

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**



**LA MEDIANERÍA EN GUATEMALA:  
EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

**DELIA ARAELY CRUZ CANCINOS**

**GUATEMALA, ABRIL DE 2020**

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO  
MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

**LA MEDIANERÍA EN GUATEMALA:  
EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

TESIS

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

por la licenciada

**DELIA ARAELY CRUZ CANCINOS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**MAESTRA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL  
(Magíster Scientiae)**

Guatemala, abril de 2020



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

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN DEL DECANO:

Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
VOCAL II: M. Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras  
VOCAL III: M. Sc. Juan José Bolaños Mejía  
VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González  
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia  
SECRETARIO: M. Sc. Luis Renato Pineda

**CONSEJO ACADÉMICO DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

VOCAL I EN SUSTITUCIÓN DEL DECANO:

Lcda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez  
DIRECTOR: Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
VOCAL: Dr. Carlos Estuardo Gálvez Barrios  
VOCAL: Dr. Nery Roberto Muñoz  
VOCAL: Dr. William Enrique López Morataya

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Presidente: Dr. Nery Roberto Muñoz  
Secretaria: M. Sc. Viviana Nineth Vega Morales  
Vocal: Dr. Mayra Yojana Veliz López

**RAZÓN:** “El autor es el propietario de sus derechos de autor con respecto a la tesis sustentada”. (Artículo 5 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Escuela de Estudios de Postgrado).



**Mayra Yojana Veliz López**  
**Abogada y Notaria**

Guatemala  
06 de enero de 2020

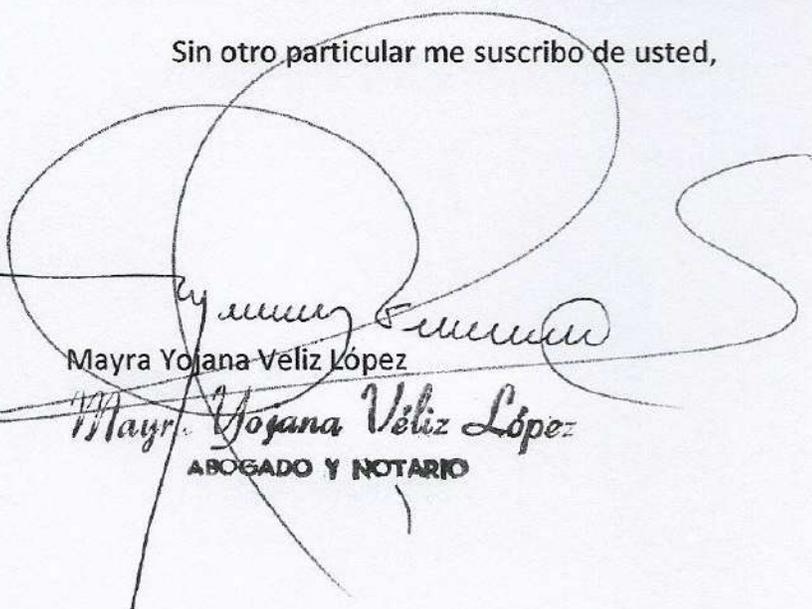
Doctor  
Ernesto Cáceres  
Director  
Escuela de Estudios de Post grado  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociedad  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor director

De maneta atenta me dirijo a usted, deseándole éxitos en sus actividades, el objeto de la presente es para hacer de su conocimiento que de acuerdo con la asignación, que como parte de la terna examinadora se me hiciera, de revisar el trabajo final de investigación de la maestranda Licenciada Delia Araely Cruz Cansinos, intitulado LA MEDIANERIA EN GUATEMALA: EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCION EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD, previo a optar al grado de Maestra en Derecho Notarial y Registral. La Licenciada realizo las adecuaciones solicitadas con la finalidad de cumplir con lo solicitado oportunamente por la terna examinadora y que el trabajo pueda constituirse en un material de consulta bibliográfica por el valor de su contenido y lo innovador del abordaje que hizo la maestranda.

En virtud de ello, hago de su conocimiento que el trabajo de investigación esta completo y que la maestranda cumplió con el requerimiento de la terna examinadora.

Sin otro particular me suscribo de usted,



Mayra Yojana Veliz López

Mayra Yojana Veliz López  
ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 30 de abril de 2020

Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez  
Director de la Escuela de Estudios de Postgrado,  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala

Señor director:

Por la presente, hago constar que he realizado la revisión de los aspectos gramaticales de la tesis:

**LA MEDIANERÍA EN GUATEMALA:  
EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

Esta tesis fue presentada por la Lcda. Delia Araely Cruz Cancinos, de la Maestría en Derecho Notarial y Registral de la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

En tal sentido, considero que, una vez realizadas las correcciones indicadas, la tesis puede imprimirse.

Atentamente,



Dra. Mildred C. Hernández Roldán  
Revisora  
Colegio Profesional de Humanidades  
Colegiada 5456

Mildred Catalina Hernández Roldán  
Colegiado 5456



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

**D.E.E.P. ORDEN DE IMPRESIÓN**

**LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA,**  
Guatemala, 9 de septiembre del dos mil veinte.-----

En vista de que la Licda. Delia Araely Cruz Cancinos aprobó examen privado de tesis en la Maestría en Derecho Notarial y Registral lo cual consta en el acta número 15-2019 suscrita por el Tribunal Examinador y habiéndose cumplido con la revisión gramatical, se autoriza la impresión de la tesis titulada **“LA MEDIANERÍA EN GUATEMALA: EL PROBLEMA DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD”**. Pevio a realizar el acto de investidura de conformidad con lo establecido en el Artículo 21 del Normativo de Tesis de Maestría y Doctorado.-----

**“ID Y ENSEÑAD A TODOS”**



**Dr. Luis Ernesto Cáceres Rodríguez**  
**DIRECTOR DE LA ESCUELA DE ESTUDIOS DE POSTGRADO**

## DEDICATORIA

### A DIOS

Todopoderoso, quien desde la fundación del mundo me escogió y me llamó a ser luz a las naciones, dándome la bendición de alcanzar otra victoria más. Te amo mi Dios, **Jehová** de los ejércitos, gracias por todo.

### A MIS PADRES

**Walter Otoniel Cruz Loy e Ingrid Araely Cancinos López de Cruz**, quienes me dieron todo su apoyo en cada una de mis decisiones, motivándome a siempre plantearme más metas. Son una bella bendición en mi vida. Los amo. Mi logro también es su logro.

### A MI ESPOSO Y A MI PRIMOGÉNITO

**Denis David Pineda Ramos**, gracias por todo tu INMENSO AMOR, comprensión, ayuda y apoyo, por cada oración, palabra de aliento, cada sonrisa, cada verso, cada aventura juntos, por todos tus detalles y abrazos. Y como te he dicho antes: "Eres un hermoso regalo en mi vida, Dios me sorprendió contigo, **TE AMO PROFUNDAMENTE**". **Mi primogénito Adrew David Pineda Cruz**, mi herencia de Jehová, te amo, eres la más bella aventura que vivimos como padres.

### A MIS HERMANAS

**Jackeline Mishell y Merjory Estefany**, mis dos señoritas hermosas de quienes he sido ejemplo, las motivo a poner todo en las manos de Dios. ¡Jehová bendiga su fruto!

### A MIS SUEGROS

**Héctor de Jesús Pineda Ochoa y Aracely Ramos Rodríguez de Pineda**, por bendecir mi vida con su respaldo en oración, me abrieron las puertas de su corazón y, por eso y mucho más cosas, estoy agradecida.

### A MIS ABUELITOS

**Juan de Jesús Cruz González (Q.E.P.D.) y María Delia Loy Ortíz; Efraín Cancinos y Francisca López Arango (Q.E.P.D.)**; mis ejemplos de trabajo, esfuerzo y esperanza en Dios.

**A MIS TÍOS (AS), PRIMOS (AS), CUÑADOS (AS) Y SOBRINA(O)**

Gran familia Cruz Loy, Pineda Ramos, Pacheco Estrada, Hossana S. Abigaíl Pacheco Cruz, Héctor Fabián Pineda Esturbán, son parte de mi vida, los impulso a no rendirse porque **todas las cosas nos ayudan a bien a los hijos de Dios, aquellos con cuyo propósito han sido llamados.**

**A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

Por abrirme sus puertas y permitirme alcanzar este sueño **en la Escuela de Estudios de Postgrado de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**, reconociendo la enorme labor que en ella se realiza, preparando a cada uno de los que tenemos el privilegio de pasar por sus aulas en busca de excelencia académica.

**A MI ASESOR y REVISOR DE TESIS**

**Maestro William Aroldo Hernández** y maestra Mayra Veliz, por su paciencia, comprensión y tiempo para conmigo en cada una de estas páginas elaboradas, logrando culminar este proyecto.

**AL CLAUSTRO DE CATEDRÁTICOS DE LA MAESTRÍA EN DERECHO NOTARIAL Y REGISTRAL**

Por sus invaluable enseñanzas, tiempo, consejos y buenos deseos.

**A IGLESIA DE DIOS, MINISTERIOS NUEVA JERUSALÉN**

Mi segundo hogar, donde aprendí a ver la vida como otro hermoso regalo de Dios y a comprender que debo tener la mirada en los regalos celestiales.

**A MIS AMIGOS(AS)**

Gracias por motivarme a seguir adelante, por estar conmigo en las buenas y en las malas, principalmente a **Pamela Abigail Castañeda, Erick Pacheco Estrada, Fredy Mauricio Anleu Salgado, y a mi gran familia en Chicago-Illinois.** Dios los bendiga, un abrazo.

**A GUATEMALA**

Mi país de la eterna primavera, gracias a Dios por permitirme nacer y vivir en este hermoso lugar.

# ÍNDICE



Pág.

INTRODUCCIÓN .....	i
CAPÍTULO I .....	1
LOS DERECHOS REALES .....	1
1.1 Consideraciones generales de los derechos reales.....	1
CAPÍTULO II .....	25
DERECHO REAL DE MEDIANERÍA .....	25
2.1 Aspectos específicos de la medianería.....	25
2.1.1 Antecedentes de la medianería .....	25
2.1.2 Fundamento constitucional e internacional de la medianería .....	29
2.1.3 Normas ordinarias aplicables a la medianería.....	35
2.1.4 Definición y características de la medianería.....	39
2.1.5 Relación con otras figuras jurídicas afines.....	44
2.1.6 Efectos y naturaleza jurídica de la medianería .....	49
CAPÍTULO III .....	55
EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	55
3.1 Nociones preliminares.....	55
3.2 Fundamento legal del Registro de la Propiedad .....	59
3.3 Aspectos de la medianería con el Registro de la Propiedad.....	61
3.3.1 Asiento registral de inscripción.....	62
3.3.2 Proceso registral del Registro de la Propiedad .....	72
3.3.3 Relación con la realidad jurídicosocial .....	80
CAPÍTULO IV .....	89
IMPLICACIONES DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA MEDIANERÍA .....	89
4.1 Reflexiones preliminares .....	89
4.2 Efectos de la falta de inscripción de la medianería .....	93
4.3 Efectos de la inscripción de la medianería.....	98
4.3.1 Análisis del correcto desarrollo de la medianería .....	106



4.3.1.1 Faccionamiento del instrumento público de constitución de la medianería	113
4.3.1.2 Propuesta de reforma en normativa registral del Código Civil.....	133
CONCLUSIÓN .....	137
REFERENCIAS.....	139



## INTRODUCCIÓN

Las personas en su diario vivir han participado en diversas relaciones jurídicas e interacción con los objetos que los rodean, situaciones que han demostrado la existencia del derecho real, el cual radica en ese derecho subjetivo privado que consiste en el poder jurídico, directo e inmediato, absoluto y con eficacia *erga omnes*, de una persona en relación con los bienes según la naturaleza de su derecho, facultándolo con el derecho de preferencia y persecución para con dichas cosas. Estas interacciones humanas conforman hechos, actos y negocios jurídicos que se han ido incorporando al ámbito jurídico registral.

El Estado, en cumplimiento de sus deberes, asegurando el control y la legalidad de dichos derechos, crea dentro de su estructura los registros públicos, que llevan a cabo los asientos registrales derivados de las declaraciones y manifestaciones de voluntad, tal como lo es el Registro de la Propiedad. Este se estableció con la implementación de un sistema registral técnico con procedimientos que tienen como finalidad la publicidad registral de los actos o contratos de propiedad y demás derechos reales, lo que debe reflejar la veracidad, certeza y seguridad jurídica de la información contenida.

La medianería, como un derecho real de copropiedad, es constituida por los titulares interesados de propiedades contiguas con la finalidad de establecer un límite, separación, cierre o apoyo entre sus fincas. Sin embargo, existen implicaciones derivadas de la no inscripción de dicha figura jurídica en el Registro de la Propiedad,



que provocan cierta deficiencia en su desarrollo, afectando derechos y obligaciones de las personas que se encuentran relacionadas a la medianería. Estas situaciones son las que se tratan de abordar para esclarecer y analizar, dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, con la finalidad de concretar el conocimiento jurídico notarial y registral respecto a la temática aludida.

El presente documento se estructura en cuatro capítulos, los cuales comprenden de manera ordenada, lo siguiente: el capítulo I, “LOS DERECHOS REALES”, en donde se exponen las consideraciones generales del derecho real; el capítulo II, “DERECHO REAL DE MEDIANERÍA”, en el cual se estudian los aspectos doctrinarios específicos de la medianería, así como los aspectos legales donde se abordan tanto el fundamento constitucional así como las normas ordinarias y reglamentarias en el desarrollo de la medianería; el capítulo III, “EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD”, donde se analizan los aspectos generales del Registro de la Propiedad, pero llegando a señalar los específicos dirigidos a la medianería; y el capítulo IV, “IMPLICACIONES DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA MEDIANERÍA”, donde se desarrollan temas dentro del ámbito notarial para señalar la forma de constituirse y faccionarse el contrato de medianería, detallando sus formalidades, así como su registro, lo que contiene a su vez los efectos positivos de la inscripción de la medianería en el Registro de la Propiedad. Todo ello, con la finalidad de definir el alcance de la medianería dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco en áreas rurales y urbanas.



# CAPÍTULO I

## LOS DERECHOS REALES

En el presente apartado se abordarán de forma breve los derechos reales, dado que para el presente trabajo de investigación sirve como marco de referencia al tema principal, así como su incidencia en los diversos ámbitos. De manera concreta se analiza su finalidad dentro de la sociedad. Se puntualiza brevemente, también, una clara descripción de cada uno de los elementos que este tema aporta debido a la amplia y moderna sistematización de sus instituciones, haciendo énfasis en la forma de clasificación donde se podrá ubicar el tema central del trabajo de tesis.

### **1.1 Consideraciones generales de los derechos reales**

Existen diversas materias con las cuales se podría abordar los antecedentes, pero, particularmente, se origina de las actitudes y decisiones de las personas que han creado, modificado y extinguido todo tipo de obligaciones que conforman relaciones jurídicas. En dichas obligaciones y facultades muchas veces interviene el poder directo e inmediato del hombre sobre los bienes que les pertenecen o a los cuales tienen derecho, y debido a esos intereses individuales se van formando, independizando y evolucionando diversas instituciones jurídicas, dentro de las cuales surgieron los derechos reales.

Los datos histórico-económicos de estos últimos se inician desde la época primitiva, con la pertenencia, explotación y uso de cosas, como por ejemplo: instrumentos de



caza y pesca, recolección de frutos, crianza de animales, vestimenta, instrumentos musicales, medios de transporte, tierras, viviendas, entre otros, con los cuales el hombre, al tener el dominio y posesión de ello, logra estimular formas de poder y autoridad respecto a dicho objetos, haciendo que se conformen señoríos y/o jerarquías en la sociedad y una lucha de supervivencia continua, que dependerá de los bienes que se propongan adquirir para aumentar el disfrute de los mismos.

En el derecho romano antiguo resalta la figura del *paterfamilias* como representación del sujeto activo que actúa con potestad y señorío sobre ciertos entes, de los cuales algunos son humanos, donde podía tomar posesión física por sus propias manos. Dicho poder se ejerció de forma plena y sin limitación hacia lo que le rodea y corresponde; esta relación conforma parte de la historia que traza el camino de lo que ahora son los derechos reales. Tiempo después, el poder se enfocó hacia los objetos sin vida, lo cual llevó y aún lleva, a los hombres, a una rivalidad constante, que solamente el ordenamiento jurídico, con el tiempo, logró identificar, controlar y delimitar.

Evolucionan así diferentes manifestaciones que dan nacimiento específico a los derechos sobre las cosas, ya que esta relación directa entre el hombre y la cosa se va conformando de manera necesaria en su entorno para satisfacer y alcanzar sus fines, y no tener parámetros en este ámbito sería dejar un vacío en el ordenamiento jurídico de cualquier sociedad. Es así que en la Época Moderna se le da énfasis a que el derecho real es independiente y diferente a cualquier otra rama del derecho, lo cual sustenta el derecho moderno, generando la constitución de nuevas figuras



jurídicas que desarrollaron el dominio y utilización de los bienes, tal como lo es “la propiedad” y sus modos de adquirirla, así como los demás derechos reales, como lo es la medianería. Sin embargo, a pesar de la interrelación con diversas instituciones jurídicas es indispensable esclarecer la diferencia que identifica la importancia de dicha materia, porque la confusión de esta ha provocado que la práctica de las figuras jurídicas que se engloban se desvíe hasta perder la esencia por lo cual los juristas las han creado.

En paráfrasis del estudio de Rafael Rojina Villegas y con el objeto de determinar las características que destacan la temática en estudio, los elementos que la diferencian y con la finalidad concretar una fundamentada definición, se mencionan varias tesis destacadas. La primera clasificación dentro de las tesis dualistas es la de la escuela de la exégesis en Francia, o comúnmente denominada “clásica” según los principales exponentes Aubry y Rau y Baudry Lacantinerie, despliega que existe una diferencia notoria respecto a los elementos esenciales de los derechos reales y los derechos personales. Los diversos puntos de vista que los autores analizan para el tema de estudio brindan aspectos que ayudan a la mejor comprensión del contraste existente.

