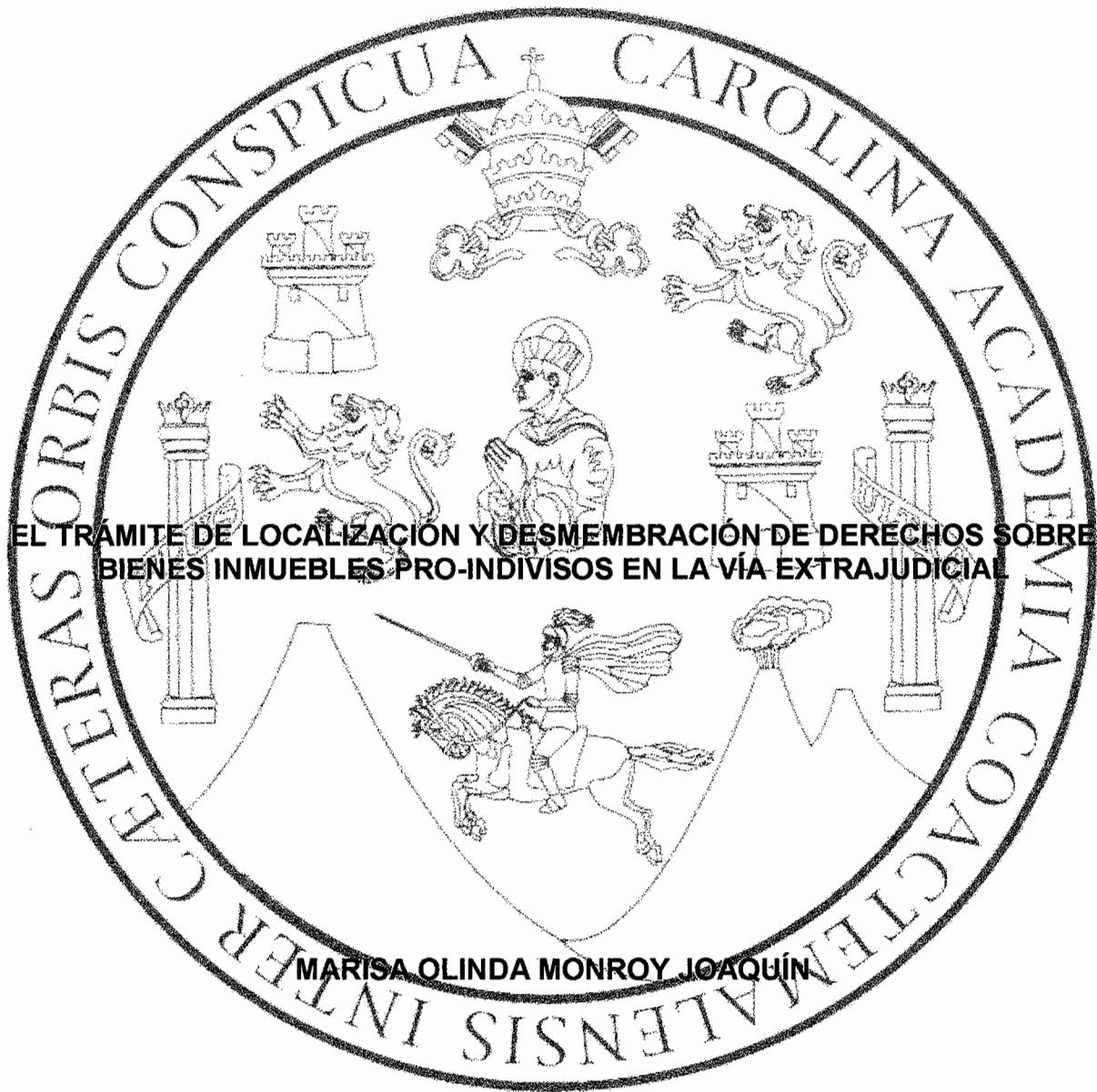


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



EL TRÁMITE DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PRO-INDIVISOS EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL

MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN

GUATEMALA, JUNIO DE 2015

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

**EI TRÁMITE DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE
BIENES INMUEBLES PRO-INDIVISOS EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL**



ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, junio de 2015

**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 I:	Lic.	Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II:	Licda.	Rosario Gil Pérez
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Mario Roberto Méndez Alvarez
VOCAL V:	Br.	Luis Rodolfo Aceituno Macario
SECRETARIO:	Lic.	Daniel Mauricio Tejeda Ayestas

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidente:	Lic.	Ervin Enrique Dionicio Navarro
Vocal:	Lic.	Mario Adolfo Soberanis Pinelo
Secretario:	Licda.	Gloria Isabel Lima

Segunda Fase:

Presidente:	Lic.	Héctor René Granados Figueroa
Vocal:	Lic.	René Siboney Polillo Cornejo
Secretario:	Lic.	Dixón Díaz Mendoza

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).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 24 de julio de 2014.

Atentamente pase al (a) Profesional, **BENJAMIN DE JESUS SANCHEZ NAVICHOQUE**
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN, con carné **200721883**,
 intitulado **EL TRÁMITE DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES**
PRO-INDIVISOS EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL.

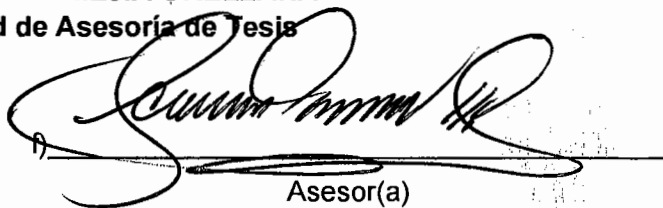
Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

DR. BONERGE AMILCAR MEJÍA ORELLANA
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

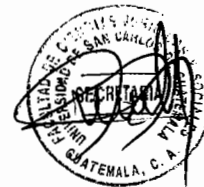
Fecha de recepción 04 108 12014.


 Asesor(a)
 (Firma y Sello)

Lic. Benjamin de Jesús Sánchez Navichoque
 ABOGADO Y NOTARIO



Lic. Benjamín de Jesús Sánchez Navichoque
3ª. Avenida 2-01, Jardines de San Juan,
zona 7 de Mixco, departamento de Guatemala.
Teléfono 2434 2822 – Cel. 3050 6585



Guatemala, 04 de marzo de 2015.

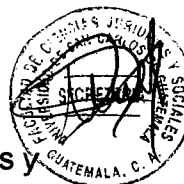
Doctor
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



En atención a la providencia de la Unidad de Asesoría de Tesis, con fecha veinticuatro de julio de dos mil catorce, se me nombró ASESOR DE TESIS, de la Bachiller **MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN**, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado: **“EL TRÁMITE DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PRO-INDIVISOS EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL”**. En cumplimiento a la resolución emanada de la jefatura a su cargo y habiendo asesorado el trabajo recomendado, me permito informarle lo siguiente:

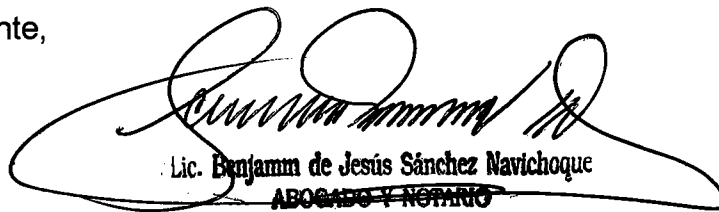
Al recibir el nombramiento establecí comunicación con la Bachiller **MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN**, para revisar el plan de investigación y definir el procedimiento que debía seguir, con la intención de obtener la información necesaria y someter a discusión la hipótesis planteada, así como alcanzar los objetivos establecidos.

Durante el acompañamiento del trabajo la Bachiller **MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN**, manifestó empeño y dedicación para realizar cada uno de los temas que comprende la tesis, por lo que considero que ha utilizado los recursos bibliográficos y de investigación necesarios para llevar a cabo el trabajo, por lo que ha llegado a la conclusión discursiva desde mi punto de vista profesional, acertada en cuanto al tema desarrollado.



En definitiva el contenido del trabajo de tesis, se ajusta a los requerimientos científicos y técnicos que se deben cumplir de conformidad con la normativa respectiva, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción a que arriba el autor y bibliografía utilizada, son congruentes con los temas desarrollados dentro de la investigación, es por ello que al haberse cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, resulta procedente aprobar el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual doy mi dictamen en **SENTIDO FAVORABLE** y manifestando así, que no existen ningún parentesco dentro de los grados de ley con la bachiller Marisa Olinda Monroy Joaquín.

Atentamente,



Lic. Benjamín de Jesús Sánchez Navichoque
~~ABOGADO Y NOTARIO~~

Lic. Benjamín de Jesús Sánchez Navichoque
Abogado y Notario
Asesor de Tesis
Colegiado No. 7293



USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 27 de abril de 2015.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante MARISA OLINDA MONROY JOAQUÍN, titulado EL TRÁMITE DE LOCALIZACIÓN Y DESMEMBRACIÓN DE DERECHOS SOBRE BIENES INMUEBLES PRO-INDIVISOS EN LA VÍA EXTRAJUDICIAL. 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



Lic. Avidán Ortíz Orellana
DECANO





DEDICATORIA

A DIOS:

Por su infinita misericordia, me ha permitido culminar este sueño, porque de él proviene el conocimiento y la sabiduría, para él sea toda la honra y la gloria.

A MI PADRE:

Gracias papito por todos tus consejos y apoyo incondicional, por educarme e instruirme en cada etapa de mi vida, me siento dichosa de poder decirte que tus esfuerzos no fueron en vano y que están reflejados hoy, en este triunfo que también es tuyo.

A MI MADRE:

Gracias mamita por tu amor, por tu paciencia, por tus consejos, por estar siempre pendiente de mi, por apoyarme incondicionalmente para que yo pudiera cumplir con este sueño que tú también anhelabas.

A MI ESPOSO:

Tu amor ha sido una bendición en mi vida, gracias mi Pablito por ser el compañero ideal, por estar junto a mi apoyándome incondicionalmente y animándome en los buenos y malos momentos. Me siento feliz al tenerte como esposo.



A MI HIJO:

Mi Ricardito eres el regalo más grande que Dios me ha dado, gracias por ser mi mayor motivación, desde que llegaste a mí, trajiste muchas bendiciones, eres mi alegría, mi fuerza, mi motivo de ser mejor cada día.

A MIS HERMANAS:

Dania, Dinora y mi Belsita, con sus vidas han hecho especial la mía, gracias por sus consejos, su cariño, apoyo, comprensión y por vivir conmigo cada etapa de este logro.

A MIS SOBRINOS:

Joshua, Manuelito y Darling, mis tres pequeñines que son parte de mi alegría.

A LOS LICENCIADOS:

Benjamín de Jesús Sánchez Navichoque (Asesor de tesis) y William Enrique López Morataya (Consejero docente de redacción y estilo), con respeto y agradecimiento por sus muestras de apoyo.

A MI CASA DE ESTUDIO:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme permitido ser parte de su gloriosa historia.

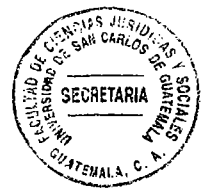


PRESENTACIÓN

Actualmente, en la legislación se encuentra vigente el Decreto-Ley número 82-84, del Jefe de Estado, denominado “Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Pro-indivisos”; el cual faculta al copropietario de un bien inmueble pro-indiviso inscrito en el Registro de la Propiedad de Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente, para que solicite por la vía voluntaria la desmembración ante el juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento, en el que se encuentre localizado el inmueble en pro-indivisión.

Por lo anteriormente expuesto, se realiza una investigación desde el punto de vista doctrinario, jurídico y descriptivo, que comprende un estudio de la rama del derecho civil, dentro de la república de Guatemala, a partir del momento en que el Decreto-Ley 82-84 del Jefe de Estado cobró vigencia hasta la actualidad.

El objeto de la presente investigación en primicia, es: establecer una forma más adecuada de llevar a cabo el procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro-indivisos. Esta investigación es un aporte académico que plantea el procedimiento regulado en el Decreto-Ley 82-84 del Jefe de Estado, en la vía notarial, con el cual se estaría descargando el trabajo que hoy en día tienen los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil y coadyuvando de esta manera para que estos juzgados puedan ser más eficientes en los demás procesos donde sí existe litigio.



HIPÓTESIS

La presente hipótesis es realizada mediante variables descriptivas, referente al tema del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos en la vía notarial, el cual se define de la siguiente manera: La legislación actual en el Decreto-Ley 82-84, del Jefe de Estado, faculta a un juez de Primera Instancia del ramo civil para que conozca este procedimiento en el cual no existe litigio alguno, por lo que resulta inconveniente que este procedimiento voluntario sea tramitado ante juez de Primera Instancia del Ramo Civil, para dilucidar una solicitud que no es controversial.

La hipótesis descriptiva se basa, en que en Guatemala, al llevar un trámite de esta naturaleza por la vía judicial, representa muchas dificultades para las personas, ya que se vuelve un trámite engorroso al tener que atenerse a los plazos tardados que disponen los juzgados, por la gran mayoría de asuntos que deben resolver y para agilizar este procedimiento, el notario puede ser facultado para llevar el trámite voluntario de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

De acuerdo a la hipótesis planteada y, con el objeto de llevar al cabo la comprobación de la misma, fue necesario realizar un estudio descriptivo y analítico de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto número 54-77, del Congreso de la República de Guatemala y de la Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Pro-indivisos, Decreto-Ley número 82-84, del Jefe de Estado, el cual plantea el procedimiento en la vía judicial.