Para ello se presenta el siguiente cuadro comparativo:

<b>Derecho real</b>	<b>Derecho personal</b>
- Es un poder jurídico.	- Facultad de obtener o de exigir.
<b>Sujetos:</b>	
- Se ejerce de la persona que posee ese poder directo e inmediato (sujeto activo) hacia la cosa.	- Entre personas (deudor y acreedor/sujeto activo y sujeto pasivo).

**Objeto:**

- Un bien.
- Aprovechamiento económico de la cosa a efecto de que el titular pueda satisfacer sus necesidades.
- Se ejerce por una prestación o abstención, es decir, un acto de conducta al desarrollar cierta actividad en favor del acreedor.

**Observaciones:**

- Es oponible a terceros.
- Es derecho absoluto.
- Posee derecho de preferencia.
- Es derecho de crédito.
- No posee derecho de preferencia ni acción persecutoria.

Fuente: elaboración de la autora con base en el **Compendio de derecho civil** de Rafael Rojina Villegas.

En el análisis de esta escuela se establece que los elementos son cuatro: primero, el poder jurídico que conlleva al conjunto de normas jurídicas que faculta al titular del derecho al ejercicio de actos jurídicos para el aprovechamiento total o parcial del bien; segundo, una relación directa e inmediata entre el titular del derecho y el bien determinado; tercero, la naturaleza económica que permite ese aprovechamiento total o parcial del bien determinado; y cuarto, la oponibilidad frente a terceros donde el derecho es absoluto en cuanto a su condición.

Considera la autora oportuno señalar que la relevancia de estos aspectos de la teoría clásica son cimientos importantes para el desarrollo de cualquier clasificación señalada por la doctrina, porque en la actualidad, de no existir ese poder jurídico que coloque lineamientos a las acciones de las personas se tendría un retraso en el ordenamiento jurídico, lo que llevaría a que la relación directa e inmediata sea propensa a ser violentada, afectando la naturaleza económica debido a que el flujo de aprovechamiento se estancaría por miedo u amenazas, porque no se respaldaría



ni respetaría la oponibilidad frente a terceros. Es así, que los elementos se deben acoplar de la mejor manera para que las personas logren vivir adecuadamente para disfrutar de sus bienes.

Con respecto a la otra variante de la tesis dualista, la teoría económica de Julián Bonnecase, se expone que la diferencia absoluta debe observarse no solo desde el aspecto jurídico, sino también con base en aspectos económicos. Los pilares que toma en cuenta Julián Bonnecase son la apropiación de la riqueza y la prestación de un servicio. La diferencia, en paráfrasis del análisis de la teoría económica, se determina que los derechos personales se presentan en la organización jurídica de una sociedad referente a la prestación de servicios al momento en que las personas hacen actividades como dar, hacer o no hacer; y los derechos reales enfocan su naturaleza en el momento que ocurre la apropiación de riqueza o titularidad del sujeto sobre el objeto. Se debe tomar en cuenta que esa interrelación ocurre al momento que el ser humano se apropia de riqueza para satisfacer sus necesidades y por el conflicto de intereses derivado de toda la intervención económica que cada sociedad presenta, el derecho debe crear la protección correspondiente, de tal manera que los derechos individuales puedan coexistir en un marco de tolerancia dentro de tal sistema.

En cuanto a la segunda clasificación de diferenciación, las doctrinas monistas determinan que no existe diferencia absoluta, aunque tengan características específicas. Las dos variables que presenta son: la tesis personalista y la teoría objetivista. Primero, en la tesis personalista los exponentes Ortolan, Planiol, Fuchs,



Ripert y Demogue explican, que la naturaleza de los derechos reales es la misma que la de los derechos personales. Esta variable también es denominada, según Juan Francisco Flores Juárez, como teoría obligacionista. En ese sentido, la tesis personalista critica a la teoría clásica porque aclara que no se acepta la existencia de una relación jurídica directa e inmediata entre la persona (sujeto) y la cosa (objeto), ya que apoyan la reciprocidad y obligación existente únicamente entre personas (sujeto activo y pasivo) que es lo que implica una verdadera relación jurídica. Como se puede analizar, esta teoría descarta la importancia del aspecto esencial de la temática en estudio, que es la relación directa hacia la cosa. Sin embargo, ese es el punto de partida de la existencia de la materia, porque ese vínculo jurídico colabora con una buena convivencia pacífica entre las personas en una sociedad que va en busca de un Estado de derecho perfecto.

En síntesis, de la segunda variable de las doctrinas monistas, la teoría objetivista presenta una identificación similar a la tesis anterior, pero en este punto la igualdad es al revés, de los derechos personales hacia los derechos reales. Los exponentes que intervienen son Saleilles, Gaudemet, Jallu y Gazin; estos explican que la naturaleza es equivalente, porque se señala que el sentido de la obligación es “personal”, por lo que los sujetos determinados no se modifican; pero si cambia el sujeto activo y el sujeto pasivo por alguna circunstancia, a su vez la obligación deja de ser la misma. En conclusión, las teorías monistas buscan unificar los derechos descritos, aunque sea en su mínima expresión; sin embargo, a criterio de la autora si existe una diferencia clara y concreta, no se tienen en su totalidad los mismos



elementos y su forma de desarrollo en el ordenamiento jurídico se utiliza con figuras diversas.

A pesar de ello, la doctrina monista y dualistas en sus variables poseen aspectos significativos que se deben tomar en cuenta para describir la definición y así comprender la esencia de la temática en estudio reflejada en la clasificación para describir la gama de figuras jurídicas que se abarca. Es por lo que varios juristas perfeccionan sus teorías combinando diversos elementos. Un ejemplo de ello es la teoría ecléctica, la cual aceptan exponentes como Planiol y Ripert, sosteniendo que se pueden tener elementos diferenciales (contenido interno consistente en su naturaleza intrínseca), pero siempre existen aspectos similares (contenido externo).

La importancia de la teoría ecléctica radica en su forma precisa de señalar los aspectos relevantes. La finalidad es lograr encajar en una sola teoría el espíritu de lo que enfatiza esta categoría del derecho. Diversos juristas están de acuerdo en matizar dos manifestaciones principales en conjunto, estos elementos fundamentales son: *"(...) a) la relativa al poder jurídico que ejerce el titular sobre un bien determinado, y que se traduce en el conjunto de posibilidades normativas que el derecho objetivo le reconoce, para poder realizar válidamente todos los actos jurídicos inherentes al aprovechamiento total o parcial del objeto sometido a su poder y b) la referente a la relación jurídica que se origina entre el titular y los terceros en general, a efecto de que estos se abstengan de perturbarlo en el ejercicio o goce de*



su derecho”<sup>1</sup>. La existencia del elemento de poder jurídico precisa en ser directo e inmediato para el ejercicio del titular del derecho hacia su bien. Tal como lo confirman Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros, que para que concurra el derecho real: “(...) primero hace referencia al poder directo e inmediato del hombre con la cosa, mientras que el segundo alude a la obligación pasiva universal por la que los terceros han de abstenerse de toda perturbación de aquella situación jurídica”<sup>2</sup>.

La doctrina agrega que ese poder en su análisis es complejo porque debe ir enlazado a los elementos: a) la persona o sujeto titular del derecho; y b) la cosa determinada la cual es objeto de dicho derecho. Pero en cuanto a la persona, se critica que este debe contemplarse desde dos puntos de vista, la persona como titular señalándolo como sujeto activo y la persona indeterminada como sujeto pasivo, tratándose como a los terceros; es significativo el enfoque de la conducta humana que se ejerce con titularidad, utilización, goce, disposición, uso o disfrute frente a terceros. Se considera oportuno determinar que la teoría ecléctica ha sido la más adoptada y acertada en la doctrina, otorgando los caracteres de una institución jurídica que consiste en una facultad, referente a un poder inmediato que la persona ejerce sobre los bienes como poder directo, no necesita de un intermediario para

---

<sup>1</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil II, bienes, derechos reales y sucesiones**. Editorial Universitaria de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, Guatemala, 2011. Pág. 35.

<sup>2</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Sistema de derecho civil, derecho de cosa y derecho inmobiliario registral**. Volumen III, 6.ª edición. Editorial Tecnos. Madrid, España, 1997. Pág. 35.



ejercer su derecho y se hace valer frente a todos/terceros, disfrutando de forma total o parcial de los bienes.

Con base en lo anterior y partiendo de la teoría ecléctica expuesta, se concluye que los derechos reales constan de cuatro elementos fundamentales: primero, el interno que se constituye de ese poder jurídico inmediato e inherente de la persona respecto a su bien, facultado por la legislación; segundo, el externo, que proviene del efecto de esa relación jurídica como un derecho oponible frente a terceros y la lógica abstención de perturbación de estos al ejercicio de ese poder; tercero, el elemento objetivo que se refiere a la cosa determinada; y, cuarto, el elemento subjetivo que es el titular del derecho. Estos elementos deben incorporarse en la relación jurídica del derecho real que se pretende ejercer en cualquier negocio jurídico.

Cabe destacar que las conexiones entre el hombre y las cosas útiles, apropiables y valorables en coordinación a los elementos del párrafo que antecede fundamentan la regulación de diversas normas jurídicas, lo que forma parte del ordenamiento jurídico de varios países. En Guatemala, desde la formalización del sistema normativo se incorpora legislación que prevé situaciones donde se determinan derechos y obligaciones de la sociedad frente a los bienes, formando así un precedente del conjunto de preceptos legales de los derechos reales. Dicho conjunto de normas se enfoca en regular la conducta del ser humano orientado en ese poder directo e inmediato, respecto a la titularidad, utilización, uso o disfrute de los bienes.



Desde épocas pasadas, con las diversas decisiones legislativas, la naturaleza jurídica del derecho real ha sido objeto de críticas e intenso estudio, situación que ha provocado la existencia de posiciones que dirigen la conceptualización con diversos puntos de vista. Sin embargo, se ha logrado unificar un concepto. El autor Federico Puig Peña, se basa en que consiste en: “(...) *conceder a su titular un poder directo inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos*”<sup>3</sup>. A su vez, Juan Francisco Flores Juárez señala que: “(...) *es aquel que tiene la particularidad de ser un poder inmediato y directo y la de motivar una abstención en la colectividad*”<sup>4</sup>. La doctrina demuestra la similitud al establecer que es una potestad, total o parcial, otorgada por el ordenamiento jurídico, que es rápida y dominante para una cosa. Las definiciones que anteceden logran enfatizar en tres puntos: primero, que es un poder directo; segundo, que es inmediato hacia una cosa; y tercero, que es oponible frente a terceros (colectividad); esto concuerda con la teoría ecléctica que se ha venido apoyando. En opinión de la autora, el aspecto jurídico se necesita mencionar al momento de conceptualizar, porque como materia jurídica las normas juegan un papel relevante frente a la conducta humana dentro de la sociedad al momento de ejercer esa facultad de disfrutar, usar o gozar del bien.

Se concluye en definir con base en las teorías explicadas con antelación, que la escuela clásica considera ese poder como un señorío inmediato; en fundamento a la teoría personalista, el punto clave es que dicha facultad del hombre hacia las cosas

---

<sup>3</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo II, Volumen II, Editorial Pirámide. Madrid, España, 1976. Pág. 19.

<sup>4</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 3.<sup>a</sup> edición. Editorial Praxis. Guatemala, Guatemala, 2008. Pág. 22.



que le pertenecen no puede ser perturbada por terceros. Ambos criterios se enfocan en puntos extremos de lo que conforma el derecho real. En apoyo a la teoría ecléctica, se define como el poder directo e inmediato del titular hacia sus bienes, como relación jurídica interna, siendo oponible frente a terceros que deben abstenerse a cualquier perturbación, como elemento externo.

Sin embargo, ese poder jurídico que abarca el conjunto de normas jurídicas en la materia, pueden ser solamente derecho vigente, pero no positivo. Es allí donde muchas veces se producen implicaciones que afectan las figuras jurídicas civiles relacionadas al directo uso, goce, disposición y disfrute, total o parcial, de los bienes, porque la normativa otorga un derecho pleno a los sujetos para crear diferentes tipos de relaciones jurídicas que puede ejecutar válidamente por ser actos jurídicos o contratos jurídicos de dominio, disposición o administración, pero al no estar comprendidas en su totalidad las figuras jurídicas de los derechos reales no se perfeccionan en el ordenamiento jurídico de una sociedad.

Asimismo, los fenómenos que corresponden al carácter del poder directo para ejercer su derecho, y la importancia de la inmediatez como la prontitud para el ejercicio y salvaguardia del derecho del titular hacia la cosa, son aspectos que contribuyen a que el poder jurídico del sujeto activo no requiera de un intermediario para disfrutar, usar o gozar del bien determinado dentro del ordenamiento jurídico. Pero, de existir interrupción en dicha facultad, no se podrá ejercer el derecho según los intereses particulares del sujeto sin necesidad de prestación jurídica. Sin embargo, para un Estado de derecho que está a la vanguardia de la protección de



los derechos de toda la población, siempre dentro de su ordenamiento jurídico, presentará normas que busquen el bienestar y la paz social de todos sus ciudadanos.

Las personas, como sujeto activo, al ejercer el poder jurídico, directo e inmediato sobre sus bienes se encuentran aplicando el carácter absoluto que comprende disfrutar conforme a sus intereses frente a un sujeto pasivo que puede dividirse en ser concreto y determinado, así como un tercero (*erga omnes*). En las descripciones que anteceden se sostiene que ser absoluto para el titular ayuda a que sus facultades sean ilimitadas y completas con sus bienes, según la circunstancia de su interés particular. Esta categoría se manifiesta según José Luis Aguilar Gorrondona, porque: “(...) *los derechos reales se ubican entre los derechos absolutos en la clasificación de los derechos en absolutos y relativos; son pues derechos que pueden hacerse valer frente a todos (erga omnes)*”<sup>5</sup>. Lo anterior sucede porque se confiere al sujeto activo la exclusión del bien hacia toda persona. La protección frente a terceros es parte constitutiva de dicha facultad, y Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros desarrollaron esta temática agregando que el ser oponible frente a terceros consiste en que estos toleren el ejercicio de dicha potestad, lo cual a su vez debe estar regulado.

De todo lo anterior, se considera oportuno aportar que el derecho real es un conjunto de normas jurídicas que constituyen un poder directo e inmediato que otorga al

---

<sup>5</sup> Aguilar Gorrondona, José Luis. **Cosas, bienes y derechos reales, derecho civil II**. 9.<sup>a</sup> edición. Editorial Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela, 2008. Pág. 108.



hombre, facultades totales o parciales hacia un bien, potestad que es oponible frente a terceros indeterminados. Esta definición se realiza tomando en cuenta aspectos simples de observar. Sin embargo, las peculiaridades específicas son las que constituyen la verdadera esencia del tópico en estudio, para objeto del presente trabajo se concluye, de forma más completa, que conlleva más elementos que los mencionados por lo que es, en opinión de la autora, un sistema de normas jurídicas, que parte del derecho privado donde ejecuta sus intereses individuales, porque consiste en otorgar un poder jurídico directo, inmediato y absoluto (según la naturaleza de su derecho en relación con los bienes), del titular del derecho con la finalidad realizar todos los actos y negocios jurídicos inherentes al aprovechamiento total o parcial del bien sujeto a su dominio, con eficacia *erga omnes* (oponible frente a terceros), para exigir su derecho de exclusión, preferencia y persecución, con singularidad de adquisición, eliminando con ello todo disturbio posterior o subsanar uno ya realizado. Estas facultades contribuyen al mantenimiento de la paz social, donde cada titular disfruta de su derecho al margen de la ley respecto a los demás titulares que poseen igual o distinto derecho real.

La adquisición de los bienes es parte las acciones que las personas deben hacer para que este se incorpore a su patrimonio y ejercer directa e inmediatamente sus derechos, y es así como la relación con el derecho contractual tiene relevancia, ya que el titular del derecho a través de un negocio jurídico dispone o adquiere un bien que considera es útil para satisfacer sus necesidades. Es lo que destacan Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros como: *“La facultad de disposición. Consiste en la posibilidad que tiene un titular de enajenar, ceder o transferir su derecho a terceros;*



*de autolimitarlo, constituyendo otros derechos menores (v. gr., el propietario de una finca constituye un usufructo sobre ella) o, finalmente, de extinguirlo mediante una renuncia*<sup>6</sup>. Por ello, el alcance de su constitución y registro conforme a lo que la ley establece logra favorecer el perfeccionamiento de la relación jurídica a tratar.

Se debe comprender que derivado de esa interrelación del interés individual del sujeto activo con la forma de adquisición del bien para ejercer el poder directo e inmediato de manera absoluta activa la variación de derechos sobre los bienes, en tal sentido, que mencionar como otros autores que están en la bibliografía de la doctrina, que solamente se refiere a parte de derechos patrimoniales y donde se ejerce señorío que no requiere obligatoriamente de la intervención de otra persona para su dominio, sería automáticamente descartar los demás elementos que, por su relevancia, son necesarios.

Con el propósito de identificar con exactitud cada una de las características y elementos (estáticos o dinámicos) mencionados para el desarrollo del tema, se enuncian a continuación la clasificación de los derechos reales.

Doctrinariamente, se clasifican de forma dualista o tripartita, esto dependiendo del autor que lo analice. Por ello, es transcendental exponer distintos puntos de vista con el objeto de ampliar los criterios más relevantes, esto también es determinado según el régimen jurídico de cada Estado. Por estas razones, elaborar una clasificación general sería un error porque no se estaría extrayendo las especialidades de cada

---

<sup>6</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Ob. cit.** Pág. 54.



ordenamiento jurídico. Es así que se encuentran derechos reales comunes, pero también especiales, pero todos con cualidades importantes.