Del análisis realizado, se comprueba la hipótesis planteada, debido a que el notario puede conocer asuntos de jurisdicción voluntaria, donde no existe litigio, por lo que sería un procedimiento sencillo y ágil que tramite la localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro-indivisos, ya que el notario puede tramitarlo en cualquier día y hora, y no solo en horario hábil como está facultado un juez; por lo que ésta sería la forma de acelerar el trámite, y se estaría descargando así el trabajo que actualmente tienen los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil, coadyuvando para que estos juzgados puedan ser más eficientes en los demás procesos donde sí existe litigio.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.1. Definición.....	1
1.1.1. Características.....	5
1.1.2. Elementos.....	7
1.1.3. Clasificación.....	8
1.2. Antecedentes.....	9
1.3. Evolución al derecho de propiedad.....	12
1.4. Teorías de la propiedad.....	13
1.4.1. Teoría de la ocupación.....	14
1.4.2. Teoría del trabajo.....	14
1.4.3. Teoría de la ley.....	15
1.4.4. Teoría de la convención.....	16
1.4.4.1. Teoría moderna.....	17
1.5. Aspectos del derecho de propiedad en la legislación guatemalteca.....	18

CAPÍTULO II

2. La copropiedad.....	23
2.1. Definición.....	24
2.1.1. Características.....	31
2.1.2. Parte alícuota.....	32
2.2. Antecedentes.....	33
2.3. Naturaleza jurídica.....	35
2.3.1. Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad.....	35
2.4. Principios.....	36

2.5. Formas de constituirse la copropiedad.....	38
2.5.1. El contrato de compraventa de bien inmueble.....	38
2.5.2. La sucesión.....	39
2.5.3. La donación.....	40
2.5.4. Por disposición legal o adjudicación.....	41
2.6. Formas de extinguirse la copropiedad.....	41
2.6.1. División de la cosa común.....	42
2.6.2. Pérdida, destrucción o enajenación.....	44
2.6.3. Consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.....	47

CAPÍTULO III

3. Jurisdicción.....	49
3.1. Definición.....	49
3.2. Evolución histórica.....	50
3.3. Tipos de jurisdicción.....	52
3.3.1. Jurisdicción contenciosa.....	52
3.3.2. Jurisdicción voluntaria.....	54
3.4. Características de la jurisdicción voluntaria.....	56
3.5. Naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria.....	58
3.6. Jurisdicción voluntaria notarial.....	61
3.6.1. Materias propias de la jurisdicción voluntaria notarial.....	62
3.7. Principios fundamentales de la jurisdicción voluntaria notarial.....	63

CAPÍTULO IV

4. Trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos en la vía extrajudicial.....	67
4.1. Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de	



	Pág
Derechos sobre Inmuebles Pro-indivisos Decreto Ley Número 82-84.....	69
4.1.1. Esquema del trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos, regulado en el Decreto Ley Número 82-84.....	77
4.2. Análisis del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos.....	78
4.3. Propuesta de anteproyecto de reforma a la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria.....	80
4.3.1. Esquema del trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos, en la vía extrajudicial.....	86
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

El Decreto-Ley número 82-84, del Jefe de Estado, llamado “Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Pro-indivisos”, establece un procedimiento en la vía voluntaria, ante Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, en los casos de copropiedad en el que por lo numeroso de los condueños, se dificulte su participación en juicio para separar su parte alícuota que le corresponde sobre un bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro General de la Propiedad.

El presente trabajo tiene como objeto primordial analizar y explicar un mejor procedimiento para tramitar la localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro-indivisos, haciendo énfasis que dicho procedimiento no es litigioso y que los asuntos de jurisdicción voluntaria pueden tramitarse no solo en la vía judicial sino extrajudicial.

Sin embargo, al llevar este procedimiento por la vía judicial resulta muy lento y engorroso, debido a que solo puede presentarse ante un Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento donde se ubica el inmueble pro-indiviso, debido a ello los copropietarios prefieren no seguir este procedimiento, ya que resulta muy costoso, en el ámbito económico el tener que iniciarlo por lo tardado que se vuelve, y al no separar su parte alícuota se acrecientan aun más el número de condueños, con lo cual se comprobó la hipótesis.

Esta investigación está dividida en cuatro capítulos: El capítulo uno, presenta todo lo relacionado a la propiedad y las formas en que se adquieren; el capítulo dos, determina el tema principal que es la copropiedad, sus formas de obtenerla y de extinguirse; el capítulo tres, establece lo referente a la jurisdicción, la cual se divide en contenciosa y voluntaria y el capítulo cuatro, presenta un análisis del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos y un anteproyecto de reforma de ley, de dicho procedimiento, en la vía extrajudicial.



Los métodos utilizados fueron inductivo y deductivo y analítico y sintético: en el capítulo uno y dos, se empleó el método inductivo y deductivo, que consistió en partir de lo general hacia las características singulares del fenómeno a investigar y de las propiedades singulares hacia las generales; en los capítulos tres y cuatro, se empleó el método analítico y sintético, que consistió en descomponer el problema en todas sus partes y estudiar por separado cada una de ellas, para un estudio de todo el proceso jurisdiccional y así concluir con la necesidad de regular el tema de estudio.

Por todo lo expuesto, la presente investigación va dirigida a realizar una propuesta de reforma de ley, que permita modificar la tramitación de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro-indivisos, obteniendo con ello, que se descongestionen los órganos jurisdiccionales, beneficiándose así con la celeridad del trámite los copropietarios de bienes inmuebles pro-indivisos, y con esto también, se amplía el campo de actividades del notario.



CAPÍTULO I

1. La propiedad

1.1. Definición

El término de propiedad proviene “Del latín proprietas-atis. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio”.¹

Según el diccionario jurídico de Manuel Ossorio la propiedad es “La facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles...”²

La propiedad se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto.

La doctrina de origen romanista fundamenta el concepto de derecho de propiedad en el conjunto de facultades que lo integran y se caracteriza porque tiene un sentido limitado.

¹ Instituto de investigaciones jurídicas. **Diccionario jurídico mexicano**. Pág. 2598.

² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 784.



Este criterio ha hecho sentir su influencia en los códigos de países latinos. Entre la cantidad de conceptos que existen de la propiedad, se mencionarán dos importantes, uno desde el punto de vista clásico y el otro desde el punto de vista moderno.

La teoría clásica define a la propiedad como: “el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”³, por lo que se da una relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal; la teoría moderna tiende a concebir el derecho de propiedad con abstracción de la facultad que lo caracteriza, pero enmarcándolo en su totalidad. De lo anterior se extrae la siguiente definición: “es el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a ésta de modo, al menos virtualmente universal”⁴, por lo que contiene un sentido amplio y extensa relación jurídica de apropiación sobre un bien cualquiera, sea éste corporal e incorporal.

El Código Civil de Guatemala, Decreto Ley 106, adopta el concepto moderno, debido a que la ley considera también como objeto de propiedad, la propiedad literaria, científica y artística dentro de los derechos de autor e inventor como bienes muebles, en el inciso 6º del Artículo 451. En el Artículo 464 define el derecho de propiedad como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen la leyes”, siendo ésta definición que encontramos en la legislación guatemalteca, la mejor acertada, porque la persona tiene obligaciones y derechos que cumplir y exigir, según las circunstancias para disfrutar de este derecho.

³ Bonnecase, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Pág. 479.

⁴ Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil**. Tomo II. Pág. 283 y 284.



Las facultades inherentes al dominio de la propiedad son:

- a. Uso, goce y disposición de la cosa.
- b. No ser perturbado en ella y defenderlo por los medios legales. (Código Civil, Decreto Ley 106, Artículo 464.)
- c. Derecho de reivindicarla de cualquier detentador. (Código Civil, Decreto Ley 106, Artículo 469.)
- d. Derecho de accesión, consistente en la facultad que tiene el propietario de hacer suyo todo lo que se incorpore o se une a su propiedad ya sea por obra de la naturaleza o por mano del hombre (Código Civil, Decreto Ley 106, Artículo 471).

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

“Para efectos del presente trabajo se han contemplado por la importancia de los elementos que aportan las definiciones consideradas más notables; dentro de las que podemos mencionar, la establecida en el Código de Napoleón en la época de la codificación que por razones de orden político contemplaba la inviolabilidad de la propiedad contra los abusos seculares de las clases dominantes”.⁵

⁵ Puig Peña, Federico. **Manual de derecho civil español**. Pág. 568.



La doctrina italiana aporta a la doctrina del derecho civil definiciones como la del eminente civilista Filomusi, que define a la propiedad como: “El señorío general e independiente de una persona sobre una cosa para los fines reconocidos por el derecho dentro de los límites establecidos en la ley”.⁶ Sin embargo se le critica que no hace referencia lo relativo a la pertenencia. Otra definición notable es la del romanista Mucius Scaevola que sostiene que la propiedad es: “una relación de derecho privado en virtud de la cual una propiedad, como pertenencia de una persona está completamente sujeto a la voluntad de ésta; en todo lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno”.⁷

En el derecho Español podemos mencionar al Valverde que define a la propiedad como: “el vínculo jurídico por el que una persona, titular de la facultad en forma exclusiva, debe obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, quedando exceptuados aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro”.⁸

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

⁶ Bonnecase. **Op. Cit.** Pág. 479.

⁷ **Ibid.** Pág. 480.

⁸ **Ibid.** Pág. 481.



que una cosa puede proporcionar, con las únicas limitaciones que establecen las leyes de un país.

Un autor define la propiedad refiriéndose a ella como un sinónimo de dominio, diciendo que es: “aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo, a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones que aquellas que las leyes establecen o autorizan”.⁹

La doctrina española, en el Código Civil español en el Artículo 348 inspirado en el Código de Napoleón, define a la propiedad como: “el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las determinadas leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.¹⁰

1.1.1. Características

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

a. Ser un derecho absoluto. Aquí se confiere un poder ilimitado sobre la cosa, es decir, el propietario ejercía su derecho de manera arbitraria. Esto constituía el “ius abutendi” de los romanos.

⁹ García Urbano, José María. **Instituciones del derecho privado**. Pág. 59.

¹⁰ **Ibid.** Pág. 88.



b. Ser un derecho exclusivo. En el sentido de que sólo el propietario se beneficia con la totalidad de las prerrogativas inherente a tal derecho. Impide el uso y disfrute del bien por terceras personas.

c. Ser un derecho perpetuo. Al no estar sujeto a limitación temporal. No conlleva una razón de caducidad.

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

En relación a la exclusividad, no es nota esencial por cuanto que “nada impide que puedan coexistir sobre la cosa otros derechos al lado de la propiedad sin que éste, sin embargo, quede desnaturalizado”.¹¹

En lo que se refiere a la perpetuidad, ésta no es una característica fundamental por lo que cabe señalar una propiedad temporal como la intelectual.

¹¹ Puig Peña. *Tratado... Op. Cit.* Pág. 94.



1.1.2. Elementos

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

- a. Sujetos: sujeto activo o titular del dominio, ha de ser una persona o pluralidad de personas determinadas.

- b. Sujeto pasivo: que es indeterminada, es toda la colectividad en general. Estos sujetos constituyen, para Puig Peña, los elementos personales de la relación dominical.

- c. Objeto del dominio: la concepción clásica del derecho de propiedad circunscribe éste al círculo de las cosas corporales. Sin embargo, en la doctrina moderna hay una tendencia a ampliarlo a toda clase de cosas, en virtud de que hay que comprender que pueden ser objeto de la relación dominical, no solo las cosas visiblemente corporales, sino también las fuerzas o energías naturales susceptibles de utilización económica. El objeto del dominio, para Puig Peña, es el elemento real del dominio privado y señala que “no todo objeto del mundo exterior puede ser elemento real del dominio privado; se precisa en efecto, que las cosas sean apropiables y además susceptibles del valor”.¹²

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

¹² Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español común y floral**. Pág. 120.



1.1.3. Clasificación

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

a. Por el sujeto: es de naturaleza pública, cuando corresponde al Estado o corporaciones públicas y se destina a satisfacer directamente necesidades colectivas; y es de naturaleza privada o patrimonial, cuando la propiedad privada puede ser de un solo sujeto (bien sea éste una persona individual o jurídica) o de varios al mismo tiempo (copropiedad).

b. Por el objeto: es mobiliaria, cuando recae sobre un sujeto, que por sí mismo afronta límites definidos en el espacio; y es inmobiliaria, cuando se caracteriza, principalmente, por la aplicación del principio de publicidad, facilitada por la institución del registro. Por razón de la especialidad que revisten ciertos objetos, existen otras varias clases de propiedad como la de aguas, la de las minas, la forestal, la pecuaria, etc.

c. Por la relación: es plena, si tiene lugar cuando todas las facultades normales de la propiedad se hayan consolidadas en el propietario: es menos plena, cuando estas facultades están distribuidas entre diversas personas. Esta se subdivide en propiedad dividida, cuando la cosa pertenece íntegramente a varios dueños aunque para fines o provechos distintos; y en propiedad limitada o gravada, cuando el dueño está privado de alguna de las facultades de dominio. La propiedad gravada puede ser material o



formal, según se afecte la limitación a las facultades de goce, ya sea como en el caso de la servidumbre o a las de libre disposición, como la hipoteca.

1.2. Antecedentes

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

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

La Biblia hebrea consignó entre los mandamientos: “No robar”, aludiendo al reconocimiento de la propiedad ajena. En Egipto todos los bienes eran de pertenencia del Faraón, en cambio, entre los griegos se reconoció la existencia de la propiedad privada. Ya en la antigua Roma, en un principio la tierra fue propiedad de las gens, o



sea, de grupos de familia que poseían un antepasado común. Al formarse la civitas el derecho de propiedad privada sobre los fundos (terrenos) y cosas le correspondió al pater, como jefe de cada familia romana, independientemente de la voluntad del estado.

En Roma el derecho de propiedad privada pareció comprender primero a los terrenos, y demás cosas destinadas a la actividad agrícola, siendo las primeras cosas susceptibles de apropiación privada amparada por el derecho civil, las que llamaron res mancipi, que eran los fundos itálicos y construcciones sobre ellos, los esclavos, los animales domados por cuello y lomo y las servidumbres rústicas. A la propiedad, los romanos la llamaron mancipium (manus = poder y capere = tomar).