Entre las categorizaciones más distinguidas se encuentra la doctrina española, sostenida por Federico Puig Peña, así: “(...) a) *Por el objeto, derechos reales sobre cosas corporales e incorporales (ejemplo: derechos de autor, de inventor, etc.); b) Por la protección que el derecho les brinda, derechos reales de protección provisoria (posesión) y de protección perfecta/definitiva (propiedad); c) Por la finalidad institucional, derechos reales de goce (usufructo, uso, habitación y servidumbre), derechos reales de garantía (prenda, hipoteca y anticresis) y derechos reales de adquisición (retracto, tanteo y opción) (...)*”<sup>7</sup>.

Otra importante clasificación es la que establece la doctrina italiana estudiada por los exponentes Dussi y Barassi, la cual distribuye a los derechos reales de la siguiente forma: “(...) 1.- *Derechos reales de goce y disposición (propiedad); 2.- Derechos reales de mero goce (usufructo, uso y habitación, y servidumbre); 3.- Derechos reales de garantía (hipoteca y prenda)*”<sup>8</sup>. Las clasificaciones mencionadas han prevalecido por su forma asertiva de distribuirlos de manera tripartita. Su estudio guiará este proyecto de investigación para confirmar la ubicación de la medianería y su naturaleza dentro de los derechos reales.

---

<sup>7</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. cit.** Pág. 74.

<sup>8</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. cit.** Pág. 24.



En concreto, Alfonso Brañas concluye que la estructura finalmente puede quedar del siguiente modo: “A) *Clasificación antigua. Distinguió el derecho real sobre la cosa propia (derecho de propiedad), y el derecho real sobre la cosa ajena (servidumbre, usufructo, etc). O bien, partiendo del derecho de propiedad, se distinguía entre derechos reales similares al dominio (por ejemplo, la posesión) y derechos reales limitativos de dominio (por ejemplo, las servidumbres). Y B) Clasificación moderna: En conjunción de la doctrina italiana y alemana, se afirma que los derechos reales pueden clasificarse en derechos de goce y disposición (propiedad), derechos de goce (por ejemplo, usufructo), derechos de garantía (por ejemplo, hipoteca), y derechos reales de adquisición (por ejemplo, opción y tanteo)”<sup>9</sup>. La aportación que precede consigue ubicar con mayor exactitud a los derechos reales, observando los puntos dualistas y tripartitos. A su vez, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros, en su estudio del sistema de derecho civil, se comprende que distribuyen la materia atendiendo a su función económica, haciendo una diferencia entre: a) los derechos reales de goce, que reconocen que el sujeto activo pueda explotar un bien con base en un derecho adquirido; por ejemplo: el usufructo, uso y habitación, servidumbre. Y, b) los de realización de valor, que permiten al sujeto activo enajenar el bien. Su enfoque se orienta a la utilización del bien de dos formas: total o parcialmente. Además, otros autores que están en la bibliografía de la doctrina también les denominan entre principales, absolutos o primer grado como lo es la propiedad, y los accesorios, limitados o segundo grado como la hipoteca. La forma en que los*

---

<sup>9</sup> Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Tomo I, 6.<sup>a</sup> edición. Editorial Fénix. Guatemala, Guatemala, 2007. Pág. 292.



denominan únicamente amplía y esclarece las cualidades que estas tipologías poseen.

La autora concluye que derivado de la doctrina y la legislación la clasificación es *numerus clausus* de orden tripartita, es decir, que está determinada a regirse por lo que se plasma en la ley, guiándose desde las siguientes figuras jurídicas: de goce y disposición como la propiedad (copropiedad o condominio, propiedades especiales [agua, minas, propiedad intelectual]); de mero goce como usufructo, uso y habitación, servidumbres, superficie, censos; y los derechos de garantía (prenda, hipoteca, anticresis) y, tanteo y retracto. A pesar de que Guatemala ha utilizado modalidades de diversas instituciones españolas, no se ha basado en dicho sistema para distribuirlos. Por lo que la influencia en Guatemala es derivada de la doctrina italiana; aunque tal como mencionan varios autores nuestra legislación civil no presenta una clasificación esquemática en ninguna parte del cuerpo normativo del Código Civil, por lo que solamente se puede ver reflejada la proyección, porque se utilizan las mismas denominaciones de tales instituciones jurídicas.

La legislación guatemalteca, en el Código Civil (Decreto Ley 106), que se encuentra vigente en Guatemala, distribuye los derechos reales de la siguiente forma: Libro II titulado “De los bienes de la propiedad y demás derechos reales”, inicia con el Título I “De los bienes” desde el artículo 442 hasta el 463. El Título II “De la propiedad” desde el artículo 464 al 702. Título III “Usufructo, uso y habitación” del artículo 703 al 751. Título IV “De las servidumbres” del artículo 752 al 821 y Título V “Derechos reales de garantía” del artículo 822 al 916. Se demuestra así que no hay un



fundamento legal específico de una clasificación, pero sí se presentan las nociones de ciertas figuras jurídicas que son parte de la temática en estudio en toda la gama de articulados, lo que a criterio de la autora es la sistematización válida para el ordenamiento jurídico de Guatemala. La distribución detallada en el Código Civil vigente mejora desde los códigos anteriores tal como lo señala la exposición de motivos del cuerpo normativo relacionado, ya que determinaron los legisladores que: “(...) *la propiedad y los demás derechos reales son el tratado de mayor importancia del libro II. (...)*”. Por ello conservaron el orden de las figuras jurídicas, pero haciendo las modificaciones que consideraron necesarias para la mayor actualización posible y de acuerdo con la evolución de las relaciones sociales.

Luego de establecer qué es el derecho real, sus elementos, características y clasificación, se concluye que el derecho real de la propiedad es el principal derecho o más relevante, debido a que engloba facultades en su máximo potencial de ejercicio, donde se puede usar, gozar, disponer o afectar un bien de la forma en el que titular desee. Lo refleja también la exposición de motivos del Código Civil vigente, especificando que: “(...) 3. *De la propiedad. Para el desarrollo ordenado del contenido del Título II que trata de la propiedad, seguimos el plan siguiente: Disposiciones generales – Limitaciones de la propiedad – Copropiedad – Disposiciones generales – Copropiedad en la medianería de inmuebles – Propiedad horizontal – Propiedad en fideicomiso – Propiedad de las aguas – Posesión – Usurpación y accesión*”. Eso demuestra la relevancia de la amplia gama de aspectos que la propiedad abarca, instituciones jurídicas que necesitan tener parámetros para



que la sociedad logre alcanzar un desarrollo constante con avances novedosos y actualizados.

Para la mejor comprensión de la figura jurídica expuesta, el Diccionario de etimologías de Chile determina que la palabra “propiedad” deriva del “(...) *latín* *proprietas (cualidad de ser para uno mismo), compuesto con el prefijo pro-, que significa movimiento hacia delante o estar a favor, con adjetivo privus de privar o privado y sufijo –tas que indica cualidad de estabilidad, seguridad y voluntad (...)*”<sup>10</sup>. La palabra propiedad determina ese ente propio privado, estable seguridad y consentimiento de la persona a quien pertenece la cosa.

Como definición, Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros señalan que: “*La propiedad es el derecho real por excelencia, su prototipo. Es el que significa el máximo grado de poder sobre una cosa que se reconoce a su titular. Frente a la propiedad se coloca lo que la doctrina llama derechos reales limitados, derechos fraccionarios o derechos en cosa ajena (iura in re aliena)*”<sup>11</sup>. A su vez, Federico Puig Peña, indica que es: “*(...) el derecho por el que una cosa pertenece a una persona y está sujeta a esta de modo, al menos virtualmente, universal (...)*”<sup>12</sup>. Los autores mencionados colocan en alto grado esta facultad derivado a la ilimitada disposición que posee. Por ello, la categoría que es de importancia en el estudio del presente trabajo de investigación se refiere a los derechos reales de goce y disposición, donde

---

<sup>10</sup> **Etimologías latín.** <http://etimologias.dechile.net/?propiedad> (Consultado el 01 de mayo del 2018, 19:10 p.m.)

<sup>11</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Ob. cit.** Pág. 45.

<sup>12</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. cit.** Pág. 183.



se incluye a la propiedad y sus modalidades, es especial la medianería, que se encuentra dentro de ese rango.

En Guatemala, desde la perspectiva jurídico-sustantiva, el Código Civil en el artículo 464 define la propiedad como: “(...) *el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes*”. Con base en lo que señala la doctrina y la legislación guatemalteca se observan diversos elementos que contiene la figura jurídica de la propiedad, siendo uno de ellos, el ser un derecho universal sobre una cosa (bienes) que una persona tiene. La propiedad es un derecho de calificativo real, porque la legislación guatemalteca así lo caracteriza; sin embargo, hay autores que descartan esta atribución debido a que consideran que va más allá su esencia por ser superior en efectos. De esta manera, la doctrina moderna agrega los caracteres de: generalidad, porque la propiedad es susceptible de abarcar todas las utilidades; independencia, como poder autónomo; abstracción, respecto a independencia de facultades; y elasticidad, ya que puede comprimirse al separar algunas facultades. No se puede descartar que algunos de estos caracteres han sido objeto de severas críticas. Pero puede concluirse, como aporte personal, que el derecho real de propiedad posee las características siguientes (sin afectar la variación de estas): es inherente a la persona, universal, posee generalidad y elasticidad, es permanente, independiente, de disposición y goce.

Al tomar en consideración lo anterior, se cree oportuno concluir que la propiedad es el derecho real, inherente a la persona (individual o colectiva), que consiste en la



facultad de disponer y gozar libremente de los bienes dentro de los límites que la ley establece, que cumple con las obligaciones que de ello deriva; que se caracteriza por ser un derecho absoluto (cualidad que deriva por ser derecho real) y con exclusividad y que se puede disfrutar sin intermediario, pero siendo oponible frente a terceros. La doctrina agrega que es perpetuo, pero a criterio de la autora esto, en la actualidad, no es posible, porque puede perderse por intereses sociales o públicos, incluso por pérdida en el caso de que se destruya por causas naturales.

Derivado de dichos caracteres, la propiedad presenta formas especiales, por ejemplo: la copropiedad o condominio que engloba la propiedad horizontal y la medianería, las propiedades especiales como de aguas, minas, intelectual e industrial. Al partir de lo general que es el derecho real hacia su clasificación específica de los derechos de goce y disposición como la propiedad, se inicia el enfoque desde la copropiedad para llegar a la medianería. Ese orden es el que actualmente utiliza el ordenamiento jurídico guatemalteco; sin embargo, no siempre fue de esa manera.

Es preciso establecer, como antecedente, que la “copropiedad” evolucionó de lo que históricamente mencionan Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros referente a la diferencia entre comunidad como base de la copropiedad, donde se explica que la comunidad romana, o por cuotas, se origina de una concepción individualista, pasando a segundo plano la situación de comunidad lo que es considerado por esta corriente como algo transitorio debido a que se le otorga la facultad al individuo de solicitar la división de la cosa común. Todo lo contrario, es la comunidad germánica o



de mano común, ya que su concepción es colectiva, enfocada en una situación permanente donde las cuotas no existen y no tiene facultad el individuo de pedir la división de la cosa común. La legislación guatemalteca, en la actualidad, se basa en la comunidad romana, porque el tipo de comunidad utilizada es guiada por las prioridades del individuo otorgándole facultades que promueven la convivencia dentro de la sociedad, determinando así la utilización de la figura de copropiedad, pero siempre dentro de los límites que el ordenamiento jurídico establece.

En fundamento de lo anterior, la exposición de motivos del Código Civil vigente señala que: “(...) 4. *Copropiedad o condominio. En el párrafo I del Capítulo 3º. del libro II, se establecen preceptos generales que regulan la copropiedad o condominio. La comunidad de bienes estaba contemplada como un cuasi contrato resultante de un hecho que produce una obligación en virtud de un consentimiento presunto fundado en la equidad, pero en el nuevo Código la copropiedad, considerada por varios autores como especie de la comunidad, se desarrolla en el Título de la propiedad como una modalidad de la misma. (...) Seguimos el sistema romano que considera la cosa objeto de copropiedad como perteneciente a los condóminos por partes iguales o cuotas, siendo susceptible cada una de gravamen y la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades y en consecuencia puede gravarla o enajenarla, (...)*”. Es así como esta figura jurídica civil puede constituirse por un hecho independiente derivado de la voluntad de las partes (denominados condóminos o comuneros) o por un convenio, donde nacen derechos y obligaciones para los interesados respecto a la cosa común sobre las cuotas alícuotas.



La copropiedad existe: “(...) *cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, proindiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alícuota*”<sup>13</sup>. Federico Puig Peña lo conceptualiza como: “*Aquella forma de comunidad por cuya virtud, la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas-partes cualitativamente iguales*”<sup>14</sup>. Analizando los conceptos mencionados, la copropiedad es un derecho y forma de propiedad, deriva de la comunidad de determinado bien, del cual el individuo puede disfrutar según su parte proporcional. La medianería, como derecho real que se constituye en bienes comunes, logra ubicarse en una comunidad que faculta el derecho de disfrute al propietario colindante en cuanto a la parte proporcional.

Al ser la figura jurídica de “la medianería” el tema central del estudio, porque su análisis es trascendental dentro del ámbito jurídico-registral para promover el desarrollo de esta variante dentro de su campo de aplicación, y a su vez ayuda a la prevención y/o resolución de conflictos que se derivan específicamente de alguna discrepancia relacionada, esto ocurre debido a que esa es una de las funciones de todas las materias del derecho por medio de sus figuras jurídicas, prever, evitar y/o resolver cualquier conflicto de intereses entre los particulares para obtener la paz social y una convivencia armoniosa en la sociedad.

---

<sup>13</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Ob. cit.** Pág. 116.

<sup>14</sup> Puig Peña, Federico. **Ob. cit.** Pág. 362.



Es así como el derecho real actúa, a través de sus instituciones jurídicas, en este caso por medio de la medianería porque con ello se busca que la titularidad, utilización o disfrute de los bienes dentro del ámbito jurídico y económico se ejecuten sin eventualidades, que no puedan ser subsanadas u otorgando una protección especial a este tipo de intereses particulares para mantener un equilibrio con los intereses sociales que forman a un Estado de derecho. Esto refiere a que toda aportación es relevante para prever conflictos dentro del ordenamiento jurídico.



## **CAPÍTULO II**

### **DERECHO REAL DE MEDIANERÍA**

#### **2.1 Aspectos específicos de la medianería**

La medianería es un derecho real, que se deriva de la propiedad y se subdivide de la copropiedad. Representa la facultad de dos propietarios de fincas contiguas a servirse de un mismo bien medianero, de manera continua y simultánea porque sirve de colindancia y división común. El fundamento de su existencia y desarrollo dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco se encuentra a nivel constitucional y legal, lo que permite un marco normativo dentro del cual los colindantes pueden modificar su existencia.

También es parte de la gama de características de poder directo e inmediato, derecho de exclusión, persecución y preferencia, entre otros, que marcan pautas para que tenga una ejecución lo más humanamente perfecta dentro de los límites del ordenamiento jurídico. Por dicha razón, a continuación se presentan aspectos específicos de la figura jurídica con el objetivo de establecer la forma de desarrollo en la teoría jurídica registral y el progreso dentro del sistema jurídico guatemalteco.

##### **2.1.1 Antecedentes de la medianería**

Dentro de la evolución histórica de la medianería, en la época primitiva no hay un antecedente de la figura, porque esta no surgió de forma inmediata sino que es



procedente de las necesidades que con el transcurso del tiempo el ser humano ha creado. Se continúa poniendo énfasis en el interés de los particulares por la propiedad de la tierra, tal como menciona A. Marín Monroy, ya que con el transcurso del tiempo al poder poseerla, incluso los pequeños agricultores y pobladores, permite que se desee tener el dominio absoluto hasta de los límites de dichas tierras, lo que se quería explotar, pero por su extensión presentaba dificultad de protección. En textos antiguos puede observarse que se busca mantener los linderos entre cada propiedad y establecer un equilibrio entre el uso de los bienes de la población, que de forma compartida se puedan disfrutar y que precisa fijar divisiones, incluso mediante la utilización. Es así que, con el tiempo, se necesita buscar la forma de protección de los límites de las fincas.

Por otra parte, Cristina Ordóñez Mosquera agrega que: *“En Roma fue poco conocida y no fue regulada orgánicamente en su derecho, pues existía una antigua práctica recogida de la Ley de las Doce Tablas, según la cual entre dos casas, debía mediar un espacio que en el Digesto recibió el nombre de legítimo (“Spatium legitimum”) y que fue llamado también ambitus, de modo que las casas aparecían aisladas por sus lados y fondo. El ambitus permitía girar alrededor de la casa”*<sup>15</sup>. Ese espacio era utilizado para mantener higiene y ventilación entre las casas para evitar incendios. Sin embargo, estaba la excepción a dicha figura romana, como señalaba A. Butera, con la utilización de la *“paries communis”*, que deriva de las reglas especiales urbanísticas conocida como la existencia de muros divisorios comunes donde solo

---

<sup>15</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Medianería, edificaciones y propiedad horizontal (urbanismo y derecho)**. Editorial Reus. Madrid, España, 2004. Pág. 26.



por contrato (únicos) se podía constituir lo que servía como límite e incluso un medio para apoyar las construcciones de las casas de las fincas relacionadas.

A principios de la Edad Media, en Roma el *ambitus* fue desapareciendo poco a poco reduciéndose el espacio entre las casas y con el amontonamiento, limitación o incluso deficiencias en la distribución de la tierra para las edificaciones se lleva a no obtener una extensión adecuada, provocando la obligación de que los muros o paredes se convirtieran en objetos divisorios compartidos. En la época de la república romana, las edificaciones se hicieron lindantes unas con otras, naciendo así las disposiciones vigentes en relación con la medianería, demostrando el inicio de una institución jurídica importante. Algunos autores citados en la bibliografía del presente trabajo señalaban que, en el caso de la legislación española, la medianería apareció en otras épocas, pero procedente de costumbres, principalmente en las ciudades amuralladas donde las construcciones se guiaban por estatutos locales, lo cual determina que se trataba de una consecuencia de la urbanización complicada.

Fue así que, con el tiempo, en diversos países y regiones, la estructura o jerarquía en la población, el sistema de distribución de la tierra y el sistema de edificación de construcciones se transforman junto con las instituciones jurídicas, tal como es la temática en análisis. En efecto, se aceptan ciertas formas que constituyen la medianería, pero en el contexto histórico-jurídico no se plasma como tal. Así, dan introducción a la institución de la servidumbre a la esencia de la medianería. La regulación a las servidumbres que incorporaban a la medianería en dicha época se constituyó cuando: *“Triboniano, que por encargo de Justiniano, formó parte de la*



comisión que redactó el *Digesto*, el cual consigna las servidumbres de *Oneris Ferendi* y de *Tigni Immittendi*, demostrativas de la separación del *ambitus*, (...).

También se regula la medianería (*paret mitgera*), en las célebres *Ordinaciones de Sancta Cilia* otorgadas por el Rey Jaime II de Aragón, comprendidas en el título II, libro IV. De *Servituts*, vol II de las *Constituciones con carácter de Servidumbre Urbana*, principalmente “*costumbres de la ciudad de Barcelona sobre las servidumbres de las casas y honores, vulgarmente dichas de Sancta Cilia*”, *Ordinaciones 3 y 13 de pared medianera*<sup>16</sup>. Las instituciones romanas fomentaron que la figura de servidumbre era utilizada como medianería, como una especie de servidumbre urbana. Tal como menciona Cristina Mosquera Ordóñez, que de forma parafraseada, las servidumbres urbanas eran: a) la *Oneris Ferendi*, que consistía en un derecho de uno de los propietarios de fincas contiguas era apoyar su casa, columna o pared sobre la casa, columna o pared del vecino; y b) *Tigni Immittendi*, era el derecho de colocar las vigas u otra cosa en la pared del vecino. Esta facultad donde media la relación entre el propietario y el bien divisorio se deriva de la carga que sufre un predio. Como crítica personal, es un abuso del vecino que utiliza bienes de la finca colindante para su beneficio, lo que posteriormente crea dudas de quien posee mayor responsabilidad para resguardar el bien, que es de provecho para las fincas colindantes. Asimismo, se puede observar que en el área rural no se consideraba la existencia de medianería, lo que actualmente también es necesario tomar en cuenta.

---

<sup>16</sup> *Ibidem*, Pág. 30.



Como parte de la historia de la medianería, señala Xavier O'Callaghan Muñoz, que se le debe de reconocer como: “(...) *límite en interés privado enfocado en las relaciones de vecindad, porque los límites a la propiedad con base en las relaciones de vecindad siempre se habían reconocido, incluso en el derecho romano, que proclamó que el dueño no tiene derecho a perturbar a sus vecinos*”<sup>17</sup>. Entonces, puede denominarse a la medianería como límite en interés privado. Incluso el término medianería “(...) *se empleaba antiguamente para referirse a pagos y otras cosas que se hacen o convienen por mitades, de por medios*”<sup>18</sup>. Los antecedentes expuestos anteriormente provocan los análisis profundos de los juristas para determinar cómo debe desarrollarse en el aspecto jurídico-legal la medianería.

### 2.1.2 Fundamento constitucional e internacional de la medianería

La Constitución de la República de Guatemala de 1945 determina en su parte conducente del artículo 28: “*Todos pueden disponer libremente de sus bienes, siempre que al hacerlo no contravengan la ley. (...)*”. Esto es lo único relacionado a la institución jurídica de la “propiedad”, no se establece algo más específico, pero es un buen fundamento para determinar que las personas pueden disponer de sus bienes. Dicha figura jurídica es de importancia para la temática aludida por ser el punto de partida de los elementos de la medianería.

---

<sup>17</sup> O'Callaghan Muñoz, Xavier. **Compendio de derecho civil, derechos reales e hipotecario**. Tomo III, 2.<sup>a</sup> edición. Editorial Centro de estudio Ramos Areces S.A. Madrid, España, 2017. Pág. 78.

<sup>18</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 39.



La Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en el artículo 17 expresa: “1. *Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.* 2. *Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad*”. Con ello se demuestra que Guatemala estaba guiándose por buenos términos para llegar a ser lo que actualmente es, un Estado de derecho que va a la vanguardia de la protección de las garantías individuales y colectivas.

En el contenido de la Constitución de la República de Guatemala de 1956, la esquematización cambió debido a que se le otorgó dentro del Título IV “Derechos humanos”, el Capítulo VII denominado “propiedad”, en el cual el artículo 124 señala: “*Se garantiza la propiedad privada. El Estado debe asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. El propietario tendrá las obligaciones que la ley establezca. (...)*”. Se utiliza por primera vez la denominación “propiedad privada” en la Constitución de Guatemala, esto faculta a las persona a gozar con mayor plenitud de sus bienes, bajo la responsabilidad del Estado de garantizar dicho disfrute. Asimismo, el artículo 126 del mismo cuerpo constitucional establece: “*Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. (...)*”. Este es el fundamento para que el titular del derecho pueda modificar, ceder o enajenar su bien como sus necesidades lo presenten. Se regula también lo relacionado a la expropiación por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, debidamente comprobados; todo ello como una forma de limitación que la ley establece.



Tiempo después, en la Constitución de la República de Guatemala de 1965, ya no se dispuso de un capítulo, solamente se designó en el Título II de “Garantías constitucionales”, Capítulo I “Garantías y derechos individuales”, el artículo 69 que indica: *“Se garantiza la propiedad privada. El Estado tiene la obligación de asegurar al propietario las condiciones indispensables para el desarrollo y utilización de sus bienes. La ley determinará las obligaciones y los derechos del propietario. (...)”*. Y el artículo 70: *“Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. (...)”*. Se regula la expropiación de la misma forma que la Constitución anterior. Estos preceptos constitucionales demuestran el cambio de catalogación de derechos humanos hacia garantías constitucionales, dando mayor auge a su ubicación. Se menciona que el propietario tendrá derechos y no solamente obligaciones, siempre respetando la facultad de disposición. La medianería presenta ese aspecto de protección por parte del Estado para su desarrollo y utilización en los bienes de los titulares de fincas.

Dentro de los tratados y/o convenios internacionales, como fundamento, se menciona la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica), que en el Capítulo II denominado “Derechos civiles y políticos”, artículo 21 del “Derecho a la propiedad privada”, regula: *“1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. (...)”*. El contenido del precepto señala que consiste en una facultad que tienen todas las personas para disfrutar de sus bienes según lo establecido en el ordenamiento jurídico, tal es el caso de la medianería. La protección se extiende debido a que es un pacto ratificado por Guatemala en 1978, lo que a su vez avaló el cambio de



redacción en la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, derivado de la obligación de dar fuerza legal a los derechos que se exponen.

Asimismo, los Pactos Internacionales de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, y el de Derechos Civiles y Políticos, protegen en su cuerpo legal dicha garantía, en la Parte I con el artículo uno, que establece en el inciso: “(...) 2. *Para el logro de sus fines, todos los pueblos pueden disponer libremente de sus riquezas y recursos naturales, sin perjuicio de las obligaciones que derivan de la cooperación económica internacional basada en el principio de beneficio recíproco, así como del derecho internacional. En ningún caso podrá privarse a un pueblo de sus propios medios de subsistencia. (...)*”. A través de esta disposición jurídica internacional se refleja la importancia de proteger que todas las personas, sin importar el grupo étnico al que pertenezcan, para que estas puedan libremente obtener sus bienes y disfrutar de los mismos para su subsistencia sin ser interrumpidos salvo por beneficio social comprobado. La medianería, con el tiempo, se ha vuelto una necesidad para el propietario de una finca colindante, porque derivado de la forma de estructuración del área, los bienes inmuebles requieren de regulaciones que establezcan ciertas condiciones referentes al bien que sirve de división y límite, por ejemplo, lo relacionado con el registro de la medianería.

En la actualidad, la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, incorpora en el artículo 39 lo referente a la “propiedad”, de la siguiente manera: “*Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El*



*Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos”.*

Como es lógico deducir de dicho enunciado constitucional, la propiedad privada responde también a un ejercicio que debe tener presente el desarrollo nacional en beneficio general, es decir, también comprende una arista social que aún no ha sido preciso explorar, ni teóricamente ni mucho menos de manera práctica. El precepto legal demuestra que las personas tienen el derecho de tener y disfrutar un patrimonio de forma personal, privada e individual, como derecho inherente a la persona. Esto encuentra eco en el contexto constitucional de manera directa en el derecho de libertad e igualdad, lo cual está regulado en el artículo cuatro del mismo cuerpo constitucional, el cual que indica: *“En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades”.*

Con base en el artículo anteriormente descrito, los propietarios de fincas contiguas son libres para constituir medianería y al colocarse en una situación semejante, asimismo, deben ser tratados en igualdad de derechos (oportunidades) y obligaciones (responsabilidades) con la similar conveniencia y/o necesidad. Concerniente a la libertad, esta se encuentra relacionada y complementada con el derecho de libertad de acción, lo cual está plasmado en el artículo cinco del mismo cuerpo constitucional. En consecuencia, la regulación constitucional del derecho de propiedad no se está refiriendo a una libertad absoluta, ya que dentro de la libertad que tienen los propietarios hacia sus fincas, existen los límites que la Constitución de



la República y demás legislación establece para que no exista exceso de libertad y abuso de propiedad.

Al constituir la institución jurídica de medianería por medio del instrumento público idóneo, se sujetan los propietarios de las fincas a los derechos y obligaciones que devienen del mantenimiento y conservación del objeto medianero, creando una interrelación jurídica por la medianería que tiene la naturaleza de propiedad en común o propiedad compartida, lo cual, como se mencionó anteriormente, tiene un componente que trasciende la esfera de lo particular y la sitúa en una condición de copropiedad. Al constituir de manera formal la medianería, del mismo instrumento que le da origen deriva la obligación registral correspondiente, con la finalidad de brindar a dicho derecho real el carácter *erga omnes* que garantiza su rigidez en favor de sus titulares.

La medianería se inscribe, como todo derecho real, en el Registro General de la Propiedad. El fundamento constitucional del Registro, es el artículo 230: “*Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específicamente determine (...)*”. La importancia de este precepto constitucional en la práctica notarial deriva de la exigencia de formalidad y organización en los instrumentos públicos faccionados, para que mediante su inscripción doten de certeza jurídica a los derechos reales y surta efectos frente a terceros, que como en el caso de la medianería creada por los particulares, no es más que una mutación del derecho absoluto de propiedad hacia una copropiedad debidamente delimitada al bien objeto del contrato.



### 2.1.3 Normas ordinarias aplicables a la medianería

En el ordenamiento jurídico de Guatemala, la figura jurídica se incorporó por primera vez en el Código Civil de la República de Guatemala, Decreto Gubernativo número 176 de fecha 8 de marzo de 1877, en el Título XIII “De las servidumbres”, parte IV titulada “De la servidumbre legal de medianería”, en los artículos del 1246 al 1265. Posteriormente, en 1933, entró en vigencia el Código Civil, Decreto Legislativo número 1932, el cual en el libro segundo (sin denominación), Título VI “Servidumbres”, capítulo V titulado “Servidumbre legal de amojonamiento y medianería”, se continúa regulando la institución de medianería como parte de las especies de servidumbres, esta vez ubicados en los artículos del 625 al 645. Explicado en la exposición de motivos de ese mismo año, que por evolución de necesidades, ideas y principios se hizo inevitable y a la vez forzoso el cambio de muchos conceptos, así como denominaciones.

Por ello, le intereso a los consultores y legisladores ubicar en la época moderna a la medianería dentro de una forma de copropiedad y descartarla como servidumbre. En este sentido, la exposición de motivos del Código Civil (Decreto Ley 106), del cual entró en vigencia en 1964, actualmente vigente en Guatemala, señala que: *“El capítulo V título VI del Código derogado (1933) se refiere a servidumbre legal de amojonamiento y medianería; pero ya se ha hecho notar por comentaristas de otros códigos similares al nuestro, que el contenido de sus disposiciones no encuentra conformidad con la naturaleza de la servidumbre sino son efectos del derecho de*



*propiedad. Realmente lo que hay en una pared, foso o cerca que divide dos propiedades continuas; es una copropiedad en la medianería y no una servidumbre.*

*Con ese criterio trasladamos todo el capítulo citado al párrafo II, capítulo II, título II, del Código, dentro del tratado de la propiedad, suprimiendo el artículo que se refiere a la copropiedad en los diferentes pisos de una casa, pues esta materia se desarrolla en el párrafo III del mismo capítulo II con el nombre de propiedad horizontal".* En opinión de la autora, la respuesta se encuentra en que ambas figuras jurídicas debido a que encajan en ciertas cualidades que las definen; verbigracia, la medianería consiste en el derecho real compartido de propietarios de fincas contiguas sobre un objeto común y que pertenece proindiviso, por lo que se encuentra en la gama de copropiedad forzosa y permanente (en cuanto que el bien medianero no se puede dividir), reglamentaria y que deriva de un acto jurídico sobre bienes determinados; caso contrario lo es la servidumbre, donde un bien inmueble sirve de otro bien inmueble para un beneficio.

Por lo anterior, en la actualidad, se regula a la medianería en el Código Civil (Decreto Ley 106), en el Libro II titulado "De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales", Título II "De la propiedad", capítulo III "De la copropiedad", párrafo II "Copropiedad en la medianería de inmuebles", en los artículos del 505 al 527. En esta incorporación se reconoce una evolución de la naturaleza jurídica de la medianería, tal como lo confirma la exposición de motivos de dicho cuerpo normativo: *"El párrafo II, regula la copropiedad en la medianería de inmuebles. Aquí se traslada el capítulo V del Título VI, libro II del Código de 1933, que se refiere a la servidumbre legal de amojonamiento y medianería. En una pared medianera se*



*destaca claramente la copropiedad de la misma entre los dueños de los predios contiguos y, por consiguiente, no existe servidumbre en este caso sino una verdadera copropiedad cuya reglamentación en el Código debe estar en el lugar que le hemos asignado".* De manera que los antecedentes expuestos pueden describir parte del proceso por el cual la figura jurídica de medianería fue regulada de diferente manera a lo largo del tiempo. A su vez, con ello se demuestra que al inicio no estaba clara la naturaleza jurídica tal como hoy se le conoce en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

Su estructura puede ser analizada, según dicho cuerpo normativo vigente, de la siguiente manera: la definición legal de medianería en el artículo 505, la presunción y cese de la presunción de la medianería en los artículos del 505 al 509 y 511, el signo contrario de la medianería en los artículos 506 al 510, los derechos de los copropietarios respecto a la medianería en los artículos 516, 520, 522, 524 y 525, las obligaciones de los copropietarios en los artículos 512 al 514, 518 y 519, 523, 526 y 527, de la renuncia de la medianería en los artículos 514, de la limitación de la medianería el artículo 517, del contrato de adquisición de medianería existente en los artículos 515 y 521, finalmente respecto al registro del contrato de constitución de medianería el artículo 1125, que se encuentra en el Libro IV denominado "Del registro de la propiedad".

El fundamento legal para el asiento registral de la medianería se encuentra ubicado en el artículo 1125 del Código Civil, el cual describe: "*En el Registro se inscribirán:*  
*1º. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales*



*impuestos sobre los mismos; 2º. Los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, (...) y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles (...)*". La legislación guatemalteca por medio de esta norma señala la obligación que tiene el Registro de la Propiedad de inscribir el derecho real de medianería; con ello, se faculta a los propietarios colindantes que constituyen la medianería a través del contrato adecuado para que no se les presente obstáculo para efectuar dicho asiento registral. El asiento registral es un servicio público que el Estado, a través del Registro de la Propiedad, brinda a los ciudadanos. Es importante señalar, que si bien es cierto el contenido del artículo no hace referencia específica a la medianería, no significa que esta no deba ser inscrita. Se debe incluir la misma porque queda comprendida como una forma de las que la propiedad puede asumir en la vida ordinaria de los particulares y tanto aquellos títulos que acrediten el dominio, como aquellos que sean traslativos o constitutivos del mismo en cualesquiera de sus formas, son de obligatoria inscripción.

A su vez, el artículo 1140 del Código Civil se aplica a su registro, ya que determina: *"Si el inmueble perteneciere en común a varias personas, se hará una sola inscripción mientras no se practique la división entre los copartícipes o alguno de éstos transfiera su derecho a otro"*. Es así como se sujeta al asiento registral de inscripción la figura jurídica de medianería, sea cual sea el bien sobre el cual se aplica. Debido a que la naturaleza jurídica de la medianería es considerada como forma especial de copropiedad y en complemento de todas sus características dicha figura civil es un derecho real de goce y disposición, limitado por la opción que para



su ejercicio gozan recíprocamente los copropietarios entre sí, le son aplicables todos los principios registrales en resguardo de los propietarios medianeros.

Con fundamentos legales bien estructurados se debe buscar prevenir y evitar inconvenientes que puedan suscitarse derivados de alguna inconformidad entre los copropietarios cuando ejercen en común su derecho. Por ello, para tener la certeza y seguridad jurídica de que el elemento divisorio entre bienes inmuebles le pertenece en común a dos o más propietarios, este debe constituirse formalmente y para que terceros estén enterados que existe medianería, se debe inscribir en el Registro General de la Propiedad para dotar al bien de que se trate, como a la relación jurídica existente, de la publicación jurídica-registral y hacer viable la oposición de terceros. Es importante tomar en consideración todos los preceptos legales referentes para obtener un análisis completo de lo que cada institución jurídica abarca dentro del ordenamiento jurídico y su aplicación en la sociedad. La legislación presenta un hipotético probable entre sujetos para la creación de una relación jurídica, dependerá de los particulares perfeccionar ese precepto al aplicarlo a sus vidas y patrimonio.