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

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



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

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

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

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

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

La propiedad es un derecho perpetuo, constituido en interés personal, pero no debemos dejar de reconocer el concepto de bien común, y la función social que la propiedad cumple. Si por razones de interés general, es necesario expropiar este derecho, el propietario debe ser indemnizado”.¹³

1.3. Evolución al derecho de propiedad

“Antiguamente, el derecho de propiedad era considerado como un derecho esencialmente personalista, con caracteres de absolutividad, exclusividad y perpetuidad, originante de un poder absoluto sobre la cosa. Este criterio fue paulatinamente perdiendo su inflexibilidad, al establecer la ley diversas limitaciones a su ejercicio.

Modernamente, ha surgido una tendencia a considerar el derecho de propiedad en su función social. Manteniendo los códigos, mas o menos, el criterio antiguo, han sido principios constitucionales los que han hecho énfasis en el nuevo principio. Aunque no

¹³ <http://www.laguia2000.com/el-mundo/la-propiedad-privada>. (11 de agosto de 2014).

exactamente precisada, puede considerarse la función social como el propósito legislativo de que el derecho de propiedad sea reconocido y ejercido en razón de no dañar y si de beneficiar a la sociedad. Este concepto es, en especial, relevante en cuanto a la propiedad de los bienes inmuebles. En relación a las rusticas ha servido de base a reformas agrarias. En relación a los urbanos, ha permitido la construcción de obras que requieren las ciudades para su desarrollo.

La Constitución Política de la República de Guatemala, de 1,945 aceptó ese criterio al disponer que el Estado reconocía la existencia de la propiedad privada como función social, sin más limitaciones que las determinadas por la ley, por motivos de necesidad o utilidad públicas o de interés nacional. En la Constitución de 1,956 y 1965 no aparece ese principio¹⁴.

1.4. Teorías de la propiedad

Existen diversas teorías o corrientes que explican el fundamento del derecho de propiedad; algunas se refieren a un hecho individual, como la teoría de la ocupación y la teoría del trabajo y otras por el contrario se basan en un hecho social o colectivo como teoría de la ley y teoría de la convención.

¹⁴ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Pág. 324.

1.4.1. Teoría de la ocupación

Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero no justifica su existencia, es la teoría mas antigua de todas, aparece con el renacimiento del derecho romano. Sostiene que hubo un momento o estado social de aislamiento en que los bienes eran comunes y que, por lo tanto, cada hombre podía ocupar lo referido para satisfacer sus necesidades básicas.

Esta ocupación lo convertía en propietario y estuvo desde entonces en el derecho de hacerse dueño de los bienes de la tierra, pero esta propiedad no le excluía del derecho común de los demás a apropiarse de la cosa utilizando la misma figura de la ocupación.

En la actualidad esta teoría es inadmisibile, ya que si bien explica el origen histórico de la propiedad, no sirve para otorgarle un fundamento racional. La simple ocupación no justifica que los demás tengan que respetar el derecho del primer ocupante. Se dice que la propiedad no puede consistir en un hecho arbitrario cuya estabilidad solo dependerá de la fuerza.

1.4.2. Teoría del trabajo

Esta teoría afirma que el trabajo es la esencia de la propiedad, porque el hombre adquiere los bienes mediante su esfuerzo personal, y como recompensa adquiere



bienes que conforme su naturaleza va aumentando su utilidad. Por ello el producto del trabajo debe ser para quien lo ha realizado.

Esta teoría complementa la anterior, pues para ella la ocupación no es suficiente para adquirir la propiedad, sino que solo confiere la posesión que se puede convertir en propiedad mediante el trabajo. Se le critica que el trabajo por si solo no puede otorgar la propiedad, ya que los bienes y el trabajador suponen el derecho de propiedad en las materias primas como las herramientas, la tierra y si el trabajador, aunque este fundamento del derecho de propiedad, no podría darse en los niños ni en las personas incapacitadas, los cuales carecerían de la posibilidad de ser propietario aun en bienes de consumo, lo que equivale a negarles el derecho de subsistir.¹⁵

De acuerdo con este sistema, el trabajo es el único fundamento de la propiedad, ya que es lo que únicamente impone la personalidad de las cosas; por esta labor se crea la riqueza y sólo al que impone su trabajo en una cosa se le debe considerar propietario de ella. Esta corriente afirma que la propiedad se justifica exclusivamente por el trabajo mediante el cual el hombre transforma la naturaleza.

1.4.3. Teoría de la ley

Para los expositores de esta teoría, el origen de la propiedad está en la ley civil, dependiendo únicamente de la voluntad del legislador, es decir que la propiedad es la

¹⁵ Puig Peña. *Tratado... Op. Cit.* Pág. 53.



creación de la ley; solo ella puede constituirla o fundamentarla, disponiendo la renuncia de todos y otorgando un título de goce a uno solo. Afirmaban que sin la ley no existe ningún derecho, por lo tanto, es la ley el verdadero fundamento de la propiedad y, que la propiedad es obra exclusiva de la ley.

Los sistemas de la ocupación y del trabajo fundamentan el derecho de propiedad, los cuales no son más, que modos de adquisición, confiriendo un valor general a hechos particulares.

1.4.4. Teoría de la convención

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

Los sistemas de la convención y de la ley presentan ya un progreso sobre los anteriores al requerir la intervención de la voluntad general, es decir, de la garantía social, para que pueda obligar a todos los miembros de la sociedad al reconocimiento y respeto de la propiedad, pero en realidad no justifican tampoco la institución en sí misma. La



convención de haber existido sería mera expresión y no fundamento del derecho de propiedad.¹⁶

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

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

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

Por su parte Puig Peña señala que la teoría mantenida por la generalidad de los civilistas modernos y admitidos en la Encíclica de León XII, fundamenta la propiedad en la triple manifestación humana individual, familiar y social, que precisa “la apropiación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros”.¹⁷

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

¹⁶ Castán Tobeñas. **Op. Cit.** Pág. 89.

¹⁷ Puig Peña. **Op. Cit.** Pág. 55.



1.4.4.1. Teoría moderna

“Las corrientes modernas buscan la justificación de la existencia del derecho de propiedad dotándola de un sentido social con los argumentos que puede resumirse de la siguiente forma:

Generación de bienestar individual y social: el derecho de propiedad existe en los ordenamientos jurídicos en forma justificada cuando la propiedad genera o aporta utilidad y servicio, en otras palabras genera bienestar a la sociedad en general. Se justifica modernamente la aprobación de las cosas del mundo externo cuando producen subsistencia y progreso al propietario, pero también a la sociedad o comunidad.

Generación de mejores condiciones de vida: a este respecto quien afirma que “el derecho de propiedad es justificable solo cuando se establece en función social”. En otras palabras cuando esta propiedad genera empleos, servicios, en general mejores condiciones de vida que favorecen tanto al propietario como a la sociedad”.¹⁸

Puede encontrarse un ejemplo de la adopción de los argumentos de las teorías modernas en la Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 39, segundo párrafo que preceptúa: “El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.

¹⁸ Vásquez Ortíz, Carlos. **Derecho civil II**. Pág. 35 y 36.



Otro precepto que puede relacionarse con el tema del bienestar individual y social es el Artículo 40, en el que se adopta el concepto de la función social de la propiedad, debido a que en este Artículo se justifica la expropiación de la propiedad, en el momento en que existan razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, según la cita que se presenta a continuación: “Artículo 40.- En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los se justos procedimientos señalados por la ley y el bien afectado se justipreciará por experto tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación...”

1.5. Aspectos del derecho de propiedad en la legislación guatemalteca

Existen aspectos importantes relacionados en cuanto al tema de derecho de propiedad, en el Código Civil, Decreto Ley 106, por lo que es necesario hacer énfasis en lo siguientes:

a. Abuso del derecho de propiedad.

Para el Código Civil, la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes (Artículo 464).



“El Código reconoce y acepta la figura denominada abuso del derecho, al disponer que el propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, ésta obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino (Artículo 465); y al disponer que el que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido (artículo 466)”.¹⁹

b. Derechos fundamentales del propietario.

Los derechos fundamentales del propietario que se encuentran en el Código Civil son: el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio (Artículo 468); el derecho de reivindicar la cosa de cualquier poseedor o detentador (Artículo 469) y el derecho del propietario a los frutos y a cuanto se les incorpore por accesión (Artículo 471).

c. Limitaciones de la propiedad.

“Como limitaciones de la propiedad el Código Civil regula aquellas que son propiamente limitaciones, con prohibiciones y obligaciones del propietario.

¹⁹ Brañas. Op. Cit. Pág. 324.



La materia está regulada en los artículos 471 al 484, de cuya lectura se desprende si se trata de limitaciones al derecho de propiedad, de prohibiciones o de obligaciones del propietario.

Las limitaciones a la propiedad pueden ser: legales, o sea las que establecen las leyes, y en ciertos casos los reglamentos; y voluntarios, o sea las establecidas por decisión del propietario, como en el caso de las servidumbres”.²⁰

²⁰ **Ibid.** Pág. 325 y 326.





CAPÍTULO II

2. La copropiedad

2.1. Definición

Para definir la copropiedad según Diego Espín Canovas, citado por el licenciado Carlos Vásquez Ortiz,²¹ se refiere al fenómeno jurídico en el que ciertos derechos pertenecen a una pluralidad de sujeto, debido a que la copropiedad es: "...la figura jurídica en la que un bien pertenece a varias personas en forma indivisa, es en si una comunidad de derechos". Se debe hacer notar a este respecto que el término comunidad ha de considerarse según la doctrina el género y cuando particularmente se refiere al derecho de propiedad es la especie, denominándose copropiedad o condominio utilizados por algunos autores como sinónimos.²²

Entre otros autores citados por el mismo autor, en el mismo texto puede mencionarse a Cofín y Capitant quienes sostienen que "es importante centrar la atención en el fenómeno de la indivisión, pues uno de los aspectos más importantes de la copropiedad es el hecho de que la titularidad del derecho de propiedad corresponda a varias personas sin que exista división material de la cosa".²³ La copropiedad se manifiesta en el campo del derecho cuando un bien o un derecho patrimonial que pertenece pro

²¹ Vásquez Ortiz. *Op. Cit.* Pág. 86.

²² *Ibid.*

²³ *Ibid.*



indiviso a dos o más personas, no tienen el dominio sobre una parte determinada; sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las cosas que llamada una parte alícuota o parte ideal, determinada mentalmente en función de una idea de proporción que se expresa por una fracción.

Para el autor mexicano Rojina Villegas, hay copropiedad “Cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota”.²⁴

Según Nicolás Coviello, en su libro de derecho civil, que la copropiedad “propiamente no consiste en una división del inmueble, más bien es compartir el inmueble, es decir, el inmueble continúa conservando su unidad, sigue siendo uno mismo, pero los propietarios son varios y cada uno tiene participación sobre el inmueble, y esa participación se mide en porcentaje y puede ser el mismo entre los propietarios o diferente al abarcar diversos porcentajes”.²⁵

Para los autores Planiol y Ripert la copropiedad es: “cuando una cosa pertenece a varios copropietarios se hallan en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno será, por

²⁴ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Tomo II. Pág. 111.

²⁵ Coviello, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. Pág.44.

tanto material, si no una cuota parte que se representara por un quebrado. El derecho de copropiedad está dividido entre ellos; la cosa es indivisa”.²⁶

En cuanto al autor Valverde y Valverde, en un su tratado de derecho civil se refiere a la copropiedad como: “la simultaneidad en el derecho que varios individuos tienen respecto a una cosa en la cual posee una parte del ideal o alícuota”.²⁷ Esta forma especial de propiedad conocida también como comunidad de bienes, no es sustancialmente diferente de la propiedad individual, pues en rigor es tan solo una variación o un accidente de aquella.

De tal manera que la copropiedad no presenta condiciones necesarias que permitan separarla de la propiedad individual, pues la cosa es una y se mantiene su unidad, pero los dueños de ella no pueden alegar derecho a una parte determinada y concreta. Por lo tanto la copropiedad puede darse desde dos puntos de vista: la primera cuando un bien pertenece proindiviso a varias personas y la segunda cuando un derecho pertenece proindiviso a varias personas. Muchos autores utilizan el término de comunidad de bienes y condominio o copropiedad como sinónimos, pero existen ciertas diferencias y similitudes que son indispensables analizarlo para así poder entender en mejor forma este tema.

Con lo mencionado anteriormente, se debe establecer que el sujeto activo o titular del dominio puede ser una persona individual o jurídica; el derecho de copropiedad o

²⁶ Planiol, Marcel y Jorge Ripert, **Tratado práctico de derecho civil francés**. Pág. 89.

²⁷ Valverde y Valverde Calixto. **Tratado de derecho civil español**. Tomo II. Pág. 225.

condominio y comunidad de bienes, son términos que se mencionan al hablar del tema de la copropiedad y que son muy semejantes, pero la diferencia entre estos términos se establecen al determinar que la comunidad constituye el género y el derecho de copropiedad o condominio constituye la especie. La comunidad existe, cuando un derecho o conjunto de derechos están atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común. Esta diferencia se debe tomar en cuenta para entender mejor el tema que nos ocupa, ya que el Código Civil, Decreto Ley 106 en su contenido considera a estas figuras como iguales.

La copropiedad establecida desde el punto de vista en que un bien pertenece proindiviso a varias personas, define la institución de la copropiedad, además es congruente con el criterio doctrinal en la consideración que la copropiedad únicamente se da en la esfera de los derechos reales, tales como la servidumbre que recae sobre las cosas corporales.

La copropiedad establecida desde el punto de vista en que un derecho pertenece proindiviso a varias personas, define la comunidad, se percibe que el objeto sobre el cual recae el derecho no es un bien o una cosa, sino otro derecho, como un derecho de uso, de habitación, un derecho hereditario, etc.