#### **2.1.4 Definición y características de la medianería**

Para la mejor comprensión de la figura jurídica estudiada es significativo analizar la etimología de la misma. Según el *Diccionario de etimologías de la lengua castellana*, la palabra medianero significa: “(...) *lo que está en medio de dos o más cosas. Se*



formó del adjetivo latín Medianus, na, num, ero”<sup>19</sup>. Se puede concretar que medianería deriva de medio o mediano de algún objeto o bien, agregando el sufijo “ería”. En apoyo de lo anterior, el autor Felipe Clemente de Diego expone que: *“Medio es la mitad de alguna cosa que la divide en dos y por esto arguye la idea de algo que está en el centro, en el punto equidistante de los extremos en el punto que separa y divide dos cosas; y medianero lo que está puesto entre ellas o en el límite de las mismas sirviendo de división y cerramiento”*<sup>20</sup>. Con base en dicha opinión la medianería debe presentar la cualidad de estar ubicada en medio o en la mitad de algo (que sería dos fincas) para que tenga la función de dividir y separar.

Dentro de las definiciones doctrinarias más relevantes se encuentra la de Juan Francisco Flores Juárez quien explica que: *“La medianería es una forma de copropiedad forzosa porque la pared, foso o cerca como elementos de existencia tangible, deben desaparecer materialmente a efecto de motivar la extinción de la copropiedad. La voluntad humana, únicamente, no daría margen a ello”*<sup>21</sup>. También José Castán Tobeñas señala que es: *“(…) aquel conjunto de derechos y obligaciones que dimanan de la existencia y disfrute en común de una pared por parte de los dueños de edificios separados precisamente por dichas divisiones. Es decir, es el*

---

<sup>19</sup> **Etimologías latín.**

<https://books.google.com.gt/books?id=trfiHpZ5Vr4C&pg=PA149&dq=derecho+real+de+medianer%C3%ADa&hl=es&sa=X&ved=0ahUKEwjDjLaEvPLZAhWnq1kKHRICDukQ6AEIJTAA#v=onepage&q=derecho%20real%20de%20medianer%C3%ADa&f=false>, pág. 438. (Consultado el 18 de mayo del 2018, 22:10 p.m.)

<sup>20</sup> Clemente de Diego, Felipe. *Instituciones de derecho civil español, común y foral*. Tomo III, Editorial Victoriano Suárez. Madrid, España, 1928. Pág. 505.

<sup>21</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. *Ob. cit.* Pág. 77.



*derecho que corresponde á los dueños de edificios separados por paredes*<sup>22</sup>.

Comparando dichas conceptualizaciones, Flores Juárez se enfoca en la naturaleza jurídica de la medianería para definirla y ejemplifica cómo parte de los elementos esenciales para la existencia de la medianería, como lo es que se presente un elemento común y físico (tangible); con otro sentido, Castán Tobeñas orienta su definición en englobar ese conjunto de derechos y obligaciones que de la relación jurídica de medianería se despliegan. Ambos conceptos aciertan en cuanto a lo que la figura jurídica es, pero sin entrar a analizar por ninguna parte que refiriéndose a bienes inmuebles, por la naturaleza de la institución misma, esta debe estar sujeta a inscripción como lo están aquellos bienes que separa.

Por otra parte, otros autores citados en la bibliografía del presente trabajo exponen que consiste en que es el bien que pertenece de forma común y proindiviso a titulares de fincas colindantes a los cuales separa, incluso considerando a la temática aludida como una situación jurídica. Los aspectos a tomar en cuenta de las definiciones analizadas, son: a) la existencia de dos fincas; b) que deben estar contiguas; y c) deben ser de distinto dueño. En opinión de la autora del presente trabajo, la medianería es parte de una relación jurídica que incorpora un conjunto de normas que regula a un bien que es común y que sirve de límite entre fincas colindantes de distintos propietarios.

---

<sup>22</sup> Castán Tobeñas, José. *Derecho civil español, común y foral*. Tomo II, Volumen II. 15.<sup>a</sup> Edición. Editorial Reus, S.A. Madrid, España, 1994. Pág. 217.



Como definición legal, el Código Civil guatemalteco aporta en el artículo 505, que es cuando: *“Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, (...)”*; al ser interpretado este precepto legal se entiende que la medianería es el bien que limita y separa dos propiedades lindantes, por naturaleza inmuebles, es una definición que cumple con los parámetros mínimos de descripción, ya que la doctrina es la encargada de ampliar todos los demás caracteres que la figura jurídica de medianería es en su esencia. Lo que podría plantearse es, que la medianería es una figura o institución jurídica civil derivada de la forma de copropiedad, que radica en un bien divisorio como pared, cerca, zanja, setos, muros o cualquier elemento tangible, que es propiedad de dos o más personas, ubicada donde sus bienes inmuebles colindan.

Los diversos elementos que completan la esencia de la medianería se obtienen de las definiciones antes mencionadas, se describen en este punto con el fin de dotar de mayor claridad la función principal de la figura civil estudiada. Algunas características son: primero, es una forma de copropiedad; segundo, es forzosa; y tercero, es permanente; estos caracteres los argumenta Juan Francisco Flores Juárez. Se agrega de forma parafraseada de Cristina Mosquera Ordóñez, que se reconoce como permanente porque según sus elementos físicos puede ser inseparable de los inmuebles colindantes en áreas urbanas. Sin embargo, en opinión de la autora del presente trabajo, esto actualmente varía porque en el área rural si el objeto medianero es una acequia o un cerco, este, por su naturaleza física, puede ser modificado y con eso llegar a ser temporal.



Como cuarta característica se agrega que la medianería existe como un derecho real compartido dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes, por ser parte de la copropiedad. En este aspecto, “(...) *el término medianería comprende un derecho, un derecho real, concretamente un derecho real de propiedad, en virtud del cual dos propietarios contiguos tienen sobre una cosa corporal (muro) un poder inmediato e independiente sobre la pared divisoria de sus respectivos edificios (...)*”<sup>23</sup>. Su esencia se deriva por la excelencia de la propiedad, que por sus cualidades no puede privarse a la persona de tener o poseer el dominio universal de los bienes que ha adquirido para disfrutarlo total o parcialmente; la medianería se disfruta y goza en proporción a su derecho de cada titular de la finca colindante.

La existencia de los caracteres anteriores debe ser física para que las personas lo disfruten; la quinta característica, que es ser un objeto común. En efecto, debe existir un bien que puede ser una pared, muro, seto, foso, zanja o cerca que es uno y común entre dos propietarios de fincas colindantes, pero que puede ser disfrutado de forma independiente con la parte que corresponde en la separación relativa conforme a su parte proporcional. Esta separación ocurre porque el bien que constituye la medianería está ubicado entre dos fincas, como parte media. Como aclaración, el maestro A. Butera establece que: “(...) *la doctrina española señala que la pared medianera solo es común en cuanto sus partes o mitades son inseparables pero se puede señalar la parte o mitad correspondiente a cada uno que es la que se*

---

<sup>23</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 70.



*encuentra sobre su propiedad;*<sup>24</sup> la separación entre fundos es relativa debido a la cualidad de ser indivisible. La naturaleza de esta indivisibilidad consiste en que la partición del objeto medianero, extingue la medianería. Entonces, la medianería conlleva ese elemento físico y material, a la vez, que la distinción entre que ese bien sea único y común entre los propietarios de las fincas para cumplir esa función de servir de división para diferenciar donde termina una finca y donde inicia la otra, reflejando los límites concretos.

Con base en las distintas opiniones de doctrinarios estudiosos del tema, la autora aporta una definición específica y con elementos adicionales, siendo la siguiente: la medianería es la figura jurídica civil que radica en un derecho real compartido, que es inherente, consistiendo en una forma de copropiedad que incorpora un conjunto de derechos y obligaciones por parte de los propietarios de predios contiguos que permanecen proindiviso (indivisible), con la existencia del elemento común, como una pared, muro, seto, foso, zanja o cerca, que tiene la función de dividir, separar o limitar las fincas con la finalidad de su aprovechamiento para el disfrute frecuente de manera permanente, (indeterminado según la existencia de la construcción), al satisfacer las necesidades existentes relacionadas.

### **2.1.5 Relación con otras figuras jurídicas afines**

Según antecedentes, la conceptualización, características y la regulación jurídica de la medianería se puede denotar que existen figuras jurídicas similares a la temática

---

<sup>24</sup> Butera, A. **Ob. cit.** Pág. 1093.



en estudio; sin embargo, también se confunden algunas figuras y se consideran análogas por ubicarse elementos equívocos de forma generalizada en sus definiciones y usos.

Una de las figuras afines es la propiedad horizontal. Para exponer las diferencias con la medianería, se presenta en forma didáctica el siguiente cuadro descriptivo con base en la doctrina y legislación guatemalteca vigente para aclarar los siguientes aspectos:

### **DIFERENCIAS Y SIMILITUDES**

#### **MEDIANERÍA**

#### **PROPIEDAD HORIZONTAL**

##### **Naturaleza jurídica**

- Es copropiedad.

- Es copropiedad.

##### **Características**

- Es un derecho real que incorpora un conjunto de derechos y obligaciones de los copropietarios de predios contiguos que permanecen proindiviso.

- Existe un elemento común que tiene la función de dividir, separar o limitar las fincas con la finalidad de su aprovechamiento.

- El disfrute es inherente y permanente.

- Es un conjunto de distintos pisos, departamentos y habitaciones que conforman un mismo edificio de más de una planta.

- Puede pertenecer de forma exclusiva, separada o en condominio.

- Debe tener una salida a la vía pública y un espacio común que sirve a toda la construcción para su existencia, conservación, seguridad y uso.

- Generalmente comprende bienes medianeros.

##### **Sujetos que intervienen**

- Dos propietarios de fincas contiguas.

- Pertenecen a varios propietarios, que por lo general son condómines de uno o más bienes medianeros.



### **Forma de registro**

- Se realiza el asiento como una inscripción de derecho real en cada finca colindante.
- No se especifica un arancel específico, se paga un arancel según las circunstancias descritas genéricamente.
- Se hace el asiento en inscripciones especiales, por su condición mixta.
- Posee arancel específico en el Registro de la Propiedad.

### **Observaciones especiales**

- Se desarrolla una relación jurídica de medianería, entre el elemento objetivo que es el bien medianero y el elemento subjetivo que son los copropietarios.
- Puede comprender medianerías en su estructura física y registral.
- Se ubica en el Código Civil, Título II “De la propiedad”, capítulo III “De la copropiedad”, párrafo III “De la propiedad horizontal”; abarcando los Artículos del 528 al 559. Asimismo, en diversos fundamentos dispersos en dicho cuerpo normativo, por ejemplo artículos 840 (con relación a hipotecas de edificios en propiedad horizontal), 1185 (referido a las inscripciones especiales en el Registro de la Propiedad) y su capítulo especial en los artículos 1195 al 1205.
- Asimismo, posee regulación especial que es la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida (Decreto número 1318 del Congreso de la República de Guatemala).

Fuente: elaboración de la autora con base en la doctrina y legislación vigente de Guatemala.

Por lo tanto, la propiedad horizontal es diferente a la medianería, aunque ambas compartan parcialmente la misma naturaleza jurídica al ser una forma de copropiedad, los elementos esenciales y específicos que se desarrollan en cada figura han sido formados a consecuencia de antecedentes que derivan de las formas de satisfacción de las necesidades de las personas al hacer uso de sus bienes,



logrando los legisladores obtener supuestos para que cada norma jurídica ayude a prevenir conductas que traerán beneficios dentro de lo concerniente a la institución civil referida.

La segunda figura con la que la doctrina asemeja a la medianería, es la de servidumbre. Tal como se mencionó con anterioridad, algunas legislaciones incorporaron a la medianería en la sección de las servidumbres; esto ocurrió no solamente en la legislación guatemalteca sino también en otros países como Francia, Italia, Portugal, entre otros. A continuación se presenta un cuadro que describe las diferencias y similitudes entre dichas instituciones jurídicas con la finalidad de observar con un panorama simple los aspectos en los que pueden relacionarse.

## **DIFERENCIAS Y SIMILITUDES**

### **MEDIANERÍA**

### **SERVIDUMBRE**

#### **Naturaleza jurídica**

- Es copropiedad.

- Es un gravamen exclusivo.

#### **Función**

- Servir de límite y separación entre dos propiedades contiguas.

- Servicio de un predio para uso de otro predio.

- Consiste en no hacer o en tolerar.

#### **Sujetos que intervienen**

- Dos propietarios de fincas contiguas.

- Dos o más propietarios de fincas continuas o discontinuas.

- Se ubica dentro del Título IV “De las servidumbres”, que incorporan 5 capítulos específicos, abarcando los artículos del 752 al 821.

Fuente: elaboración de la autora con base en el Código Civil (Decreto Ley 106), Guatemala.



En el artículo 517 del Código Civil, se sobreentiende la diferencia de las figuras al limitar la adquisición de medianería si existe una servidumbre de luz o de vista. Así como esta, existe gran variedad de servidumbres, sean voluntarias o forzosas; caso contrario de lo que sucede con la figura jurídica de la medianería donde no se describe una clasificación determinada en dicho cuerpo normativo. Lo expuesto con anterioridad señala que las figuras jurídicas se pueden relacionar en un mismo ámbito de un negocio jurídico, pero no son iguales, aunque ambas, por su propia naturaleza jurídica, están vinculadas con bienes inmuebles de vecinos colindantes, su beneficio siempre se presenta de otra manera hacia los titulares del derecho, con proporciones diferentes para ejercerlo.

Algunos ordenamientos jurídicos regulan la servidumbre de la medianería; sin embargo, lo que se normaliza es el supuesto jurídico donde un objeto divisorio propiedad del titular del predio sirviente, es utilizado total o parcialmente por el titular del predio dominante; la esencia de la medianería no está siendo aplicada como lo describen sus características. De lo anterior, con sucesión a la relación con las figuras jurídicas afines se tiene la necesidad de indagar sobre el efecto que tiene la medianería para determinar que no es una servidumbre, porque no se trata de un predio sirviente y otro dominante, sino que ambos en un mismo sentido de equidad; por lo que claramente su especialidad debe ser abordada.



### 2.1.6 Efectos y naturaleza jurídica de la medianería

El efecto que tiene la medianería es servir como función principal de las fincas colindantes respecto a la: “(...) *de separación, cierre y apoyo. (...) ese carácter común en la medianería; las dos partes del muro son inseparables y conjuntamente forman una todo indiviso, el muro es tenido por una cosa común entre los dos vecinos, ya que al servir de muro divisorio, cerramiento y apoyo a los dos, (...)*”<sup>25</sup>. En concreto, al constituirse se deriva el efecto de servir de límite, separación, división y cierre entre dos fundos contiguos, incluso servir de apoyo, si se edifica encima del objeto medianero. Tal como mencionan varios autores descritos en la bibliografía del presente trabajo, el efecto de hecho es la condición para establecer una relación de derecho de que la medianería se conforma con obligaciones y facultades para los titulares de la misma, por lo tanto, se puede mencionar que también se tiene como efecto la existencia de una relación jurídica de medianería.

Se considera oportuno concluir en que es necesario resaltar dicho vínculo entre el elemento objetivo, que es el bien que se constituye como medianería y el elemento subjetivo que son los propietarios de fincas colindantes, los cuales conllevan derechos y obligaciones que garantizan la separación, división, cierre o apoyo entre las fincas contiguas para satisfacer las necesidades de los titulares del derecho. Es importante señalar que al estudiar la figura jurídica de medianería, se analiza una institución de carácter especial correspondiente a derechos y obligaciones enfocados

---

<sup>25</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 45.



en su objeto, tanto por su conservación como por la utilidad recíproca que mediante el aprovechamiento individual o común puede representar.

Con respecto a la naturaleza jurídica de la medianería, existen diversas opiniones que dependerán de los estudios, análisis o/y ideología de los autores, entre las cuales puede catalogarse a la medianería como condominio, copropiedad, servidumbre, entre otras. Primero, el escritor español Antonio M. Borrell y Soler, opina que se orienta en: “(...) *que la pared medianera participa de la naturaleza del condominio, la que se regula dentro del epígrafe dedicado a los condominios especiales del Derecho Civil Español*”<sup>26</sup>. En esta primera teoría se ubica la naturaleza jurídica de la medianería en la esencia de “condominios”. En este aspecto se enfoca la temática aludida en el área rural por las condiciones en las que los condominios se desenvuelven; sin embargo, es un término muy limitado para las facultades que la medianería puede otorgar a la población.

En otro sentido, como segunda tesis, Rafael Rojina Villegas considera que la naturaleza jurídica está situada en la siguiente clasificación, señalando que existen: “(...) *copropiedades reglamentadas que son las forzosas, como la medianería, (...); las copropiedades forzosas son las que por la naturaleza misma de las cosas implican un condominio permanente, del cual no se puede salir por no existir procedimiento ni posibilidad física o jurídica de terminar con la indivisión*”<sup>27</sup>. Según esta teoría se considera a la medianería una especie de copropiedad de forma

---

<sup>26</sup> Borrell y Soler, Antonio M. *El dominio según el Código Civil español*. Editorial Bosch. Barcelona, España, 1948. Pág. 182.

<sup>27</sup> Rojina Villegas, Rafael. *Ob. cit.* Pág. 118.



forzosa, es decir, obligatoria porque por su esencia no puede dividirse el objeto medianero, de lo contrario, dejaría de ser medianería. Esto también es apoyado por Juan Francisco Flores Juárez, quien indica que: *“Dentro de la copropiedad forzosa permanente se encuentra la medianería y la propiedad horizontal”*<sup>28</sup>. Por ello esta tesis deja más amplio el ámbito para alcanzar las áreas rurales. Es importante destacar que la regulación guatemalteca acepta que la naturaleza jurídica de la medianería sea de “copropiedad”, lo que se refleja en el fundamento legal del Código Civil vigente.

Las teorías desarrolladas en los párrafos previos se conectan con el término “comunidad”, porque etimológicamente se deriva de “(...) communio, *palabra compuesta por la preposición cum- que indica unión y el nombre -munia que significa derechos y deberes públicos, tiene un sentido mucho más extenso que la palabra copropiedad, y bien se puede decir que la comunidad sea general y la copropiedad una especie de la comunidad, de hecho la palabra comunidad es un término general que sirve para denotar no solo la copropiedad y el condominio, más cualquier otro derecho también personal perteneciente a varias personas. La palabra copropiedad o condominio son términos especiales que no solo indican una comunidad sino la especie del derecho que es común; (...)*”<sup>29</sup>. Por lo tanto, la doctrina especifica que la comunidad es el género, y las figuras de copropiedad y condominio son especies; llevar a la medianería a desarrollarse como un elemento de naturaleza común/comunidad especial de disfrute y utilización. Es así como entre los autores

---

<sup>28</sup> Flores Juárez, Juan Francisco. **Ob. cit.** Pág. 76.

<sup>29</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 51.



citados en la bibliografía, le otorgan a la medianería una naturaleza jurídica *sui generis*, por ser una figura desarrollada dentro del derecho moderno.

Como crítica de la utilización de los calificativos mencionados, en paráfrasis de autores citados en la bibliografía, los ordenamientos jurídicos catalogan a la medianería como servidumbre; sin embargo, no es servidumbre e incluso exponen que tampoco es copropiedad porque a cada titular medianero le corresponde exclusivamente cierta proporción del objeto medianero, aunque con ciertas limitaciones respecto a los intereses del otro propietario colindante. Pero esos límites, establecidos legalmente, siempre estarán presentes en cuanto al derecho de propiedad, ya que se debe respeto a lo ajeno, lo que no es de extrañar. Así, se coloca a la figura jurídica estudiada en la naturaleza jurídica de “relaciones de vecindad”.

Como tercer teoría, la medianería se presenta también como una figura jurídica híbrida porque tiene características específicas, a su vez, es compleja en sí misma por la especialidad que conlleva, donde incluso la doctrina y la legislación todavía dudan de su naturaleza jurídica, porque se le aplican elementos de otras instituciones jurídicas, pero es independiente porque posee su exclusiva denominación, definición, normativa y caracteres que lo presentan como una figura jurídica única. La función autónoma a otras instituciones civiles le otorgan un carácter



propio por lo que debe ser catalogada en su naturaleza jurídica como: “ (...) una *figura jurídica híbrida* (...)”<sup>30</sup>.

Según la opinión de la autora del presente trabajo, dicha ubicación es acertada debido a que se ajusta a lo que la medianería es en esencia, por la incorporación de elementos generales propios de la propiedad y copropiedad, así como por elementos especiales e independientes propiamente dichos de la temática en estudio, se hace un conjunto de características específicas que se ajustan a lo que en la práctica se utiliza. Por lo tanto, se considera oportuno resumir, simplemente, que la naturaleza jurídica de la medianería está en considerarse como una forma común especial determinada como una figura jurídica híbrida, que dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco se determina como copropiedad, pero con caracteres y elementos propios de su esencia, donde la doctrina lleva a dejar diversas denominaciones a dicha naturaleza jurídica, siendo estas: copropiedad, propiedad colectiva, derecho de propiedad común, o incluso propiedad compartida.

---

<sup>30</sup> Borrell y Soler, Antonio M. **Ob. cit.** Pág. 258.





## CAPÍTULO III

### EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

#### 3.1 Nociones preliminares

Para abordar el tema central de la investigación y tener claridad de cuál es el proceso registral y cuáles son los actos que se registran en el Registro de la Propiedad, es necesario describir algunas nociones preliminares, tal como la definición y/o elementos importantes de la temática en análisis en el presente punto, debido a que así como *“(...) las relaciones jurídico-reales son premisas indispensables del tráfico social y han de ser tenidas en cuenta por los terceros a quienes este tráfico ocupa (...)”*<sup>31</sup>. Dentro de la economía en la adquisición de propiedad, registrar el negocio jurídico es indispensable para hacerlo público y adquirir otros principios que salvaguardan los derechos y obligaciones de los propietarios de bienes inmuebles, más si se relacionan con figuras especiales como la medianería.

Doctrinariamente, los autores Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros exponen que el Registro de la Propiedad es: *“(...) la institución administrativa que tiene por objeto la publicidad oficial de las situaciones jurídicas relativas a los bienes inmuebles”*<sup>32</sup>. A su vez, Américo Atilio Cornejo en sentido amplio señala que son: *“(...) organismos mediante los cuales se produce la publicidad jurídica; (...) un*

---

<sup>31</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Ob. cit.** Pág. 269.

<sup>32</sup> *Ibidem*, Pág. 271.



*registro de títulos, ya que si bien lo que ingresa es un documento, representa un acto jurídico causal, al que contiene”* <sup>33</sup>. Al comparar las opiniones de los autores se reflejan aspectos importantes dentro de los cuales se puede mencionar que en un criterio se apoya que sea una institución administrativa, en este sentido, se le da un enfoque relacionado con la Administración Pública del Estado; pero, en otro criterio, se profundiza que además de ser una institución estatal, su principal orientación es que se conozcan los actos o contratos que reflejan las declaraciones de voluntad de las partes interesadas.

Otros autores citados en la bibliografía del presente trabajo toman en cuenta aspectos más técnicos, como exponer que es un medio creado para cubrir las necesidades de publicidad y seguridad jurídica de los negocios jurídicos de la población, que es delegado por la Administración Pública en protección del Estado para resguardo de los derechos de los particulares, que funciona a través de la inscripción, anotación o cancelación de actos, contratos y resoluciones judiciales. En concreto, es oportuno señalar que el Registro de la Propiedad es una entidad pública que tiene a su cargo:

1. Prestar el servicio de resguardo con el respaldo del Estado;
2. Garante del contenido de las operaciones registrales;
3. Cubre las necesidades de la sociedad a través de la organización registral de los bienes inmuebles y muebles registrables;

---

<sup>33</sup> Cornejo, Américo Atilio. **Derecho registral**. Editorial Astrea. Buenos Aires, Argentina, 1994. Págs. 6 y 49.



4. Su sistema es de folio real, de todos aquellos actos que restrinjan, limiten o modifiquen el dominio y titularidad, vigencia y extinción de gravámenes y limitaciones impuestas sobre los mismos.

En cuanto a la definición legal, el artículo 1124 del Código Civil guatemalteco determina que es: “(...) *una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias*”. Desglosando dicho precepto legal se cataloga al Registro de la Propiedad como una entidad pública con funciones específicas, que derivan de la constitución de actos y contratos que establecen, modifican o extinguen derechos reales sobre los inmuebles y muebles registrables, derivados de negocios jurídicos o resoluciones judiciales, con el fin de otorgar publicidad jurídica al tráfico inmobiliario.

Al categorizar el Registro de la Propiedad de Guatemala, según los tipos de naturaleza que señala la doctrina, es un registro real, de inscripción y declarativo. Es real porque su eje gira en torno a los bienes inmuebles y muebles registrables; de inscripción debido a que en los libros físicos y electrónicos se plasman datos esenciales que son de conocimiento público, y con ello se pueden emitir las constancias respectivas o certificaciones; y declarativo en cuanto a que las figuras jurídicas se constituyen al faccionar el título constitutivo y al cumplirse todos los elementos del negocio jurídico, genéricos y específicos, y proceder a su respectiva inscripción. La forma de organización registral por medio del folio real fue adquirido



de la legislación española, el ordenamiento jurídico guatemalteco solamente le dio forma según al uso de sus instituciones de tráfico inmobiliario. Es preciso destacar que este sistema es bastante práctico en la actualidad, porque por el flujo constante y en gran magnitud que existe se logra identificar, ordenar y organizar los derechos reales que allí se asientan, no en razón del derecho, ni del sujeto, sino del objeto de inscripción, es decir, el bien raíz.

Se concluye por la autora del presente trabajo de investigación, que el Registro de la Propiedad es una institución jurídica de carácter público, administrativo y organizacional, con autonomía funcional pero relacionado al Organismo Ejecutivo (presidente de la República y Ministerio de Gobernación) en cuanto a su organización administrativa; realiza operaciones registrales con el sistema del folio real; con carácter exclusivo y excluyente; disponiendo de libros (actualmente electrónicos) que deben garantizar la publicidad, uniformidad, inalterabilidad, seguridad y certeza jurídica. Es un registro de inscripción y declaratorio; contiene figuras jurídicas sustantivas y adjetivas; es formal porque asienta actos o contratos que consten en títulos públicos faccionados con los elementos generales y esenciales para su asiento registral. Su finalidad es procurar desarrollar actividades y prestar el servicio de registro de bienes inmuebles y muebles registrables para satisfacer las necesidades públicas en cumplimiento de sus funciones. Las características demuestran la complejidad de las funciones del Registro, el cual trata de cubrir la protección de los derechos reales.



### 3.2 Fundamento legal del Registro de la Propiedad

El fundamento constitucional del Registro de la Propiedad es el artículo 230, que indica: *“El Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”*. Al reunir de forma centralizada datos importantes del patrimonio inmobiliario de los ciudadanos ayuda, en su momento oportuno, a obtener información relevante cuando se quiere concretar cualquier negocio jurídico donde se transfieran, graven o extingan derechos reales, brindando así seguridad y certeza jurídica a la función notarial.

El precepto anterior se interrelaciona con el artículo 31 del mismo cuerpo constitucional, debido a que se tiene la facultad del acceso a archivos y registros estatales, al señalar que: *“Toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización. (...)”*. Lo antepuesto cimienta la libertad de acceso a la información que se declara o constituye en el asiento registral de dichos registros estatales, complementándose todo ello con la demás legislación vigente, que para el caso en estudio, la medianería, reviste vital importancia, por cuanto, los terceros pueden saber previamente a otorgar cualquier contrato que se relacione con el bien medianero, la condición jurídica especial a la que el mismo se encuentra sometido.



En Guatemala, como antecedentes de los fundamentos legales en normas ordinarias, se inicia desde el Gobierno de Justo Rufino Barrios, cuando se incorpora la creación del Registro en el Código Civil de la República de Guatemala, Decreto Gubernativo número 176 de fecha 8 de marzo de 1877, en el Título V “De la hipoteca en general”, parte IX titulada “De los registros”, en los artículos desde el 2138 al 2160, denominándolo como registro de “Toma de razones hipotecarias”.

Posteriormente, en 1933, el Código Civil (Decreto legislativo número 1932), le designa al registro el nombre de “Registro de la Propiedad” y le da un apartado específico, situándolo en el libro tercero denominado “Modos de adquirir la propiedad”, Título VII “Registro de la propiedad”, que abarca once capítulos, en los artículos desde el 1076 al 1192. Este precedente es importante porque se le designó un nombre específico al registro.

En la actualidad, se regula lo referente al Registro de la Propiedad en el Código Civil (Decreto Ley 106 del jefe de Estado Alfredo Enrique Peralta Azurdia), que fue promulgado en 1963 y entró en vigencia en el mes de julio de 1964, en el Libro IV denominado “Del Registro de la Propiedad”, con tres títulos que comprenden los artículos 1124 al 1250. En dichas normas vigentes se incorporan preceptos legales con aspectos actualizados que promueven el desarrollo de todos los aspectos registrales y notariales.

Respecto al fundamento reglamentario se encuentra el Reglamento de los Registros de la Propiedad, Acuerdo Gubernativo 30-2005. Es trascendente dicho



pronunciamiento, porque es el fundamento para ubicar el folio real que se utiliza en el sistema del registro, a lo cual la inscripción de la medianería con dicho sistema obtendría un espacio numérico dentro del tracto sucesivo de la finca a la cual se haría mención. Por tanto, todas las normas jurídicas que aportan elementos destacables son significativas, porque son útiles para demostrar lo que el legislador pretende prever para proteger las relaciones jurídicas entre los propietarios de bienes inmuebles.

### **3.3 Aspectos de la medianería con el Registro de la Propiedad**

Con la finalidad de plantear una propuesta de solución a la controversia que en un momento determinado se puede suscitar entre dos propietarios de fincas contiguas y que comparten la medianería con relación a aspectos en el Registro de la Propiedad, a manera de ejemplo puedo compartir en esta investigación que: dos personas, que de forma compartida adquieren e invierten en un objeto medianero, el cual puede consistir en una pared, zanja o seto que divide dos bienes inmuebles, y por no pertenecer totalmente dicho bien a una sola parte, se crean intereses comunes que pueden ser violentados en el futuro por las mismos propietarios o terceros, por lo que este acto de voluntad debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad para garantizar su perpetuidad y, a su vez, ser oponible ante terceros.

En Guatemala, a la fecha, la medianería no se inscribe en el Registro de la Propiedad, por lo que debe plantearse la siguiente interrogante: ¿Cuáles son las



implicaciones que promueve la no inscripción de la medianería en el Registro General de la Propiedad?

Para contestar la pregunta es necesario exponer en qué consiste el asiento registral de inscripción, para comprender el efecto de que no se realice, así también las etapas del proceso registral en el Registro de la Propiedad que conducen a dar información relevante de cómo debe proceder y algunos casos de la realidad jurídica social relacionados con la temática aludida. Todo ello con el objetivo de comprobar la hipótesis planteada, señalando los aspectos entre lo que se hace en la actualidad y obteniendo los resultados que se pretenden demostrar con el presente estudio de tesis.

### **3.3.1 Asiento registral de inscripción**

Es así que las funciones que tiene por objeto desarrollar el Registro de la Propiedad son: inscripción, anotación, cancelación y la calificadora; del cual el primero de estos será el tema de estudio en este apartado. En Guatemala, el fundamento legal es el artículo 1124 del Código Civil, el cual establece en su parte conducente: “*El Registro de la Propiedad (...) tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales (...)*”.

La medianería se asienta registralmente por medio de inscripción. Américo Atilio Cornejo expone que esta debe “*(...) entenderse a toda toma de razón (o asiento principal) de carácter definitivo, provisional o condicional que se practique en la*



*matrícula como consecuencia de la presentación de un documento público dispositivo (transmisivo o constitutivo), declarativo, aclarativo o extintivo de un derecho real, con la finalidad y efectos que resulten de la ley*<sup>34</sup>. Los autores Luis Díez-Picazo y Antonio Gullón Ballesteros definen que es: “*En un sentido lato la inscripción es sinónimo de asiento registral. En un sentido estricto, sin embargo, la inscripción es un asiento propio y específico, distinto de los demás que se practican en el Registro, en el que se constata la existencia de una mutación jurídico-real producida (constitución, declaración, modificación, transmisión o extinción del dominio o derecho real)*”<sup>35</sup>. De lo anterior, se considera oportuno definir que la inscripción es un asiento registral específico de carácter definido que deriva de una función registral principal que hace constar una mutación jurídica real sobre un bien registrable.

Para identificar qué tipo de inscripción es el correspondiente a la medianería la doctrina clasifica: a) Declarativas, la inscripción es voluntaria porque nace fuera del Registro aquel acto o contrato de constitución, modificación, transmisión o extinción de un derecho real, donde posteriormente el Registro solamente lo asienta convirtiéndose en público; b) Constitutivas, son las inscripciones que se enfoca en que al momento de ser inscrito el derecho surte los efectos deseados por las partes; y c) Obligatorias, consisten en aquellas que la legislación pretende señalar como actos que deben inscribirse aunque no se tenga la necesidad de hacerlo. Se concluye, por la autora, que la inscripción de la medianería es de naturaleza

---

<sup>34</sup> *Ibidem*, Pág. 49.

<sup>35</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Ob. cit.** Pág. 321.



declarativa debido a que el derecho nace extrarregistralmente y de manera voluntaria se debe ingresar al registro para que se realice el asiento respectivo sobre el tracto sucesivo de las fincas colindantes relacionadas.

Del análisis antepuesto, el Registro de la Propiedad de Guatemala inscribe los casos descritos según el artículo 1125 del Código Civil, dentro de los cuales se encuentra la inscripción de todos los derechos reales lo que incluye a la medianería. Otros fundamentos legales a mencionar son los artículos 1126 al 1129 del cuerpo normativo mencionado, que regulan situaciones específicas de la inscripción en casos como los títulos expedidos en el extranjero, el plazo para inscripción, que es de ocho días contados desde la fecha de recepción del documento, entre otras observaciones que se deben tomar en cuenta para la función registral de inscripción. Sin embargo, a pesar de ello, por no estar claramente especificado de forma textual en el Código Civil, muchos profesionales y a su vez la población por falta de conocimiento omiten la medianería dentro de la categoría de los derechos reales que describen los preceptos legales.

Para que todos los derechos reales se inscriban existe otro factor que es la condición que refiere a que se deben ingresar con el documento registrable pertinente y adecuado; ello, muchas veces es otra deficiencia para que se produzcan problemas en un futuro referentes a los derechos y obligaciones de las partes involucradas y/o terceros registrales. Así, todo título inscribible debe estar faccionado y autorizado de acuerdo con la declaración de voluntad de las partes y conforme a los requisitos (generales, específicos y especiales) que se requieren para los actos o contratos, la



medianería no es la excepción. Así se logra un documento lo más perfecto posible para no tener obstáculos que imposibiliten su inscripción. Es allí donde entra en competencia la función notarial para el buen faccionamiento de los títulos inscribibles en el registro, colaborando en salvaguardar los derechos de los particulares.

Lo anterior dependerá, asimismo, de la función calificadora como procedimiento de control que prevalece en el Registro de la Propiedad. Esta consiste, según autores citados en la bibliografía, en el enjuiciamiento por el funcionario público especializado respecto a la legalidad del documento y sobre la validez-eficacia del negocio jurídico que este pretende plasmar. La legalidad determina la actividad calificadora del Registro de la Propiedad, la cual tiene relación con toda diligencia notarial. El objeto de la calificación es la determinación, por parte de la autoridad registral, de los aspectos internos que posee todo título que se presente, y representa el momento registral donde se califican los requisitos de forma y fondo.