Según el autor Puig Peña, la copropiedad es: "Aquella forma de comunidad, por cuya virtud, la propiedad de una cosa personal le pertenece a una pluralidad de personas por

cuotas-parte, cualitativamente iguales”.²⁸ Esto significa que una cosa o un derecho patrimonial pertenecen proindiviso a varias personas, los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino solo un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa.

El Artículo 485 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Cuando hay copropiedad. Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo”.

Las cuotas de los copartícipes se presumen como iguales, siendo el concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad proporcional a sus respectivas cuotas.

Además, cada partícipe puede en un momento determinado servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas y que no tengan relación con el interés de la comunidad y no impida la participación a los copropietarios.

El Artículo 489 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: Innovaciones. De los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común aunque de ellas pudieren resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma.

²⁸ Puig Peña. **Tratado... Op. Cit.** Pág. 144.



El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 490: “Administración. Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa”.

De forma particular los copropietarios pueden decidir quién habita alguna parte del inmueble, pero legalmente todos son dueños de todo el inmueble, de conformidad con el porcentaje que le corresponda a cada uno.

El Código Civil, Decreto Ley 106 regula en el Artículo 491: “Derecho de cada condueño. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar.

“Ningún copropietario se encuentra obligado a permanecer en la comunidad, ya que cada uno de ellos puede pedir en cualquier momento que la cosa común sea dividida, a excepción de aquellos casos en los cuales lo establezca la ley”.²⁹

²⁹ **Ibid.** Pág. 49.



En ese caso, si los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se tiene que proceder a su venta y repartirse el precio.

El Artículo 495 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Deudas contraídas por un partícipe y por los comunes. A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no esta obligado sino el condómino que las contrajo, quien tendrá acción contra los otros para reembolso de lo que hubiere pagado.

Si la deuda hubiere sido contraída por los comuneros colectivamente, sin expresión de cuotas y sin haberse estipulado solidaridad, están obligados al acreedor por partes iguales, salvo el derecho de cada uno contra los otros para que se le abone lo que haya pagado de más respecto a la cuota que le corresponda”.

Cada uno de los comuneros en una tierra tiene el derecho para que se acote una parte proporcional a su cuota, para después explotarla con labores agrícolas.

Si los demás comuneros se negaren a concedérsela podrá acudir al juez local para que resuelva. Otorgada la parcela, los gastos y los frutos de ella pertenecerán exclusivamente al comunero que le haya obtenido.

El Artículo 497, del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: Sanciones por distracción de fondos. Cada comunero debe a la comunidad lo que saca indebidamente de ella, incluidos los intereses legales del dinero común que haya empleado en su propias



atenciones, y responderá también de cualesquiera daños que haya causado en el bien común”.

El Artículo 498 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Derecho de tanteo. Si se hubieres de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta”.

Los acreedores de uno o varios condueños, tienen el derecho para hacer embargar y vender la porción que sea correspondiente a sus deudores, pero sin dividir por ello la cosa común.

A la división entre los partícipes en la comunidad son aplicables las reglas concernientes a la partición de la herencia, y los comuneros quedan recíprocamente obligados al saneamiento en proporción a la parte de cada uno.

El Artículo 502 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: No hay perjuicio de tercero. La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición”.

El Artículo 503 del Código Civil, Decreto Ley 106 regula: “Cesa la copropiedad. La copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”.

2.1.1. Características

Dentro de las características que distinguen a la figura jurídica de la copropiedad pueden mencionarse las siguientes:

a. Pluralidad de sujetos.

Dentro de la existencia de la copropiedad, debe concebirse una pluralidad de sujetos, que pueden actuar o ejercer el derecho de propiedad por sí mismo o por representación, descartándose de esta forma la posibilidad de denominar como copropiedad la propiedad de una sociedad.

b. La indivisión.

Es decir que no puede efectuarse la división de la cosa, pues este bien no puede dividirse mental o económicamente, la división únicamente puede concebirse en forma ideal y sobre cada molécula de la cosa.

c. Parte alícuota.

Cada condueño, propietario, condómino o comunero es titular de una parte cualitativamente igual por lo que tiene los mismos derechos y obligaciones en relación a su cuota parte, aunque cuantitativamente varíe.³⁰

³⁰ González Mijangos, Vilma Consuelo. **El condominio como nueva forma de copropiedad.** Pág. 6 y 7.



2.1.2. Parte alícuota.

“La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos.

Por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales. La parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, en cada una de sus mitades, a los copropietarios.

La naturaleza de la parte alícuota es fundamental para entender los derechos de los copropietarios. Cada uno tiene un dominio absoluto sobre su cuota. La porción de cada comunero es un bien que está en el comercio, que puede enajenarse, cederse, arrendarse, ser objeto de contratación, etc.

Sobre esta parte alícuota cada copropietario es dueño absoluto, sufriendo solo las restricciones o modalidades de que toda forma de propiedad puede ser objeto. Una de las limitaciones que se encuentran en esta figura jurídica es el derecho de tanteo, que consiste en la limitación para vender la parte alícuota, que exige al copropietario notificar a los otros para darles preferencia. Fuera de esta limitación el copropietario puede contratar, ejecutar actos de dominio o de administración sobre su parte alícuota.



Sobre la cosa físicamente considerada como una entidad, ya no hay derecho absoluto de disposición ni de administración; pues todos los copropietarios tienen un interés, una participación y por lo tanto tendrán que intervenir en los actos de dominio y de administración que se ejecuten”.³¹

2.2. Antecedentes

“La copropiedad se considera como la evolución de la figura del derecho romano denominada “comunio pro partibus indivisis”³² (comunio que significa lo que es común, pro que debe entenderse como favor de, partibus que significa distribución e indivisis que significa inseparable; en otras palabras comunidad a favor o que procura la distribución inseparable o indivisible).³³ Esta figura se utilizaba para denominar así la existencia de un derecho común dividido en partes pero que se encuentran vinculados de tal manera que se tornan inseparables, haciendo la observación de que esta parte es alícuota, es decir, se expresa por un quebrado, por ejemplo, cuatro diagonal diez sobre la parte alícuota, como se menciona anteriormente concebida mentalmente como una fracción de cada molécula que conforma el bien y es sobre tal idea que se ha tratado de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad.³⁴

³¹ Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 112.

³² Vásquez Ortíz. **Op. Cit.** Pág. 87.

³³ **Ibid.** Pág. 86.

³⁴ Rojina Villegas. **Op. Cit.** Pág. 365 y 366.



En este sentido se dice que la copropiedad conlleva la coexistencia de derechos de propiedad sobre la cosa que se considera dividida intelectualmente y no materialmente, por lo que la cuota de cada copropietario es una parte ideal de la cosa. Marcel y Ripert hacen referencia a esta parte ideal al señalar la copropiedad como la situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece a varios propietarios y se halla en indivisión y el derecho recae sobre la totalidad de la cosa común, la parte de cada uno no es material sino alícuota.³⁵

Por tanto el origen de la copropiedad lo encontramos en el Derecho Romano, debido a que desde este imperio ya se establecía cuando un fundo de tierras era legado a dos personas, dichos legatarios eran copropietarios del terreno bajo el mismo título; hoy en día la copropiedad tiene su naturaleza en el derecho privado, debido a que dicha acción les atañe netamente a particulares, ésta como cuando otra acción civil, establece los derechos y obligaciones para todos y cada uno de los comuneros que la integran.

2.3. Naturaleza jurídica

Esta figura jurídica es llamada también condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa o un mismo bien.

El Código Civil, Decreto Ley 106, al en el Artículo 485 y 486 que la copropiedad es cuando un bien o un derecho pertenecen proindiviso a varias personas y que las cuotas

³⁵ Planiol y Ripert. **Op. Cit.** Pág. 938.



de los partícipes se presumen iguales, se debe tomar como una presunción legal que admite prueba en contrario, se debe entender que a falta de convenio las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. “Es característica de la copropiedad, en el sistema adoptado por el Código, que cada condueño o copropietario no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte determinada de la cosa; su derecho de propiedad se extiende, en cierta proporción, sobre toda la cosa, sine estar referido a una parte específica de la misma”.³⁶

2.3.1 Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad

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

a. Sistema romano de la copropiedad: “se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa (cuota o parte alícuota sobre la cosa); tiene poder de disposición sobre su parte, y derecho de pedir que termine la indivisión”.³⁷ Éste es el sistema en que se basó el Código Civil guatemalteco en la regulación de la copropiedad, es decir que, este sistema no obliga a los copropietarios a permanecer en la comunidad, pudiendo cada uno darle fin a esta forma especial de propiedad cuando así lo deseen.

³⁶ Brañas. **Op. Cit.** Pág. 333 y 334.

³⁷ **Ibid.** Pág. 334.



b. Sistema germánico de la copropiedad: “se caracteriza porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota a 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 condómine puede pedir que termine la indivisión”.³⁸ (sic.) A diferencia del sistema romano, este sistema se caracteriza por no reconocer ese derecho proporcional sobre un bien, por lo que los copropietarios deben permanecer en la comunidad.

2.4. Principios

Los principios fundamentales en la copropiedad son:

a. Todo acto de dominio.

Es decir que todo acto de disposición tanto jurídica como material, solo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no solo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.

³⁸ **ibid.**



b. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad.

Consiste en que los actos de la administración se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia o destino.

“Existe un acto de administración que no cae bajo esta regla y consiste en el arrendamiento de las cosas. El contrato de arrendamiento no puede ejecutarse como acto de administración por la simple mayoría, la ley exige el consentimiento de todos los copropietarios, aunque no sea acto de dominio.

De acuerdo con estos dos principios, para usar la cosa o ejecutar actos de dominio se dispone que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho. La ley determina que cuando no se ha fijado la participación de los copropietarios, se reputa que cada uno tiene iguales derechos, salvo prueba en contrario, es decir, es una presunción *juris tantum*”.³⁹

³⁹ Enneccerus, Ludwig. **Tratado de derecho civil**. Pág. 548.



2.5. Formas de constituirse la copropiedad

2.5.1. El contrato de compraventa de bien inmueble

El contrato de compraventa de bien inmueble, de conformidad con lo que establece la legislación guatemalteca, en el Código Civil, Decreto Ley 106, no esta sujeto a formalidad, ya que preceptúa que para su validez y efectos “El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales debe constar por escrito”, Artículo 1575, pero si tiene efectos registrales, debe constar en escritura pública, según el Artículo 1576 “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberá de constar en escritura pública”.

La definición del contrato de compraventa se encuentra en el Artículo 1790, del mismo cuerpo legal citado, el que establece “Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero”. Así también el Código Civil establece en su Artículo 1517 que “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación”.

Por lo anterior se entiende que no existe un límite en cuanto a la pluralidad de sujetos que debe existir en cada parte, tanto en la parte vendedora o la parte compradora y en la actualidad se dan varios contratos en el que los compradores son varios, creando así una forma de copropiedad sobre un bien inmueble.



2.5.2. La sucesión

“Desde el derecho antiguo, se admitió que las relaciones jurídicas no personalísimas puedan transmitirse a otra u otras personas. Se creó, así, la relación de causahabiente (persona fallecida) y sucesor (heredero o legatario); a fin de mantener vigentes las relaciones jurídico-patrimoniales del primero, y poder ejercitarse, con posterioridad a su muerte, sus derechos y cumplirse oportunamente sus obligaciones”.⁴⁰

La sucesión es la transmisión de bienes, derechos y obligaciones que una persona deja a su fallecimiento, a las personas que acrediten el derecho que tienen de sucederle. Esta sucesión se puede dar de forma intestada o testamentaria.

“La sucesión es la trasmisión de una o varias personas vivas, del patrimonio que deja una persona que ha fallecido. El patrimonio así transmitido se designa por las palabras de sucesión (tomada aquí, como se ve, en un nuevo sentido), heredad o herencia. Comprende todos los derechos que el difunto ejercía cuando vivía, a excepción solamente de las que su naturaleza o en virtud de una disposición de la ley, son de tal manera inherente a la persona que escapa a toda transmisión”.⁴¹

El Código Civil, Decreto Ley 106, en su Artículo 917, establece “La sucesión por causa de muerte se realiza por voluntad de la persona, manifestada en testamento y, a falta de este, por disposición de la ley. La primera llamada testamentaria y al segunda

⁴⁰ Brañas. **Op. Cit.** Pág. 391.

⁴¹ Colín, Ambrosio y Henri Capitant. **Curso elemental de derecho civil.** Pág. 1.



intestada, comprendiendo es uno y otro caso todos los bienes, derechos y obligaciones que no se extinguen por la muerte”.

Se tiene la calidad de heredero de los bienes, derechos y obligaciones del causante, desde el momento de la declaratoria de herederos. En la mayoría de casos, son varios los herederos que tienen derecho a suceder, por lo que al darse la declaratoria de herederos surge así una forma más de copropiedad.

2.5.3. La donación

El Código Civil, Decreto Ley 106, regula en el Artículo 1855 “La donación entre vivos, es un contrato por el cual una persona transfiere a otra, la propiedad de una cosa, a título gratuito”.

La donación puede ser en vida o por fallecimiento del donante y las modalidades en que pueden darse son a título gratuito, remuneratoria, onerosa, puras y condicionales. Así como se ha determinado la forma en que puede darse la copropiedad en la compraventa, puede surgir una forma de copropiedad en la donación y para que exista esta figura solo basta que en la donación haya más de un donatario sobre el bien inmueble que dona.



2.5.4. Por disposición legal o adjudicación

Otra de las formas poco frecuentes en puede surgir una copropiedad, es como consecuencia de una disposición legal, la que se materializa por medio de una adjudicación que efectúa el Estado.

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

2.6. Formas de extinguirse la copropiedad

Las formas de ponerle fin a la copropiedad se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en su artículo 503, el cual preceptúa: “Cesa la copropiedad. La copropiedad cesa por la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”.