Todos los efectos de dicha garantía pueden resumirse en la producción de asiento, suspensión o rechazo de la mutación jurídico-real que da seguridad y exactitud de los datos publicados. La mutación jurídico-real de medianería al constituirse extrarregistralmente se convierte ley entre las partes; pero con la inscripción de la medianería se perfecciona el principio de publicidad registral, inscripción registral, seguridad y certeza jurídica, de los cuales su revestimiento daría mayor protección de la exactitud de los derechos y obligaciones adquiridos, tal como señala el autor Luis Carral y de Teresa expone que: *“(...) cuando los derechos nacidos extrarregistralmente, se inscriben, adquieren mayor firmeza y protección, por la*



*presunción de exactitud de que son investidos, por la fuerza probatoria que el registro les da*<sup>36</sup>. La medianería, al momento de ingresar en el registro para ser inscrito es objeto de evaluación, consiguiendo cualquiera de estos efectos al ser examinado el documento por medio del cual se desea asentar, en el hipotético caso de que se constituyera como un derecho independiente de aquel derecho de propiedad del que se es subsidiario y aun cuando va implícito, como parte de fincas filiales, en el caso de la propiedad horizontal.

En relación con ello es necesario tener claro cuáles son los efectos legales del asiento registral de inscripción que señalan los requisitos legales que delimita el registro, requisitos que se encuentran regulados en los artículos del 1130 al 1148 del Código Civil. De los efectos de la función registral de inscripción se identifican, legalmente, con base en el Código Civil, los siguientes:

a) La inscripción es nula por omisión de alguna circunstancia, por inexactitud, por inducción a tercero (artículo 1145). Por este detalle es importante el conocimiento de todos los requisitos esenciales, específicos y generales que conlleva la medianería para ser inscrita, debido a que la ausencia de alguna circunstancia puede ocasionar que la inscripción sea nula;

---

<sup>36</sup> Carral Y De Teresa, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 7.<sup>a</sup> edición. Editorial Porrúa, S.A. Distrito Federal de México, México, 1983. Pág. 229.



b) La inscripción no convalida los actos o contratos nulos (artículo 1146). Si el contrato de constitución de medianería fuera susceptible a nulidad por las causas descritas en el Código Civil, esto no convalidaría el asiento registral;

c) Perjudicará a tercero lo que aparezca inscrito en el Registro (artículo 1148). Al inscribirse la medianería, lo declarado que consta en el registro ya perjudica a terceros. Este es el principal efecto de la inscripción; y

d) Desde la fecha de entrega la inscripción del título que contenga el derecho real, producirá efectos contra terceros y aun contra los acreedores singularmente privilegiados (artículos 1143 y 1148).

Las formas del asiento registral de la inscripción, extraídas del Código Civil guatemalteco, son las descritas a continuación, mismas que se adaptarán al derecho real de medianería:

a) De la primera inscripción, será la del título de propiedad y sin ese requisito no podrá inscribirse otro título o derecho real relativo al mismo bien; la razón registral incluirá en su descripción particularidades, como por ejemplo: si la finca es rústica o urbana, ubicación (municipio y departamento), área, rumbos o azimuts, naturaleza, extensión, condiciones o cargas del derecho que se inscriba y su valor, entre otros según lo que establece el artículo 1131. Dicho asiento registral puede modificarse, ampliarse o enmendarse en los casos que determina el artículo 1130. Respecto a la medianería, el título de propiedad como título inscribible tendría que llevar



descripción de área, colindancias, medidas específicas, altura, longitud, ancho y ubicación, así como el valor;

b) De la forma de presentación para ingreso de documentación que según el artículo 1132 y el artículo 69 del Código de Notariado debe hacerse en original y duplicado ante el Registro de la Propiedad, debidamente sellado y firmado por el notario. La medianería para ingresar al registro debe hacerse a través de escritura pública faccionada por notario;

c) En las inscripciones relativas a un bien inscrito con anterioridad, solo se describirán en la razón registral las circunstancias que no aparezcan, haciéndose referencia con el número de finca, folio y libro. Y si al hacerse una inscripción resulta del título algún otro derecho aún no inscrito, este se inscribe. El derecho real de medianería tendría su asiento en el historial de la finca conforme al tracto sucesivo correspondiente, haciéndose la declaración de los datos nuevos, si se constituyó la medianería con posterioridad a la creación de la finca;

d) Del precio, si la inscripción es traslativa de dominio se señala un precio al contado o a plazos y la forma de pago según corresponda (artículo 1135). Al momento de existir constitución de medianería, el valor del bien medianero debe ser declarado claramente por parte de los propietarios de las fincas colindantes, monto que debe ser cancelado en porcentaje equitativo para que sea objeto de copropiedad medianera. Asimismo, si se presenta un contrato para adquirir la medianería (artículo



515), el propietario colindante debe consignar el precio, valor declarado que debe ser derivado según la proporción del objeto medianero; y

e) De los datos de ingreso o entrega, se consigna la hora y fecha para determinar la preferencia (artículo 1141 al 1142). Descripción que se consigna en todos los documentos que se presentan, en el derecho real de medianería no es la excepción.

La fuente del asiento registral de inscripción es el principio registral de inscripción por ser garantía considerada como principio material que protege a toda mutación jurídico-real, como la medianería, ya que se asienta de manera propia, especial y hace constar solamente una vez lo solicitado por los interesados. Al ponerlo en práctica se está logrando fortalecer el sistema jurídico registral, notarial y civil de la figura jurídica en estudio. Siendo así, en su actualización del ordenamiento jurídico guatemalteco, no se considera necesaria la creación de un libro especial para la inscripción del derecho real de medianería, debido a que este derecho va interrelacionado con el derecho de propiedad que existe en cada finca, haciendo la descripción correspondiente en el libro electrónico relacionado.

Se debe aclarar que el asiento registral de anotación para la medianería no se aplica a cabalidad en todos los casos regulados en el Código Civil guatemalteco, debido a que esta figura estaría sujeta a las anotaciones que a su finca matriz se designen. Por otra parte, se encuentra la función registral de cancelación, del cual la inscripción de medianería es susceptible de cancelación cuando este se extinga o se adquiera la totalidad por parte de un copropietario medianero. En concreto, las funciones



registrales de inscripción, anotación y cancelación son parte fundamental de las actividades del Registro de la Propiedad, dichos asientos registrales se operarán una a continuación de la otra, siendo firmados y sellados por el registrador auxiliar en el momento oportuno dentro del procedimiento específico para la inscripción de la medianería.

Para la redacción del asiento registral de inscripción el operador registral se deberá percatar de los datos de los propietarios medianeros, de los números de fincas, folios y libros, la fecha y datos de autorización del testimonio de la escritura pública, notario que autorizó el instrumento público. A su vez, consignará datos del operador registral, fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado en que se archivará, honorarios, fecha del asiento registral, firma y sello del registrador auxiliar. Para el registro de la medianería el acto registral que se opera es un asiento registral de inscripción, ubicado en la columna de derechos reales en el libro electrónico siguiendo el tracto sucesivo de las fincas inscritas y la misma inscripción se opera en la finca colindante que está relacionada. En la parte conducente del artículo nueve, del Reglamento de los Registros de la Propiedad establece: “(...) Se usará numeración ordinal para identificar las inscripciones de dominio y de gravámenes; las anotaciones y sus cancelaciones se identificarán en orden alfabético. En ambos casos deberán respetarse el orden cronológico de presentación”. Esto ayuda a tener una mejor identificación del espacio que ocupa la inscripción del derecho real de medianería.



De manera didáctica se presenta el contenido de un modelo de la razón del **ASIENTO REGISTRAL DE INSCRIPCIÓN DE MEDIANERÍA** con datos ficticios a modo de ejemplificación:

DERECHOS REALES. DOMINIO. INSCRIPCIÓN número 3. FINCA 79, FOLIO 79, LIBRO 2920 de Guatemala. MEDIANERÍA. ANA LUISA CASTILLO RUIZ Y ROLANDO JOEL CASTRO MONROY, constituyen MEDIANERÍA que consiste en PARED DIVISORIA, con valor estimado de Q.9,000.00, en proporción de 50 % correspondiente a Ana Luisa Castillo Ruiz y el otro 50 % correspondiente a Rolando Joel Castro Monroy, sobre la colindancia de las fincas urbanas números: finca 79, folio 79, libro 2920 de Guatemala, siendo el titular de la finca Ana Luisa Castillo Ruiz, y la finca 80, folio 80, libro 2920 de Guatemala, siendo el titular de la finca Rolando Joel Castro Monroy. Se hace constar que la PARED MEDIANERA está edificada de concreto armado, cimientos de columnas y vigas, construida de block, con las características siguientes: ÁREA de 49.95 mt<sup>2</sup>; con MEDIDAS: de la estación 0 al punto 1 con azimut de 0.1 grados 3 minutos 0 segundos, con una distancia de 0.15 metros en línea recta; de la estación 1 al punto 2 con azimut de 18 grados 30 minutos 0 segundos, con una distancia de 18.5 metros en línea recta; de la estación 2 al punto 3 con azimut de 0.1 grados 3 minutos 0 segundos, con una distancia de 0.15 metros en línea recta; y de la estación 3 al punto 0 con azimut de 18 grados 30 minutos 0 segundos, con una distancia de 18.5 metros en línea recta; COLINDANCIAS: NORTE: 18.5 metros en línea recta con el inmueble del cual es titular el señor Rolando Joel Castro Monroy; SUR: 18.5 metros en línea recta con el inmueble del cual es titular la señora Ana Luisa Castillo Ruiz; ESTE: 0.15 metros en



línea recta colinda con área verde y OESTE: 0.15 metros en línea recta colinda con la calle principal; LONGITUD: 18.5 metros; ANCHO: 0.15 metros; ALTO: 2.70 metros; y UBICACIÓN: la pared medianera se encuentra ubicada en el lindero sur de la finca de la cual es titular Rolando Joel Castro Monroy y en el lindero norte de la finca de la cual es titular Ana Luisa Castillo Ruiz; todo según incluido copia del plano elaborado por el Ingeniero Juan Pablo Rojas Medina, colegiado 5508. Escritura pública No. 25 autorizada en el municipio de Mixco, departamento de Guatemala, el 24 de julio de 2018 por la notaria DELIA ARAELY CRUZ CANCINOS. Documento presentado el 30 de julio del 2018 a las 11:05:30 horas, ingresado este y su copia electrónica con número 18R100080416. Honorarios Q.160.00. Realizada en Guatemala, 3 agosto de 2018. Operador I30 Lucrecia Rodríguez.

### 3.3.2 Proceso registral del Registro de la Propiedad

En la medida que se profundiza sobre los aspectos específicos de la medianería en el Registro de la Propiedad, se necesita conocer los pasos para que se efectúe el asiento registral de inscripción de la medianería. Se lleva a cabo un “(...) *proceso constituido por la serie de actividades que son llevadas a cabo desde que una persona pretende o solicita la práctica de un asiento hasta el momento en que el funcionario encargado del Registro emite una decisión sobre esta pretensión*”<sup>37</sup>. En Guatemala, el proceso registral para el asiento del derecho real de medianería no requiere de acciones específicas o especiales, los pasos son los genéricos como cualquier otro asiento; sin embargo, a pesar de dicha forma ordinaria no se llevan a

---

<sup>37</sup> Díez-Picazo, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Ob. cit.** Pág. 299.



cabo las inscripciones por ser desconocido el proceso o por utilizar documentos que no pueden ser susceptibles de tal inscripción para la medianería.

La naturaleza jurídica del proceso registral se considera, según la doctrina, un procedimiento porque se integra por etapas o trámites jurídicamente regulados, motivo por el cual juristas lo denominan un servicio público que se presta administrativamente. Por tanto, dicho proceso administrativo registral, en su mayoría, implica la realización de procedimientos que deben hacerse por rogación de los particulares para obtener el servicio de asiento registral en específico con base en la legislación. Esos procedimientos administrativos usualmente terminan con la emisión de razones registrales por parte de los operadores registrales en apoyo de todas las oficinas del Registro y firmado por el Registrador Auxiliar, mismos que deben comprender la forma, requisitos, publicidad y certeza jurídica establecidos en la ley.

Sobre la ejecución del asiento registral analizado, en el proceso registral se debe tomar en cuenta los principios registrales sobre los cuales se cimienta el derecho registral, para lograr cubrir con mayor amplitud todos los aspectos de se desean abarcar del contenido del registro (técnico) y su procedimiento (práctico), ya que son bases fundamentales para todas las acciones realizadas por los operadores registrales; situación que repercute en la medianería al ser inscrita.

En la temática estudiada le son aplicables los siguientes principios: primero, el principio de legitimación registral donde la inscripción sirve para que las situaciones jurídicas de transcendencia real que han y deben ser publicadas, como lo es que la



medianería goce de presunción de exactitud que facilite y mejore en todos los sentidos la posición de los titulares inscritos, también la presunción de que existe y pertenece, el bien medianero, a sus titulares copropietarios en la forma determinada y descrita en el asiento respectivo. Es así, como al registrarse, se le legitima para actuar en el tráfico jurídico; segundo, el principio de rogación que lleva a cabo la acción de solicitud para presentar el primer testimonio con duplicado de la escritura constitutiva con la finalidad de promover la actuación del Registro a iniciar el procedimiento registral; tercero, el principio de tracto sucesivo logra establecer un historial registral de la forma en que de la medianería derivan derechos y obligaciones; cuarto, el principio de legalidad donde se examina de forma y fondo el título jurídico donde se constituye la medianería con el fin de darle ingreso al documento, teniendo la certeza que no contiene impedimento para su asiento, no rechazándolo ni suspendiéndolo, aplicándose el principio en todo el procedimiento registral; estos y los demás principios estudiados llevan a ejecutar un proceso registral acorde a la ley.

Concluye la autora del presente trabajo que el procedimiento administrativo registral es el procedimiento especial y privativo que consiste en un sistema o serie de fases que se deben desarrollar, de forma cronológica y de conformidad con el orden legal para la operación del asiento registral correspondiente, derivado de una relación jurídica que contiene una mutación jurídico-real de los bienes, en cuanto a los derechos reales susceptibles de ejercerse sobre ellos. Las actuaciones del procedimiento administrativo registral requieren la existencia de: “(...) 1º. *La previa producción extrarregistral de la modificación jurídico-real.* 2º. *La plasmación de la*



*modificación jurídico-real en una documentación pública y auténtica.* 3º. *La formulación de una declaración de voluntad de un particular, dirigida al registrador, en la cual se pretenda la práctica de un asiento. Esta declaración de voluntad se denomina usualmente, solicitud, rogación o petición de inscripción.* 4º. *La presentación en el Registro de los títulos o documentos que justifiquen dicha pretensión y la reunión por tales documentos de las exigencias establecidas en la ley para que el asiento pueda practicarse*<sup>38</sup>. Para la temática aludida, se debe tener la voluntad de las partes de ejercer sobre la medianería, llevarla a constituir formalmente en el documento idóneo y, posteriormente, presentar el documento registrable al Registro de la Propiedad cumpliendo los requisitos legales. Al reunir los documentos y presentar el interesado la solicitud para proteger su derecho, se forma un expediente que es la representación material del procedimiento registral que se encuentra por iniciar y estará bajo la custodia y responsabilidad de funcionarios públicos encargados de la respectiva actuación en el Registro.

Se considera oportuno puntualizar que el control registral es uno de los más importantes para dotar de la presunción de exactitud a las mutaciones jurídico-reales que el notario documenta a través de escrituras públicas; pero se puede derivar el problema al no existir conocimiento para la realización de un documento idóneo para la constitución de la medianería impidiendo que no se logre dotar de dicha presunción. Por eso, el registro como proceso administrativo y público, sirve de base en la aplicación y evaluación de los datos que se publican, dando certeza y seguridad jurídica a los titulares de la medianería. Los datos públicos a su vez

---

<sup>38</sup> *Ibídem*, Pág. 301.



ayudan a comprobar y fiscalizar información para con los terceros registrales. Esto permite tomar medidas preventivas a tiempo respecto a los negocios jurídicos puesto que con su reconocimiento fortalecen la figura jurídica civil; sin embargo, al faltar este, la medianería es aún más propensa a sufrir imperfecciones.

Basado en el artículo 1131 del Código Civil, el procedimiento del asiento registral de dicha figura jurídica posee todos los elementos de un proceso de inscripción, con excepción de que no se enfoca en las fincas ya registradas debido a que ya existen inscritas. No se debe olvidar que cada aspecto de la información declarada en la inscripción de la constitución de la medianería será extraída por parte del operador del documento presentado por el notario que autorizó la escritura pública, la que debió redactar con precisión, claridad y cuidando de cumplir con todos las formalidades y requisitos legales, ya que la falta de alguno de ellos puede producir la denegatoria o suspensión de la inscripción, generando como consecuencia obstáculos para un buen desarrollo de la medianería.

Lo que continúa, expuesto en síntesis, con el procedimiento registral para que los asientos solicitados se operen es: “(...)1º. *La formulación por el funcionario encargado del Registro de un juicio sobre la legalidad de la pretensión y sobre la validez y eficacia de las mutaciones jurídico-reales que se pretende publicar en el Registro (calificación), y la adopción de una decisión. 2º. La eventual interposición de los recursos pertinentes contra la decisión del registrador, cuando esta sea contraria a la pretensión del solicitante o, en su caso, la subsanación de las faltas o remoción de los impedimentos que, de acuerdo con la propia decisión del registrador, han*



*impedido la inscripción*<sup>39</sup>. En dicho proceso también se emplea la función calificadora, este conjunto de garantías fortalecen cualquier asiento registral fortaleciendo a la medianería.

Posteriormente de la recepción del título registrable en el Registro de la Propiedad, el procedimiento continúa con las acciones del operador registral donde dentro de las formalidades que se califican de la escritura pública de medianería es importante la descripción exacta del bien medianero, en cuanto: área, medidas, colindancias, longitud, ancho, altura, valor del elemento medianero y la ubicación en los linderos de cada inmueble. No la dirección donde este elemento real se ubica matricularmente, sino lo referente a los linderos de cada finca inscrita en su ubicación espacial, es decir, el punto de convergencia del derecho de propiedad de cada contratante, que da lugar a la medianería. Hay que aclarar que todos los datos numéricos que describen al objeto medianero en la escritura pública y así como en el plano, deben coincidir documental y espacialmente.