2.6.1. División de la cosa común

Esta forma de cesar la copropiedad se puede dar de forma voluntaria (extrajudicial) o judicial. En la primera se da cuando los copropietarios convienen en forma voluntaria, ponerle fin a la misma, haciéndose las adjudicaciones respectivas, es decir, efectuando una partición o bien consolidando en una persona todos los derechos. La segunda se da cuando los copropietarios no están de acuerdo en la división de la cosa común.

La forma voluntaria (extrajudicial) de llevar a cabo la división de la cosa común, es cuando existe un acuerdo entre los copropietarios y se encuentra regulado en el Código Civil, Decreto Ley 106, en el Artículo 493, que establece: "Derecho de pedir la división. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida en la ley.

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

Y la forma judicial de llevar a cabo la división de la cosa común se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, en su Artículo 219, el cual regula: "Declaración judicial necesaria: cuando los copropietarios no estén de acuerdo, podrá pedirse la división o la venta en pública subasta de la cosa común, por el procedimiento del juicio oral.



También será necesaria la declaración judicial cuando hubiere intereses de menores, ausentes, incapaces o del Estado, quienes serán citados por medio de sus legítimos representantes”.

Por ello, cuando se lleva en forma voluntaria se debe tomar en cuando que no exista intereses de menores, ausentes, incapacitados o del Estado.

Si no hubiere pacto de proindivisión, los copropietarios únicamente deberán observar las disposiciones pertinentes en el caso de que el bien admita cómoda división, tal es la Ley de Parcelamientos Urbanos en lo que fuere aplicable, así como los principios de calificación registral del Registro General de la Propiedad, mismos que se encuentran basados en lo que para el efecto preceptúa el Código Civil, Decreto Ley 106 y el Código de Notariado, los cuales deben ser cumplidos.

La división de la cosa común resulta improcedente, según el Artículo 494, del Código Civil, donde regula “Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. En este caso, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás se procederá a su venta y se repartirá su precio”.

2.6.2. Pérdida, destrucción o enajenación

Existen muchas causas que manifiestan el cese del derecho de copropiedad; aunque la legislación guatemalteca se limita al no regular específicamente el tema de la pérdida y destrucción de la copropiedad, es importante analizarlo desde el punto de vista doctrinario, partiendo de la idea de que la destrucción de un derecho real y su pérdida son cuestiones distintas. Por un lado toda destrucción de un derecho provoca su pérdida, ya que su titular deja de serlo; pero por otro, toda pérdida no provoca su destrucción, ya que en el caso de que se transmita, el derecho sigue subsistiendo, aunque con un titular distinto.

Según los autores Colín y Capitán, “los derechos se pueden extinguir de un modo absoluto, cuando ya no existe como titularidad de nadie, o de un modo relativo cuando deja de pertenecer a su titular y lo adquiere otro”;⁴² desde el punto de vista del modo relativo se estaría produciendo una transmisión, más que una extinción propiamente dicha.

Las diferentes causas de extinción se pueden clasificar en dos grandes grupos: las que son aplicables a la propiedad y aquellas que son específicas de la comunidad. De esta clasificación hay que señalar que la doctrina ha admitido como causas de extinción de la copropiedad, aquéllas que son aplicables a la propiedad, ya que al ser la copropiedad una forma de propiedad, le son aplicables las causas específicas de extinción de ésta, porque la extinción de la propiedad hace desaparecer también la copropiedad.

⁴² Colín y Capitán. *Op. Cit.* Pág. 10.

Así también se considera necesario establecer que la doctrina determina que la destrucción puede referirse a la pérdida total de la cosa, la que “se califica de modos absolutos de extinguirse la propiedad”⁴³ y a una destrucción jurídica cuando el bien inmueble quede fuera del comercio. El autor citado hace esa calificación porque al perderse el derecho no es posible revivirla en otra persona, de tal manera que desaparece para todos y para siempre; al respecto de la destrucción jurídica, el autor no la considera tan absoluta como las otras, ya que dicha situación puede cesar en algún momento por una causa o acto contrario a la que la produjo.

Hay que establecer que tanto en la destrucción de la cosa, como en la salida del comercio, aunque el derecho de copropiedad se extinga sobre la cosa en común, se puede dar el caso de que ésta sea sustituida por otra. Un ejemplo de la sustitución de una cosa por otra por destrucción de la cosa se daría en el supuesto de que un predio sufriera un siniestro, el cual es reemplazado por la cantidad sobre la que estuviera asegurado.

Se entiende que se produce sustitución cuando una cosa sale del comercio en los casos de expropiación, conforme al Artículo 467 del Código Civil, Decreto Ley 106. En estos supuestos la copropiedad sobre la cosa se extingue formándose una nueva figura jurídica, en la que se mantienen los porcentajes que cada uno de los copropietarios tenían anteriormente.

⁴³ Puig Peña. *Manual... Op. Cit.* Pág. 243.



Por tanto, el derecho de copropiedad se extingue cuando se produce la destrucción total o pérdida total de la propiedad, aunque para muchos autores no se extingue el derecho de propiedad sobre las cosas perdidas, en este caso la pérdida no se refiere a la imposibilidad de usarla por extravío, sino a su destrucción, o como dice Puig Peña: “pérdida de una manera efectiva”.⁴⁴ Con la pérdida de la propiedad es lógico que se extinga el derecho, ya que en definitiva es un poder que tienen los copropietarios sobre la cosa, y si ésta desaparece también lo hace aquél. Cabe recalcar que la pérdida tiene que ser total, ya que si se produce de una manera parcial no se tomaría como destrucción del derecho de copropiedad y por ende, no se extinguiría el derecho de copropiedad.

En cuanto a la enajenación de la copropiedad, el Código Civil, Decreto Ley 106, en su Artículo 491, establece: “Derecho de cada condueño. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños; estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar”.

⁴⁴ **Ibid.**



Todo condueño tiene la plena propiedad sobre la parte alícuota que le corresponde, puede ceder sus derechos a un comunero o a una persona ajena a la misma, sin antes haber cumplido como lo referente al derecho de tanteo.

El Código Civil, Decreto Ley 106, establece en el Artículo 499 “Derechos de los acreedores. Los acreedores de uno o mas condueños, tienen derecho para hacer embargar y vender la porción correspondiente a sus deudores, pero sin dividir por ello la cosa común” y el Artículo 501 “Acreedores o cesionarios en la partición. Los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a que se verifique sin su concurso...”

De lo anterior se establece que también puede enajenarse la copropiedad cuando un acreedor tiene derecho sobre el bien inmueble embargado y ha vendido los derechos de copropiedad.

2.6.3. Consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario

El Artículo 486 Código Civil, Decreto Ley 106, establece: “Cuotas de los partícipes. Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. El concurso de comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas”.



Una de las formas de terminar con la copropiedad, es cuando las cuotas de cada copropietario quedan cedidas a favor de un solo copropietario, observando siempre lo que para el efecto establece la legislación. Conforme al Artículo 1301, del Código Civil Decreto Ley 106, establece "Hay nulidad absoluta en un negocio jurídico, cuando su objeto sea contrario al orden público o contrario a las leyes prohibitivas expresas..."

Así también, debe observarse que debe existir voluntad de todos lo copropietarios para ceder la parte alícuota, correspondiente a favor de uno solo y que sobre todo no existan intereses de ausentes, menores, incapaces o del Estado.



CAPÍTULO III

3. Jurisdicción

3.1. Definición

Manuel Ossorio, en su diccionario jurídico, define la jurisdicción de la siguiente manera: “Del latín iurisdíctio (administración del derecho). Acción de administrar el derecho, no de establecerlo. Es pues, la función específica de los jueces. También, la extensión y límites del poder de juzgar, ya sea por razón de la materia, ya sea por razón del territorio, si se tiene en cuenta que cada tribunal no puede ejercer su función juzgadora sino dentro de un espacio determinado y del fuero que le está atribuido. En este último sentido se habla de jurisdicción administrativa, civil, comercial, correccional, criminal, laboral, etc.”⁴⁵

De este modo se puede decir que la jurisdicción es la función y actividad pública por medio de la cual el Estado delega a los jueces y tribunales de justicia para que garanticen la observancia del derecho, ya sea: en las relaciones privadas que son las civiles, mercantiles y otras, o en materia de carácter público, administrativas y penales.

Con base a ello, se determina que existe un solo órgano jurisdiccional del Estado, para garantizar la observancia del derecho, pero existen también titulares de aquella función.

⁴⁵ Ossorio. **Ob. Cit.** Pág. 529.



Especializados según su naturaleza y a la organización de cada Estado. De aquí surge el carácter de las relaciones jurídicas que deben de conocer y sobre las que obligan a declarar y los que aplican la justicia.

De lo anterior se deduce, que la actividad jurisdiccional se desarrolla en las funciones de enjuiciamiento y ejecutivo del proceso u oficio que la actividad consista, por todo lo anterior se entiende por jurisdicción a la extensión y límites de los jueces y tribunales del poder de juzgar.

3.2. Evolución histórica.

La principal fuente del derecho guatemalteco lo encontramos en el derecho romano, es por ello que, para indagar acerca del real contenido y naturaleza jurídica de la jurisdicción se debe conocer su historia.

Para los romanos la jurisdicción, era una facultad que poseían determinados magistrados y que les permitía intervenir en los procesos normales de carácter civil, que integraban el procedimiento de las acciones de la ley, el formulario y el extraordinario, esto es, la facultad de decir el derecho.

La jurisdicción era entonces una emanación de un poder más amplio que poseían también algunos magistrados, el imperium, que comprendía, además de la iuris dictio un poder de administración y policía, administración, policía y justicia, y ciertas



atribuciones especiales emanadas de una ley, como eran el nombramiento de tutores, la autorización de venta de un inmueble rústico de un menor, etc.

Para los romanos, la jurisdicción implicaba la integración de tres elementos que podían o no darse a un mismo tiempo, a saber, la admisión de la demanda de acuerdo a lo pedido por el actor (do), la exposición del derecho aplicable al caso controvertido (dico) y la aprobación del contrato arbitral por el que las partes se comprometen a acatar la decisión del juez privado (addico). Por lo que en el derecho romano, la función judicial estuvo siempre ligada a la administrativa.

El autor Sáenz Juárez, considera que “Se debe también al derecho romano la inserción del notario en los actos de Jurisdicción Voluntaria; en efecto, como producto de la confesiones prestadas por los demandados y para descargar el trabajo de los magistrados, nació el instrumento llamado “**guarentigium**” o con cláusula “**guarentigia**” y de esa manera el juez vino a regirse en un “**ludíce chartulari**”.

Mas tarde la práctica de los procesos simulados –in iure- ante juez, pasó a la función del notario, a quien se le atribuyó capacidad para la constitución de instrumentos con cláusula 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, per en un plano de sustentación distinta, pues aún mucho actos de jurisdicción voluntaria que deben ser de lógica de competencia notarial, siguen confiados a los jueces”.⁴⁶

⁴⁶ Sáenz Juárez, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria en sede notarial**. Pág. 5.

Por tanto, se deduce que, en el derecho romano hasta antes de la codificación, podemos describir dos líneas de intervención judicial: La primera es la actuación judicial para conferir validez a negocios jurídicos o producir actos de autoridad y la segunda es la intervención judicial destinada a acreditar determinados hechos o actos como auténticos. Los asuntos voluntarios forman parte de la jurisdicción, sólo por una razón histórica y política, ya que al menos en la historia conocida acerca del tema, no se pudo encontrar ninguna razón de fondo que explique el fenómeno.

En el ordenamiento jurídico moderno, al igual que en la Roma post clásica, lo voluntario y lo 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, sobretodo 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.

3.3. Tipos de jurisdicción

3.3.1. Jurisdicción contenciosa

Esta constituye el prototipo de la jurisdicción, se caracteriza por la existencia de un conflicto entre particulares, o entre un particular y el Estado y la intervención de un tercero, quien está facultado legalmente por la ley para conocer, es decir, de un juez

que goza de competencia para atender ese tipo de controversias según los criterios de materia, cuantía, territorio y grado. Conforme a este concepto “el juicio es la contienda legal sometida a la resolución de los jueces... Contienda es controversia, disputa, discusión”.⁴⁷

Cabanellas, define la jurisdicción contenciosa como “Aquella en la cual existe controversia o contradicción entre las partes, que requiere un juicio y una decisión”.⁴⁸

El Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto ley 107 establece en el Artículo 401: “La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre las partes determinadas”.

Ahora bien, si a esa solicitud se opone alguien que tiene derecho para hacerlo, el asunto se declara contencioso para que los interesados acudan a donde corresponde a deducir sus derechos.

En términos muy generales, puede definirse la jurisdicción contenciosa como: aquella, ante la cual se tramitan los juicios contenciosos o contradictorios, es decir, los juicios donde existe controversia, litigio, contienda o discusión entre las partes. La Jurisdicción contenciosa es la jurisdicción propiamente dicha. De acuerdo, a la materia, la

⁴⁷ Couture, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Pág. 44.

⁴⁸ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 241.



jurisdicción contenciosa puede ser de varias clases: civil, penal, constitucional, mercantil, laboral, y de lo contencioso administrativo.

3.3.2. Jurisdicción voluntaria

En la jurisdicción voluntaria, al contrario de la jurisdicción contenciosa, en la que como se ha dicho, hay controversia entre partes, en la jurisdicción voluntaria no existe esa controversia, ni dualidad de partes; se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los tribunales deben dictar.

Esta jurisdicción ha sido calificada así tradicionalmente, porque las partes de mutuo acuerdo, por su propia voluntad, deciden someter un asunto a los jueces.

Existe un procedimiento judicial, en el que conoce un juez ordinario y hay una resolución, sin que medie conflicto alguno; el juez ordinario ejercita su jurisdicción interponiendo su autoridad en asuntos en que no hay contención de partes.

Se ha dicho que la llamada jurisdicción voluntaria, ni es jurisdicción ni es voluntaria. No es jurisdicción porque lleva incluida la contención de partes, ni es voluntaria porque en muchos casos la intervención del juez, se haya impuesta por la ley. Así, por ejemplo, si el padre o madre por utilidad o necesidad desea vender bienes raíces del hijo que se encuentra bajo su patria potestad, no pueden hacerlo libremente, sino que deben



obtener autorización judicial y la venta debe ser en pública subasta. Aquí el interesado obligadamente debe ocurrir al juez para obtener esa autorización, no voluntariamente, pues si no lo hace no podrá hacerse la venta.

Pero también, existe la jurisdicción voluntaria extrajudicial, en la cual no conocen los jueces sino que los notarios son los encargados de los diferentes asuntos que la ley les faculta, en ésta se demuestra que no existe contienda entre las partes, y se le hace más fácil a las personas tramitar sus asuntos ante un notario que ellos elijan.

Según el autor Eduardo Pallarés: "La jurisdicción voluntaria es la que el Juez ejerce sin mayores solemnidades, sin estar empeñada, ni promoverse cuestión alguna entre las partes, es decir, que la idea se sigue ajustando al principio romano, en cuanto no exige que la cuestión se resuelva por una sentencia en sentido estricto, sino por un mero reconocimiento de derecho".⁴⁹

Es por esa naturaleza que el Estado atribuye, mediante ley, una cierta jurisdicción a los notarios, dado que por su función de dar fe pueden imprimir su ministerio a aquellos actos en los que se precisa solo de certificar la existencia de derechos sin contención.

Según Guillermo Cabanellas: "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

⁴⁹ Pallarés, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. Pág. 315.



hábiles todos los días y horas... Sin necesidad de solemnidades son admitidos los documentos que se presenten y las justificaciones que se ofrezcan”.⁵⁰

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.

3.4. Características de la jurisdicción voluntaria

Una característica muy importante de la jurisdicción voluntaria es la ausencia de discusión entre las partes y “la actuación de los órganos del Estado se concreta a una función certificante de la autenticidad del acto”.⁵¹

Según Nery Muñoz, citando al autor Luis Felipe Sáenz Juárez “Existen dos notas características:

- a) La de proteger y asegurar los derechos privados de los particulares, y
- b) No hay partes contrapuestas”.⁵²

⁵⁰ Cabanellas de Torres. **Op. Cit.** Pág. 441 y 442.

⁵¹ Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala.** Pág. 315.

⁵² Muñoz, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial.** Pág. 3.



Para establecer de manera más amplia las características de la jurisdicción voluntaria el autor Nery Muñoz, cita al autor Nájera Farfán, que “establece las siguientes características:

- a) Se ejerce intervolantes, 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 esta sujeta al requisito de citación;
- d) La necesidad de oír a la Procuraduría General de la Nación, cuando pudieran resultar afectados intereses públicos o se haga relación a personas incapaces o ausentes;
- e) La resolución final no puede impugnarse mediante casación y
- f) Las resoluciones no pasan en autoridad de cosa juzgada, lo que abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa.”⁵³

Por lo tanto en la jurisdicción voluntaria al no existir discusión entre los solicitantes o partes, la actuación de los órganos del Estado se contraen únicamente a una función de autenticidad del acto a responder a una mayor formalidad exigida por la ley, manifestando los solicitantes o las partes su completa conformidad con el acto, y si apareciera alguna oposición, cualquiera que esta sea, la jurisdicción se vuelve contenciosa, dando lugar a seguir procedimiento distinto.

⁵³ **Ibid.** Pág.4.



De esta manera se puede determinar que por no haber discusión entre los solicitantes o partes, la jurisdicción voluntaria conlleva sencillez, economía de trámites y tiene ausencia de cosa juzgada, por ello los procedimientos de la jurisdicción voluntaria, son esencialmente revocables y modificables por el juzgador.

3.5. Naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria.

Son varias las teorías que existen para explicar la naturaleza jurídica de la jurisdicción voluntaria, entre las que podemos mencionar están: a) teoría de la naturaleza jurisdiccional, b) teoría de la naturaleza administrativa y c) las teorías mixtas.

a. Teoría de la naturaleza jurisdiccional:

Esta teoría es una concepción tradicional que considera a la función voluntaria como jurisdicción basándose en su etimología y en sus antecedentes históricos.

La doctrina moderna que avala esta teoría pretende construir un concepto amplio de jurisdicción que comprenda esta facultad, sin embargo, los tratadistas discrepan de este elemento por lo que existen diversas posiciones en este grupo.



La jurisdicción voluntaria tiene por objeto la tutela de un interés privado, por lo cual no sería administración ya que ésta se encarga de intereses públicos y no de intereses privados.

El argumento responde a un planteamiento dualista de las relaciones entre derecho y proceso. No tiene que existir controversia para que exista proceso, pero además, es fácil constatar que en muchas actuaciones de jurisdicción voluntaria existen o pueden existir precisamente controversias.

Nery Muñoz, en su libro de jurisdicción voluntaria notarial se inclina por esta teoría al establecer que: "es importante señalar, que si no existe cuestión alguna entre las partes, no necesariamente debemos acudir a un Juez. El Juez, debe ser el funcionario que resuelve asuntos contenciosos".⁵⁴ (sic.)

b. Teoría de la naturaleza administrativa:

Esta es la teoría que predomina en la doctrina italiana, francesa, alemana, española. Vista desde este punto, la función administrativa comprende, todas aquellas actividades con las cuales, en formas múltiples y a través de órganos variados, el Estado interviene para integrar la actividad de los particulares dirigida a la satisfacción de sus intereses mediante el desarrollo de relaciones jurídicas.

⁵⁴ Muñoz. Op. Cit. Pág. 1.



Es por ello que la jurisdicción voluntaria formaría parte de la actividad social y no de la actividad jurídica del Estado; ya que para ésta, lo mismo que para la actividad administrativa, el derecho no es el fin sino el medio para la satisfacción de otros fines, esto es, para la constitución de nuevas relaciones correspondientes a intereses sociales dignos de especial asistencia.

Aguirre Godoy, adopta esta teoría al concebir a la jurisdicción voluntaria como una función esencialmente administrativa, definiendo esa administración ejercida por órganos judiciales como: “La administración pública de derecho privado ejercida por órganos judiciales”.⁵⁵

c. Teorías Mixtas:

Frente a esta enorme divergencia conceptual, una parte de la doctrina trata de conciliar ambos extremos, la jurisdiccional y la administrativa, sin resultados positivos.

Muñoz, menciona al respecto que es necesario hacer consideraciones preliminares, debido a que en la actualidad es el notario quien está conociendo y resolviendo estos asuntos, los cuales no constituyen una función administrativa, el notario no es un funcionario administrativo y tampoco funcionario judicial.

⁵⁵ Aguirre Godoy. **Op. Cit.** Pág. 5.



Según el anterior autor “El notario es el profesional del derecho encargado de una función pública, facultado para autorizar actos y contratos, así como hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten. Además está facultado para conocer, tramitar y resolver algunos asuntos no contenciosos”.⁵⁶ (sic.)

3.6. Jurisdicción voluntaria notarial.

La competencia del notario se remite al 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 no 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 por su carácter anti-litigiosa, puede ser materia de la función notarial y no de la judicial.

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.

⁵⁶ Muñoz. Op. Cit. Pág. 2.



3.6.1. Materias propias de la jurisdicción voluntaria notarial.

Existen varias limitaciones a los procesos notariales, la extensión de la fe pública a otras organizaciones que no son la institución notarial, en muchos actos de la administración pública y otros tantos hechos, limitan de manera muy considerable la actuación notarial.

El Decreto 54-77 Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria del Congreso de la República de Guatemala, de fecha tres de noviembre de 1977; fue publicada en el diario oficial el día nueve de ese mismo mes y año y entró en vigencia el día siguiente de su publicación; cuenta con 34 Artículos, comprendidos en dos Títulos, de los cuales el Título I consta de un Capítulo único y el Título II, de seis Capítulos.

Encontramos entre las materias propias de la jurisdicción notarial voluntaria las siguientes:

- Ausencia. La solicitud para que se declare la ausencia de una persona puede ser presentada, por quien tenga interés ante notario. Artículo ocho.

- Disposición y Gravamen de Bienes de Menores, Incapaces y Ausentes. La solicitud para disponer o gravar de bienes de menores, incapaces y ausentes, podrá presentarse y tramitarse ante notario. Artículo 11.



- Reconocimiento de Preñez o de Parto: La mujer puede solicitar ante notario el reconocimiento de su preñez en los casos de ausencia, separación o muerte de su marido. Artículo 14.

- Cambio de Nombre: La persona que por cualquier motivo, desee cambiar su nombre de acuerdo con lo establecido en el Código Civil, lo puede solicitar ante notario. Artículo 18.

- Rectificación de Partidas. En caso de haberse omitido alguna partida o circunstancia esencial en los registros civiles, el interesado podrá acudir ante notario. Artículo 21.

- Patrimonio familiar. Salvo lo que permitan leyes especiales para la constitución de un patrimonio familiar, la solicitud puede presentarse ante notario. Artículo 24.

- Proceso Sucesorio Extrajudicial. Las diligencias del proceso sucesorio extrajudicial se harán constar en actas notariales. Artículo 488 Código Procesal Civil y Mercantil.

- Rectificación de Área. Decreto 125-83 del Jefe de Estado de Guatemala.



3.7. Principios fundamentales de jurisdicción voluntaria notarial:

El notario debe regirse por ciertos principios en los procesos de jurisdicción voluntaria notarial que están regulados en el Decreto 54-77 y los cuales son:

- Consentimiento unánime. Para que cualquier asunto de los contemplados en esta ley pueda ser tramitado ante notario, se requiere el consentimiento unánime de todos los interesados. Artículo uno.

- Actuaciones y resoluciones. Todas las actuaciones se harán constar en acta notarial, salvo las resoluciones que serán de redacción discrecional. Artículo dos.

- Colaboración de las autoridades. Los notarios por medio de oficio podrán requerir de las autoridades la colaboración que sea necesaria. Artículo tres.

- Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. En los casos que esta ley disponga será obligatoria la audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Artículo cuatro.

- Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite: Esta ley es aplicable a todos los asuntos cuya tramitación notarial se permite en los siguientes Artículos. Artículo cinco.



- Inscripción en los registros. Para la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, será suficiente la certificación notarial de la resolución, o fotocopia o fotostática de la autentica de la misma. Artículo seis.
- Remisión al Archivo General de Protocolos. Una vez concluido cualquier expediente, el notario deberá enviarlo al Archivo General de Protocolos, institución que dispondrá la forma en que se archive. Artículo siete.





CAPÍTULO IV

4. Trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos en la vía extrajudicial.

Actualmente, existe una gran cantidad de bienes inmuebles, en los que sus copropietarios por diversas razones, jamás le dieron fin a esa forma especial de propiedad, por lo que con el transcurrir de los años se ha ido acrecentado el número de condueños sobre el mismo, acrecentándose así también el número de comuneros que representan un mismo derecho.

Derivado a ello, aumenta la dificultad para poder desmembrar la parte alícuota de un bien inmueble sobre la que tienen derecho, debido a que comúnmente las personas que representan un mismo derecho, o los demás copropietarios que representan el resto de derechos, no llegan a ningún acuerdo para poder dividir un bien inmueble, o por el número grande de copropietarios y comuneros es casi imposible hacer comparecer a todos a juicio.

El Decreto Ley número 82-84, del Jefe de Estado, llamado “Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos”, entró en vigencia el 31 de julio de 1984. Esta ley establece una nueva forma de localizar y desmembrar una parte alícuota sobre un bien inmueble proindiviso, en el que el número de copropietarios y comuneros es muy grande, a través de la



jurisdicción voluntaria, la que se debe tramitar ante un juez de Primera Instancia, del Ramo Civil.

Por lo que en este capítulo, se busca establecer una forma más adecuada de llevar al cabo el procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos, ya que este procedimiento presenta muchas dificultades para su diligenciamiento; además de ello, se pretende analizar y explicar el procedimiento que debe seguirse para que los interesados puedan desmembrar las fracciones de la parte alícuota que les corresponde sobre un bien inmueble proindiviso, sin tener mayores dificultades y mayor agilidad en el procedimiento.

Hoy en día, solo un juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento, donde se encuentre situado el bien inmueble en proindivisión, es el facultado para poder diligenciar este procedimiento, recargando con ello el trabajo en los juzgados civiles. Además el juez de Primera Instancia del Ramo Civil del departamento, debe ordenar que se practique reconocimiento judicial sobre la fracción que se desee desmembrar, haciendo esto un trámite lento para los bienes inmuebles que se localizan en los municipios lejanos; retardando por todo ello, la pronta administración de justicia que debiera impartirse, porque el juez solo puede llevar a cabo la tramitación de un proceso en las horas y días hábiles asignado para ejercer sus funciones.

Además de lo anterior, también resulta inconveniente un procedimiento voluntario tramitado ante juez de Primera Instancia del Ramo Civil, para dilucidar una solicitud que no es controversial, en la cual los interesados pretenden que se localice y se



desmembre la fracción que les corresponda, pudiendo el juez de Primera Instancia, darle prioridad a otros asuntos que se tramitan bajo su jurisdicción en donde si existe litigio.

Por lo que, al llevar el procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos, en la vía judicial representa un problema para las personas interesadas en desmembrar la parte alícuota que les corresponde, debido a que deben atenerse a los plazos tardados que disponen los juzgados de primera instancia del ramo civil, por la gran mayoría de asuntos que deben resolver.

4.1 Ley reguladora del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre inmuebles pro-indivisos. Decreto Ley Número 82-84.

La esencia de esta ley, como de toda ley, se encuentra en los considerandos, ya que en estos se establecen las razones esenciales en la creación de las normas jurídicas. El diccionario jurídico de Manuel Ossorio, define como considerando "Cada una de las razones esenciales que preceden y sirven de apoyo a un fallo o dictamen y empiezan con dicha palabra."⁵⁷

En el segundo considerando del Decreto Ley 82-84, se determina el motivo de la creación de la misma al preceptuar: "Que no obstante existir en el Código Procesal Civil y Mercantil, normas que regulan la división de la cosa común, es conveniente

⁵⁷ Ossorio. *Op. Cit.* Pág. 206 y 207.



establecer en forma colateral, un procedimiento que sin desmedro de la seguridad jurídica, permita en forma dinámica, la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, **cuando por lo numeroso de los condueños, se dificulte su participación en juicio, para cuya finalidad se hace necesario dictar la disposición legal que así lo determine**".

Es por ello, que regula un procedimiento alternativo, cuando por el pasar del tiempo y por no ponerle fin a la copropiedad, llega el bien inmueble a tener un gran número de copropietarios y comuneros.

Los requisitos para la procedencia de la localización y desmembración de derechos sobre inmuebles proindivisos, se regulan en el Artículo cuatro de la ley y son los siguientes:

- Que el área que se pretende desmembrar, esté cercada o que se localice conforme a los planos y documentos que acrediten el derecho de copropiedad del interesado.
- **Que se notifique a los colindantes de la fracción objeto de la localización y desmembración** (no es necesario notificar a todos los copropietarios), para que manifiesten oposición o inconformidad.

Esta ley en su Artículo uno, preceptúa el primer acto del procedimiento así: "**Derecho a solicitar la desmembración**". El copropietario de bien inmueble proindivisos inscrito en



el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión...”

Cabe recalcar que es necesario que exista un gran número de copropietarios, aunque la ley no determina precisamente cuantos deben ser en la copropiedad, pero solo se dan sobre bienes inmuebles que durante varios años han permanecido en la figura de la copropiedad y que sobre los derechos que representan existan más interesados, así también por ser un procedimiento voluntario, y como se mencionó en el capítulo anterior, debe haber ausencia de litigio.

Si sobre la parte alícuota que se desee desmembrar existiera más personas representado un mismo derecho la ley establece en su Artículo dos que: “la gestión deberá realizarse conjuntamente por todos los titulares de ese derecho”.

La solicitud que menciona el Artículo uno, debe contener requisitos generales y especiales; los generales son los que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, en su Artículo 61, al enumerar los requisitos que debe tener la primera solicitud que se presente ante los tribunales de justicia, los cuales se complementan con el Artículo 106 del mismo cuerpo legal citado que se refiere al contenido de la demanda y aunque no sea un trámite litigioso, el Decreto Ley 82-84, en su Artículo cuatro, ya mencionado, establece que para que proceda el procedimiento que se trata



en este capítulo, se debe probar el derecho de copropiedad del interesado o los interesados, es por eso que, en el primer escrito debe ir un apartado de prueba.

Entonces, conforme al Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, en el contenido del primer escrito debe fijarse con claridad y precisión los hechos en que se funda la solicitud; el apartado de pruebas para demostrar el derecho que se tiene sobre el bien inmueble en proindivisión, el fundamento de derecho y la petición, que como menciona esta ley, debe ser en términos precisos.

Esta primera solicitud debe contener según el Decreto Ley 107, los requisitos generales siguientes:

- Designación del juez o Tribunal a quien se dirija.

- Nombres y apellidos completos del solicitante (en este caso sería del copropietario o de los comuneros que representen un mismo derecho), su edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones.

- Relación de los hechos a que se refiere la petición.

- Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas.



- Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho (en este caso sería el lugar de notificación de los colindantes de la fracción que se desee desmembrar).
- La petición, en términos precisos.
- Lugar y fecha.
- Firmas del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no puede firmar, lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie.

En cuanto a los requisitos especiales sobre este procedimiento, se encuentran establecidos en el Artículo cinco, del Decreto Ley 82-84, y son los siguientes:

- La descripción precisa y concreta de la fracción de terreno que se desee localizar y desmembrar, indicando, lugar, aldea, municipio y departamento a que pertenezca.
- Relación de los antecedentes de los respectivos derechos sobre la porción.
- Extensión territorial en medidas métricas.
- Nombre de los colindantes y medidas lineales.
- Identificación de la finca matriz con los números que aparezca inscrita en el Registro General de la Propiedad de Inmueble.



- Proposición de dos testigos que pueden ser copropietarios de la finca objeto de la localización y desmembración de los derechos, o bien, propietarios de algún inmueble situado en la misma jurisdicción municipal que el bien inmueble proindiviso. (Estos testigos oportunamente deberán indicar que el interesado o los interesados, o bien su causante ha sido considerado poseedor de la fracción de inmueble objeto de las diligencias).

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

Así como se regula los casos de procedencia también la ley tiene previsto los casos en que no es aplicable este procedimiento, los que se encuentran regulado en el Artículo tres y seis, y estos casos son:

- Cuando la indivisión provenga de disposición legal, o
- Cuando exista pacto expreso de los copropietarios para conservar la indivisión.
- Cuando los derechos del interesado o los interesados tengan menos de cinco años de estar inscritos a su nombre en el Registro General de la Propiedad de Inmueble.



En el primer caso la inaplicabilidad del procedimiento regulado en esta ley es permanente, en el segundo caso es temporal, ya que no se aplica esta ley, pero solo mientras dure el plazo convenido para la indivisión, es decir, que vencido el plazo para la indivisión si puede aplicarse este procedimiento. El tercer caso no es permanente ni temporal, sino se considera excepcional, ya que existe una salvedad que regula el Artículo seis, para que sí pueda ser aplicable las disposiciones de esta ley, al regular lo siguiente: “**Improcedencia.** ...salvo cuando el derecho provenga de sucesión hereditaria y los derechos del causante hubieren estado inscritos en el nombrado Registro, por un período mayor de cinco años”, en ese caso si sería procedente.

El juez al examinar todo lo presentado en la solicitud en cuanto a su procedencia, si la identificación de la fracción del bien inmueble proindiviso es suficiente, si no existe oposición alguna de los colindantes, comuneros y cualquier interesado que acredite tener derecho legítimo a oponerse, según el Artículo 12, y habiendo recibido ya declaración de los testigos propuestos, ordenará conforme al Artículo ocho que se lleve al cabo la práctica del reconocimiento judicial sobre la fracción correspondiente y dará intervención, como en la mayoría de juicios voluntarios a la Procuraduría General de la Nación para que emita su opinión.

Habiendo llevado todas las actuaciones y emitida la opinión de la Procuraduría General de la Nación y no habiendo oposición, el juez debe resolver ordenando la desmembración solicitada “con la extensión, linderos y colindancias” que consten en las actuaciones llevadas en el procedimiento.

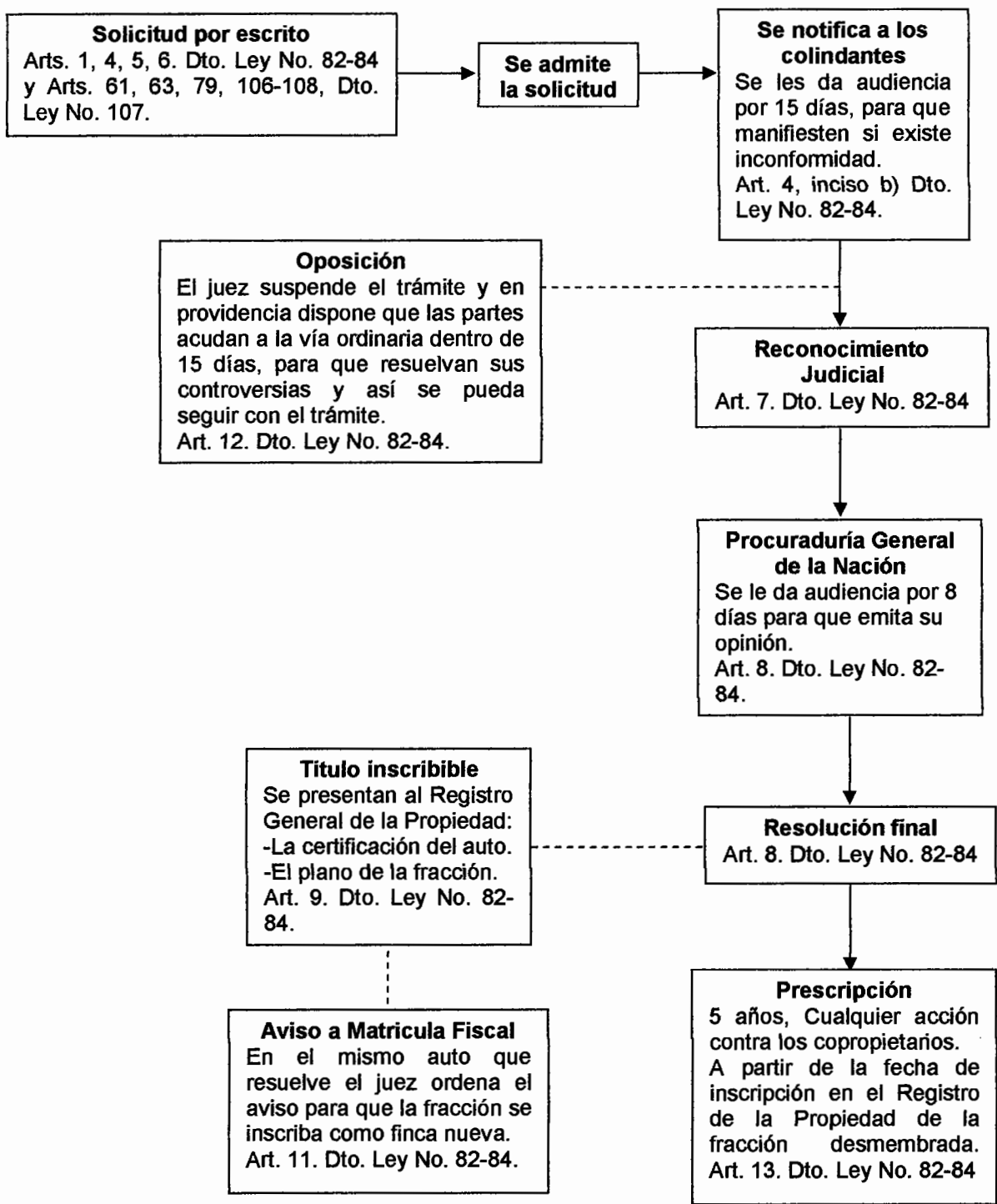


La certificación del auto que dicte oportunamente el juez, y el plano de la fracción de inmueble localizada y desmembrada, servirán como título suficiente para que dicha fracción pueda inscribirse como finca nueva en el Registro General de la Propiedad. En ese mismo auto, el juez ordenará extender aviso a la matrícula fiscal, para que la fracción objeto de las diligencias sea inscrita como finca nueva.

Cualquier acción de los comuneros, o demás copropietarios para reclamar contra el copropietario, o copropietarios que hubieran llevado las diligencias de localización y desmembración de su derecho correspondiente, prescribe por el transcurso de cinco años, según el Artículo 14, "contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, de la desmembración ordenada". Si dentro del procedimiento se presentare oposición, el juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, con el objeto que se resuelvan las controversias y poder continuar con el trámite.



4.1.1 Esquema del trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos, regulado en el Decreto Ley 82-84.



Fuente: Elaborado por la sustentante.

4.2. Análisis del procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles pro-indivisos

Al hacer un estudio del procedimiento objeto de la investigación, se determina que, por ser éste un procedimiento donde no existe litigio, la forma más adecuada de llevarlo, haciéndolo mas ágil, es ampliando las facultades al notario en la tramitación de este procedimiento, a través de la jurisdicción voluntaria, ya que este procedimiento en la ley, como ya se había mencionado en este capítulo, se presenta con el objeto que les sea más sencillo a los interesados tramitarlo y también porque la legislación guatemalteca en el El Decreto 54-77, del Congreso de la República de Guatemala, denominada “Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria” faculta al notario determinados procedimientos que sean tramitados extrajudicialmente, en la vía voluntaria.

Por todo lo expuesto en la presente tesis, se considera importante establecer cambios en el procedimiento regulado en el Decreto Ley número 82-84, con el objeto de agilizar el mismo. Al realizar este análisis se logra determinar, que la manera adecuada de llevar este procedimiento es a través de la jurisdicción voluntaria, tramitada en la vía extrajudicial. Ampliando las facultades del notario para que tramite este procedimiento, se haría el mismo más rápido, porque el notario no se encuentra limitado para ejercer sus funciones fuera de un horario, es decir, que puede tramitarlo en cualquier día y hora, por lo que se estaría acelerando el trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles que están en proindivisión.



Además, este procedimiento resultaría más económico para el interesado o los interesados en las diligencias, que habitan en un municipio o aldea lejana a la ubicación del Juzgado de Primera Instancia, del Ramo Civil, del departamento donde se ubica el bien inmueble en pro-indivisión, porque ya no tienen que trasladarse de un lugar a otro para su diligenciamiento, evitando gastos de traslado de un lugar a otro.

Así también, es importante que se faculte para conocer del trámite a los jueces de paz de la localidad donde se encuentre ubicado el bien inmueble objeto de las diligencias, para que intervenga oportunamente a practicar el reconocimiento judicial sobre el bien inmueble en proindivisión y se determine así, la fracción a desmembrar solicitada ante las diligencias practicadas por el notario y que además, como en diversos asuntos de jurisdicción voluntaria extrajudicial, se le de oportunamente intervención a la Procuraduría General de la Nación, para que emita su opinión al respecto; esto también coadyuvaría a llevar el trámite de una manera más rápida, ya que el juez que oportunamente intervendría, sería quien esté más cerca de donde se encuentra situado el bien inmueble objeto del procedimiento.

Con este procedimiento tramitado en la vía extrajudicial, se les facilitaría a muchas personas que se encuentran en una forma especial de propiedad, como lo es la copropiedad, llevar al cabo las diligencias necesarias para desmembrar la parte alícuota que les corresponde.



4.3. Propuesta de anteproyecto de reforma a la ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria.

La Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Asuntos de Jurisdicción voluntaria, contenida en el Decreto número 54-77 del Congreso de la República de Guatemala, fue creada para ampliar la función de los notarios, otorgándoles facultades para resolver determinados asuntos de jurisdicción voluntaria, que eran propios de los órganos jurisdiccionales.

Al constituirse esta ley, se pudo comprobar el beneficio que produjo a las personas interesadas, al resolver sus asuntos en forma acelerada y asimismo vino a colaborar al descongestionamiento del trabajo de los órganos jurisdiccionales.

Sin embargo, se necesita ampliar aún más, las funciones de los notarios y una diligencia a incluir en el referido Decreto 54-77, sería la localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos en la vía extrajudicial y es la razón por la cual, esta propuesta de anteproyecto de reforma al citado Decreto, es presentada a la Universidad de San Carlos de Guatemala, para que, con la facultad que tiene de iniciativa de ley, la presente al Congreso de la República de Guatemala, para discusión, aprobación y promulgación.



DECRETO NÚMERO:

EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA,

CONSIDERANDO:

Que aún cuando se ha ampliado la mayor parte de las materias comprendidas en la denominada jurisdicción voluntaria notarial, no se ha incluido la localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos, aspecto que recarga el volumen de trabajo de los Juzgados de Primera Instancia del Ramo Civil;

CONSIDERANDO:

Que la función notarial como auxiliar de los órganos jurisdiccionales, ha demostrado que colabora eficazmente con los tribunales, a través de la fe pública notarial en la instrumentación y tramitación de los actos procesales en materia del derecho civil, además, en diversos congresos científicos se ha señalado la importancia de dicha función en los actos jurídicos y la necesidad de ampliar su campo de aplicación;

CONSIDERANDO:

Que el ordenamiento jurídico guatemalteco ha facultado a los notarios para que tramiten aspectos sustanciales del derecho de civil y dicha regulación solo ha producido resultados y efectos benéficos para el sistema de legalidad del país y que por tales razones es conveniente ampliar la función del Notario a fin de que pueda llevar al cabo



los distintos actos en que no hay contención, para facilitar y agilizar los actos de la vida civil de las personas;

POR TANTO:

En ejercicio de las atribuciones estipuladas en la literal a) del Artículo 171 de la Constitución Política de la República,

DECRETA:

"LAS SIGUIENTES REFORMAS A LA LEY REGULADORA DE LA TRAMITACIÓN NOTARIAL DE ASUNTOS DE JURISDICCIÓN VOLUNTARIA, DECRETO 54-77 DEL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA"

Artículo 1. Se reforma la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República, adicionándole el Capítulo VII y los Artículos siguientes, con lo cual la ley queda así:

CAPITULO VII

Artículo 34. Solicitud y trámite: La solicitud de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos, inscritos en el Registro General de la



Propiedad de Inmueble puede presentarse ante notario, debiéndose probar todo los derechos sobre la misma.

En la solicitud el interesado deberá presentar los siguientes documentos:

- El testimonio o copia legalizada de la escritura pública respectiva.
- Certificación extendida por el registrador del Registro General de la Propiedad de Inmueble, donde conste la inscripción de dominio del copropietario solicitante.
- El plano de la fracción que se desea desmembrar.

Asimismo, la proposición del testimonio de dos personas honorables, que posean bienes inmuebles registrados, que den fe de que el solicitante ha sido considerado poseedor de la fracción de inmueble que desea desmembrar, de quienes oportunamente recibirá las declaraciones testimoniales.

Artículo 35. Publicación y oposición. El Notario recibirá toda la información que se ofrezca por la persona solicitante o los solicitantes y dispondrá que se publiquen edictos de la solicitud en el Diario Oficial, por tres veces durante quince días, citando a los colindantes de la fracción de inmueble proindiviso que se desea desmembrar y demás personas que acrediten derecho legítimo para oponerse. El edicto deberá contener el nombre completo del solicitante y la identificación precisa del inmueble proindiviso y la fracción inequívoca que se va a desmembrar (ubicación, dirección municipal, extensión, medidas y colindancias actuales).



El contenido de los edictos debe ser publicado en los estrados del Juzgado de Paz y la Municipalidad de la localidad donde se ubica el bien inmueble en proindivisión, durante quince días.

En caso de oposición el notario se abstendrá de seguir conociendo y enviará el expediente en el estado en que se encuentre al tribunal competente para que resuelva.

Artículo 36. Reconocimiento judicial. Habiendo cumplido con los requisitos establecidos en esta ley, se solicita al Juez de Paz de la localidad donde se sitúa el bien inmueble proindiviso que practique sobre el mismo reconocimiento judicial, quien deberá indicar la existencia real del inmueble, su identificación precisa, la descripción de la fracción de inmueble que se desea desmembrar y si la declaración de los testigos propuestos es suficiente continuar con las diligencias.

Artículo 37. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Cumplidos con los requisitos anteriores y no habiendo oposición, el Notario dará intervención a la Procuraduría General de la Nación, para que emita su opinión. En caso de objeciones de la Procuraduría General de la Nación, en el estado en que se encuentre el expediente, se remitirá al tribunal competente para que resuelva.

Artículo 38. Resolución. Recibida la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, el notario dictará la resolución correspondiente, declarando con lugar la localización y desmembración la fracción de inmueble que se desea desmembrar.



Ordenando que se comunique al Registro General de la Propiedad de Inmueble, para que se inscriba la fracción objeto de la diligencia como nueva finca.

La certificación de la resolución y demás documentos que se llevaron en la diligencia, serán título suficiente para inscribir la fracción en el registro respectivo.

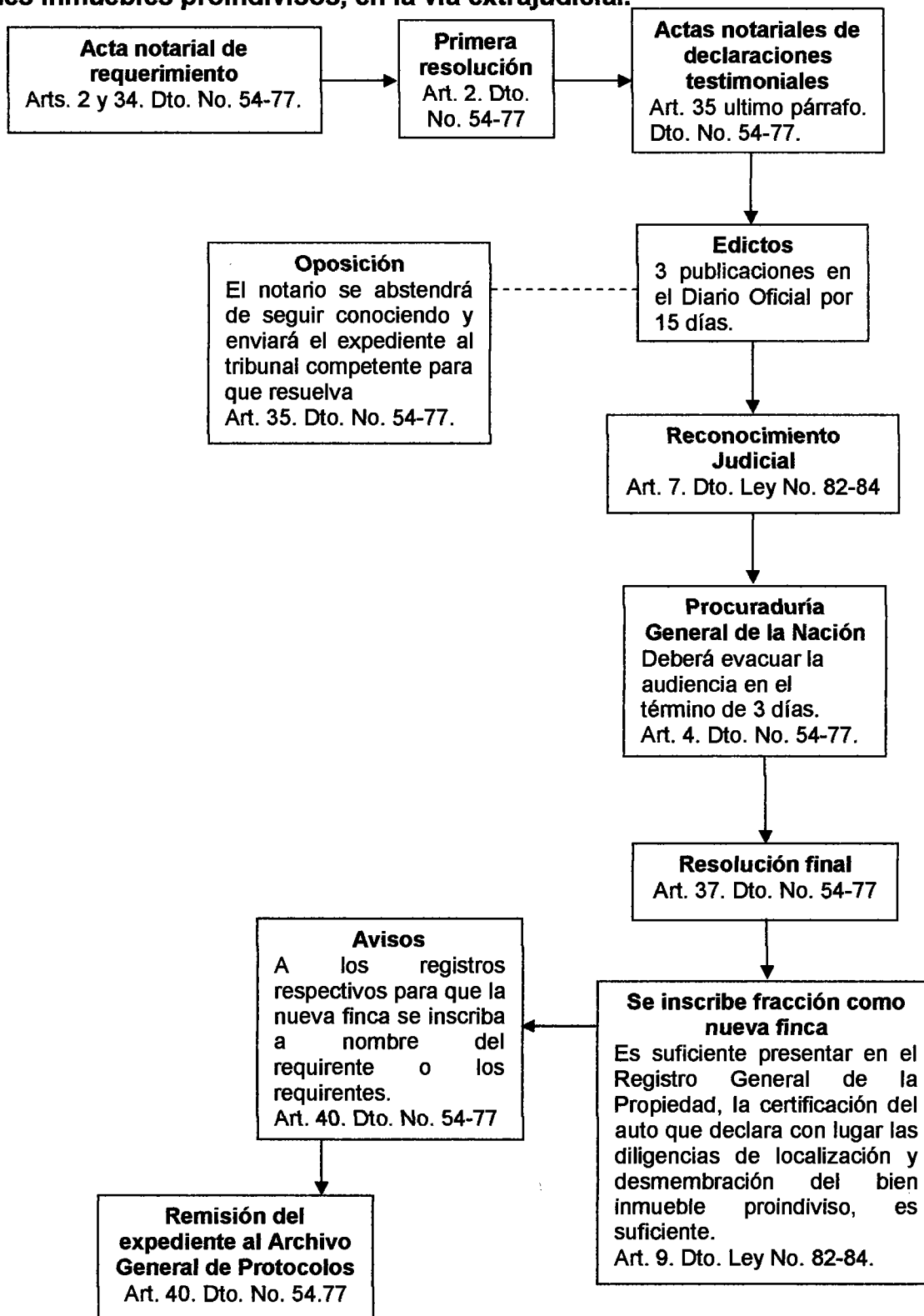
Artículo 39. Remisión al Archivo General de Protocolos. Una vez concluida la diligencia, el notario deberá remitir el expediente para su guarda y custodia al Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días hábiles siguientes. En caso de incumplimiento, el notario se hará acreedor a una sanción pecuniaria que establece el Código de Notariado.

Artículo 40. Avisos. El notario deberá dar los avisos correspondientes a los registros respectivos sobre la nueva finca a efecto que sea inscrita a nombre del requirente o los requirentes.

Artículo 41. Vigencia. El Presente decreto entrará en vigencia el día siguiente al de su publicación en el Diario Oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN. DADO EN EL ORGANISMO LEGISLATIVO, DE LA CIUDAD DE GUATEMALA, A LOS DOS DÍAS, DEL MES DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL CATORCE.

4.3.1. Esquema del trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos, en la vía extrajudicial.



Fuente: Elaborado por la sustentante.



CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El procedimiento de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles proindivisos, regulado en el Decreto Ley 82-84, es una ley que establece un procedimiento sencillo para desligarse de una copropiedad, cuando por ser varios los copropietarios no llegan a ningún acuerdo. Sin embargo, existen aún muchos problemas que nacen de la figura de la copropiedad, que hasta hoy en día no han sido resueltos, porque no es un procedimiento muy común y porque es muy tardado llevar este en un juzgado de primera instancia civil, las personas por ese motivo, prefieren evitar los gastos y no perder todo el tiempo que genera llevar este trámite.

En la presente tesis, después de haber realizado un análisis a fondo de esta problemática, se llega a la conclusión, que la mejor manera de coadyuvar con la administración de justicia, de manera pronta y cumplida, es llevando este procedimiento en la vía extrajudicial, ampliando las funciones del notario para que, en jurisdicción voluntaria tramite este procedimiento, confiriéndole autenticidad y certeza jurídica a las actuaciones llevadas durante toda diligencia, haciendo de esta forma el procedimiento mas rápido, accesible y confiable para los interesados.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. t. I; Guatemala, Centro América: Ed. Vile, 1973.
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Traducido por Alfonso Enrique Figueroa, México D.F. México: Ed. Harla, 1993.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 4ª. ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Fenix, 2006.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1988.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y floral**. t. II; vol. 2. Madrid, España: Ed. Reus S.A. 1975.
- COLÍN, Ambrosio y Henri Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. t. II. Vol. 3. Madrid, España: Ed. Reus S.A. 1988.
- COUTURE, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1976.
- COVIELLO, Nicolás. **Doctrina general de derecho civil**. México D.F. México: Ed. Uetha, 1938.
- ENNECCERUS, Ludwig. **Tratado de derecho civil**. t. I. vol. II; Barcelona, España: Ed. Bosch, 1953.
- GARCÍA URBANO, José María. **Instituciones del derecho privado**. t. I; 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Impresos y Revistas S.A. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Universidad Nacional de Madrid, 1995.
- GONZÁLEZ MIJANGOS, Vilma Consuelo. **El condominio como nueva forma de copropiedad**. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1996.
- <http://www.laguia2000.com/el-mundo/la-propiedad-privada>. (11 de agosto de 2014).



Instituto de Investigaciones Jurídicas. **Diccionario jurídico mexicano**. t. IV; 12^a. ed. México D.F. México: Ed. Porrúa, 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Jurisdicción voluntaria notarial**. 8^a. ed. Guatemala, Guatemala: Ed. Editores Infoconsult, 2005.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L. 1987.

PALLARÉS, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. México D.F. México: Ed. Porrúa, S.A. 1981.

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert. **Tratado práctico de derecho civil francés**. Traducido al español por Mario Díaz Cruz y Eduardo Le Riverend. Habana, Cuba: Ed. Cultura, 1940.

PUIG PEÑA, Federico. **Manual de derecho civil español**. t. II. 2^a. ed. Pamplona, España: Ed. Arazandi, 1974.

PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. t. II Derechos Reales; vol. I Teoría General de los Derechos Reales, Serie C. Grandes Tratados Generales de Derecho Privado y Público. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado de Madrid (s.f.)

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. t. II, México D.F. México: Ed. Porrúa S.A. 1987.

SÁENZ JUÁREZ, Luis Felipe. **Jurisdicción voluntaria en sede notarial, XII encuentro americano de notariado latino**. Guatemala, Guatemala: (s.Ed.), 1983.

VALVERDE Y VALVERDE, Calixto. **Tratado de derecho civil español**. 4^a. ed.; Valladolid, España: Ed. Talleres Tipográficos Cuesta, 1932.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho civil II**. Guatemala, Guatemala: Ed. Crockmen. (s.f.)

Legislación:

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



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

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

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

Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos sobre Inmuebles Pro-indivisos. Decreto Ley 82-84 del Jefe de Estado, 1984.