Es relevante señalar que al realizarse el asiento registral correspondiente se paga como honorarios por los servicios registrales una tarifa determinada en un arancel específico, dichos recursos se destinarán al funcionamiento, modernización y desarrollo del Registro de la Propiedad. En la actualidad, el acuerdo que regula los aranceles del Registro de la Propiedad de Guatemala está contenido en el Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República. Por inscripción de medianería el arancel señalado fija el artículo dos numeral dos punto uno de asuntos

---

<sup>39</sup> *Ibidem*, Pág. 302.

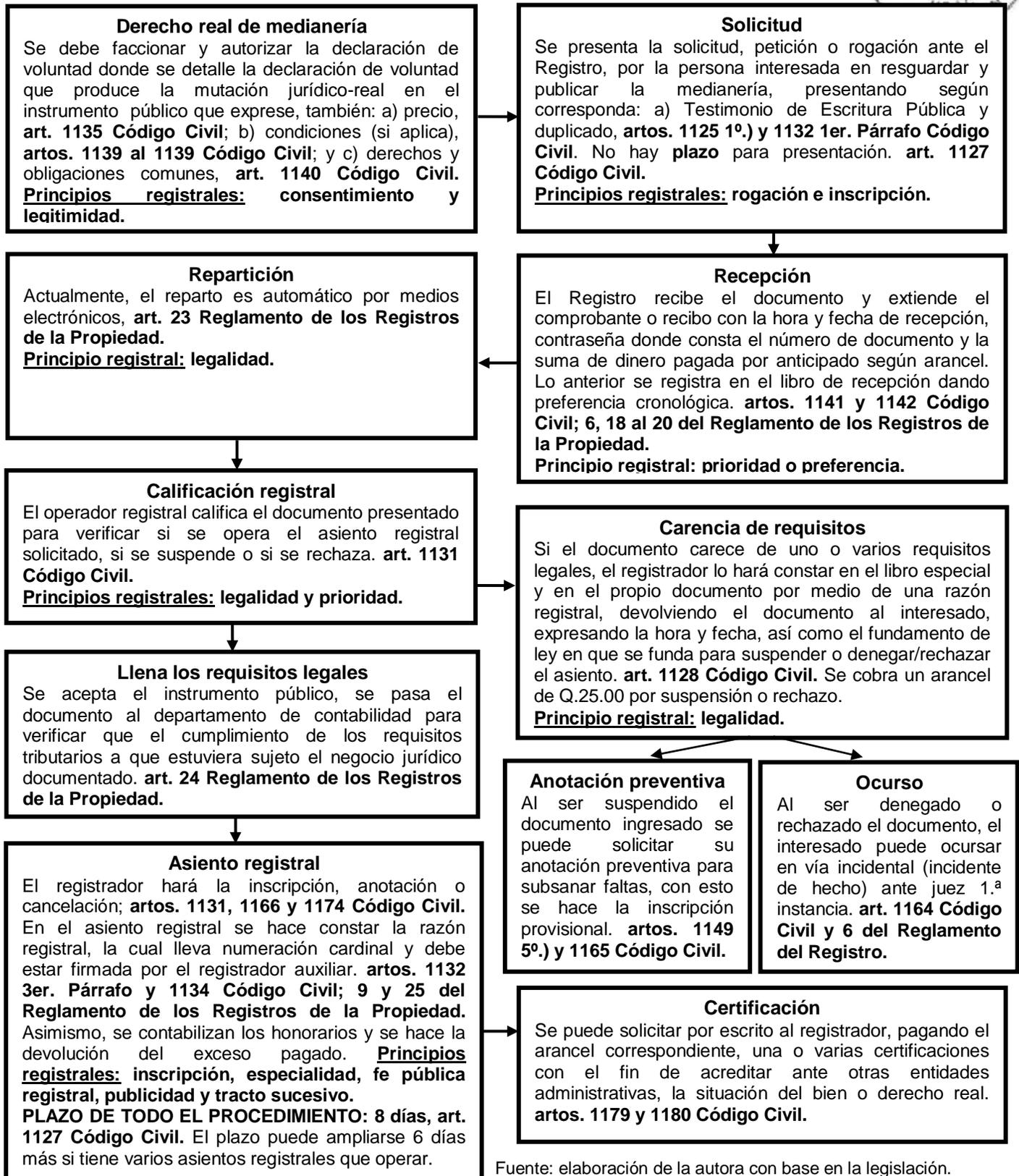


de valor determinado: *“Por la inscripción de contratos actos o documentos de valor determinado o determinable, salvo las excepciones que este arancel establece, un mínimo de ciento sesenta quetzales (Q.160.00) cuando el valor sea menor de diez mil quetzales (Q.10,000.00); cuando el valor sea de diez mil quetzales (Q.10,000.00) o exceda dicha cantidad pagará, adicionalmente, un quetzal con cincuenta centavos (Q.1.50) por cada millar o fracción del excedente (...).”*

En concreto, las etapas del procedimiento administrativo registral para que se asiente la inscripción de la medianería sería como lo describe el siguiente esquema:



## PROCEDIMIENTO DE ASIENTO REGISTRAL DE MEDIANERÍA



Fuente: elaboración de la autora con base en la legislación.



### 3.3.3 Relación con la realidad jurídicosocial

Dentro de lo que el ordenamiento jurídico en su deber ser señala es que al estar inscritos los derechos reales lo que adquieren los propietarios de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad son todas las funciones y características que se le atribuyen según la legislación, esto con la finalidad de la seguridad jurídica, publicidad *erga omnes*, un exacto tracto sucesivo, la especialidad y determinación de las declaraciones registrales y legalidad registral. Sin embargo, ello muchas veces no se cumple a totalidad, tal es el caso de la figura jurídica civil de medianería.

Para comprender la realidad jurídicosocial de la situación registral de la medianería se presentan casos que demuestran la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, lo que genera consecuencias que afectan varios factores de la vida jurídica de la figura civil analizada. En Guatemala, la medianería a pesar de estar regulada no se tiene claridad legal para su desarrollo y ejecución, lo que provoca desconocimiento para los profesionales del derecho en la implementación del documento idóneo para su constitución, o deficiencia para el cumplimiento de derechos y obligaciones por parte de los propietarios de fincas colindantes. Existen varios supuestos que se deben estudiar para evidenciar la necesidad y/u obligación de que la medianería se asiente registralmente, dentro de los cuales se despliegan a continuación:

En el primer caso, al constituir la medianería en propiedad horizontal:



Caso C:

Derechos Reales. Dominio. Inscripción Número: 1. Finca [REDACTED] Folio [REDACTED]  
Libro [REDACTED] de Propiedad Horizontal Guatemala. Propiedad horizontalmente dividida, consistente en Departamento No. A GUIÓN UNO, primer nivel, Torre "A" Finca Filial 1 del edificio CONDOMINIO [REDACTED] ubicado en Lotes 5 y 6 de la Lotificación Villas de San José III zona 4 municipio de Mixco departamento de Guatemala que tiene un área de 94.254 m2. Medidas y colindancias: al oriente, una línea de once punto setecientos quince (11.715) metros, con Lote número siete de la manzana L de la colonia San José; al Sur, una línea de nueve punto cero cero (9.00) metros, con lote número veinticinco de la Manzana L colonia San José; al poniente, una pared medianera común de once punto setecientos quince (11.715) metros, con departamento B guión uno; al Norte, una línea quebrada de once punto dieciocho (11.18) metros, con área verde común; al zenit con Departamento A guión dos.. OFICINA [REDACTED] SOCIEDAD ANONIMA es propietario de esta finca, con un valor estimado de Q 109,848.00 que soporta y goza de los elementos comunes que constan en la Finca 126 Folio 126 Libro 2826 de Guatemala, sometida al Régimen de Propiedad Horizontal. Escrituras Nos.: 24, 56,, 70 y 90 de fechas 15/02/2001, 24/04/2001 autorizadas el día 18 de mayo de 2001 y el día 2 de julio de 2001 por el notario [REDACTED] [REDACTED]. Documentos presentados el día 4 de julio de 2001 a las 14.25.48 horas y 04/07/2001 a las 14.25.48 Horas horas, ingresando éstos y sus copias electrónicas con números: 01R100158307, .. Clave No.: I57 Oralia de Escobar. Realizada en Guatemala, el día 3 de agosto de 2001. Honorarios Q50.00



Fuente: sistema de consultas electrónicas del Registro de la Propiedad de Guatemala.

De los casos mencionados se demuestra que con el desarrollo de la vida urbana, las áreas rurales se encuentran disminuyendo al punto de casi desaparecer y con la modernización se demandan aún más las viviendas y/o casas en áreas horizontales tal como lo es la propiedad horizontal; así también como las áreas verticales, haciendo más angostas las calles y los pasos peatonales. Entonces, en la actualidad, las propiedades ya colindan de muro a muro. Sin embargo, esta situación de urbanidad donde la medianería hace presencia, si bien es cierto es puesta en práctica, pero no de forma eficiente y eficaz, porque no se aplica la inscripción en el Registro de la Propiedad derivan efectos negativos al ordenamiento jurídico guatemalteco, siendo obstáculo al desarrollo en los ámbitos jurídico, económico y social.



Con la propiedad horizontal se regula que debe constituirse en escritura pública, derivado de lo preceptuado en el artículo 531 del Código Civil, el cual establece en su parte conducente: *“El régimen de la propiedad horizontal se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble”*. si se construye un edificio con ese propósito, generalmente se toma en cuenta el derecho real de medianería como parte de esa gama de elementos que conducen a una buena práctica jurídica, pero el problema es que no se aclara expresamente el término de “medianería”, por lo que puede provocar confusión al momento del registro, logrando así que en la descripción de la toma de razón registral no se señale y no sea de conocimiento de las personas que adquieran dichas propiedades, tal como se observa en los ejemplos gráficos anteriores.

Se considera oportuno agregar que la constitución de la medianería se puede generar sobre cualquier bien divisorio construido con anterioridad o por construir, que tenga como fin servir de límite y separación a dos propiedades contiguas, tal como regula el artículo 505 del Código Civil: *“Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; (...)”*. Si es en el caso de la propiedad horizontal, esta puede estar por construirse. Sin embargo, si ya existen los bienes inmuebles con anterioridad, es necesaria que la constitución de medianería se plasme en un documento idóneo para que esta logre su inscripción en el registro, donde se llevaría a cabo bajo la declaración de voluntad de los titulares de las fincas colindantes y, posteriormente, se genera la naturaleza de copropiedad forzosa porque es indivisible, de lo contrario perdería la esencia de ser medianería.



Pero eso no se cumple, generando así que en la realidad social de la medianería se desplieguen una serie de problemas entre titulares de bienes inmuebles colindantes, porque se desconoce la existencia del bien medianero donde, al momento de realizar modificaciones estructurales en la edificación y/o vivienda, se toma como propio, sin saber que realmente existen derechos y obligaciones en un porcentaje equitativo con el titular de la finca colindante. En los casos A y B se tratan de casas individualizadas pero que por costumbre registral se señalaron como propiedad horizontal por el hecho de pertenecer a una residencial. Ello ocasiona inconvenientes porque dichas fincas señaladas sí colindan una con otra, aunque, si bien es cierto, al crearse las fincas pertenecían a un mismo dueño, factor por el cual se consideró no necesaria la inscripción de la medianería. Sin embargo, al transferirse el dominio de estos bienes inmuebles a distintos propietarios, como lo es hoy en día, no se puede determinar si la pared o muro es medianería o no, debido a que ya son construcciones antiguas con dificultades para poder señalar con exactitud esa situación.

Esto contribuye a la falta de utilización de las normas civiles que prevén problemas posteriores. Porque, incluso antiguas prácticas registrales, razonan que para resolver el problema se basan en la información de la finca matriz, pero dicha información puede ser ya obsoleta derivado de la antigüedad que conlleva, tal es el ejemplo de confusión si la finca es rústica o urbana, arrastrando a la medianería con esos rumbos, cuando notoriamente el documento entrega caracteres de urbanidad.

Otro aspecto a profundizar es la posibilidad de que el bien medianero sea objeto de una explotación económica, puede ser causa de conflicto derivado de que mediante



el abuso de una de las partes se pueda ocasionar perjuicio a la otra, quebrantando la paz social y rompiendo la relación entre vecinos. Esto lo podemos observar en un segundo caso con una acequia presunta que señala el artículo 509 del Código Civil, que describe: *“Las zanjas o acequias abiertas entre las heredades se presumen también medianeras, si no hay título o signo que demuestre lo contrario”*. En dicho asunto el legislador dejó de presumir la posibilidad de que en la acequia pudieran considerarse, aparte de la presunción lógica de su destino a la irrigación artificial mediante el traslado de agua, el hecho de que la misma fuera destinada al cultivo de especies vivas de lícito comercio, como peces, camarones, cangrejos o caracoles y demás especies marinas que se permitan en el comercio, que no estando definidos en número por su reproducción masiva natural, pudieran ser objeto de interés de ambos colindantes.

Así, los propietarios medianeros tendrían un derecho común encontrado que precisaría para su sana y aceptable explotación sin inconvenientes por falta de aspectos definidos, naciendo la necesidad de declarar e inscribir registralmente la medianería sobre dicho bien. Para ello deben tomar en consideración que la norma citada únicamente se refiere a su existencia como se ha mencionado, que la presunción señala la posible subsistencia de medianería pero no la constitución de la misma. Se olvida que, por ello, puedan provocarse posibles conflictos entre los colindantes medianeros derivado de la falta de registro que señale específicamente parámetros que ayuden a una mejor explotación económica.



Asimismo, otro caso como el antes referido ocurriría con lo señalado en el artículo 508 del Código Civil, que estipula en su parte conducente: *“Los árboles que crecen en el seto medianero se reputan comunes, (...) pero si sirven de lindero o forman parte de una cerca, no deben cortarse ni substituirse sino de común acuerdo”*. Sobre todo, cuando dichos árboles sean frutales o de otra naturaleza que su corte resultare más dañino que su conservación, como ocurre siempre que su apreciación se haga desde el punto de vista ecológico. Es posible suponer que en las dos fincas colindantes derivadas en las que se fije como límite de las mismas una línea de árboles que producen la semilla más selecta de una explotación vinícola (manzanas u otro fruto), en cuyo caso de adquisición por los nuevos titulares colindantes tendrían más interés en su conservación que en la delimitación, porque derivado de los diversos nuevos intereses particulares y económicos, el patrimonio de cada colindante es enriquecido. Por ello, sería beneficioso contar con un control registral que garantice el bienestar, la armonía y la paz social entre los propietarios de las fincas colindantes, lo que justificaría la constitución por encima de la presunción.

Lo anterior se confirma con la opinión de Carlos Melón Infante, que agrega: *“La constitución es el acto o negocio jurídico que da lugar al nacimiento de la medianería; la circunstancia que provoca el que dicha situación se produzca como tal en la vida jurídica. La presunción en cambio, no es otra cosa que una suposición legal de que la medianería existe en determinados casos. Una suposición de que existe no porque la ley la crea, sino porque estima que esa medianería fue creada en virtud de alguna circunstancia anterior y en base a esa consideración la supone existente. El significado y efecto de la presunción es según esto, el de suponer que esa*



*circunstancia anterior ha existido, dispensando por ello de la prueba de la misma, o si se prefiere supliendo esa prueba. Por tanto mientras que la constitución crea la medianería, la presunción la supone creada. La diferencia, en el sentido indicado, es pues bien clara*<sup>40</sup>. La medianería se crea a voluntad de las partes porque sin esa conducta humana voluntaria se pueden afectar derechos de otras personas y para evitar confusiones o conflictos entre los titulares de fincas contiguas, vale la pena considerar y aplicar su constitución e inscripción en el registro, no solamente suponer su existencia.

En los casos ejemplificados no hay descripciones de la medianería en el Registro de la Propiedad. El problema de no hacerlo deriva de implicaciones (efectos) que la población promueve al reconocer de forma errónea los derechos y obligaciones que nacen de la medianería, o deducir equívocamente la constitución de la misma, e incluso creer que se presenta la medianería conforme a los intereses particulares. Todo lo anterior contribuye a que se siga generando la disminución del correcto desarrollo, registro, avance e innovación de la medianería, lo que genera duda en la credibilidad de tan importante institución jurídica civil y, a su vez, se atenta contra la seguridad jurídica de quienes la constituyen, por no estar inscrito en el Registro de la Propiedad.

Por ende, resulta evidente que los supuestos determinados pueden ser objeto de obstáculo para la perfecta ejecución de la figura jurídica aludida. En general, los

---

<sup>40</sup> Melón Infante, Carlos. *En torno a la situación de medianería en el Código Civil español*. Editorial Bosch. Barcelona, España, 1957. Pág. 292.



problemas para la medianería surgen a partir del poco conocimiento jurídico para su desarrollo, donde no se considera en constituirlos y no se piensa inscribir en el Registro de la Propiedad, o por la mala constitución en documentos que no son idóneos para que estos dentro del proceso registral sean rechazados y/o suspendidos, lo que provoca que no se realice el asiento registral.

Los problemas de la falta de inscripción de la medianería van creciendo con la actualización del sistema registral, debido a que si no se pone en práctica se queda sin espacio en el cambio constante que existe en el derecho. Incluso, no se posee una guía de calificación registral que pudiera contribuir al perfecto asiento registral de la medianería, derivado de sus variantes en áreas urbanas y rurales tendría que ser necesaria.



## CAPÍTULO IV

### IMPLICACIONES DE LA FALTA DE INSCRIPCIÓN DE LA MEDIANERÍA

#### 4.1 Reflexiones preliminares

La medianería, por ser un derecho real que posee la forma inherente de dominio sobre un bien, ejercida en copropiedad por los titulares de las fincas contiguas, se encuentra en el hecho de ser inscrita en el Registro de la Propiedad en fundamento del artículo 1125 numerales primero y segundo del Código Civil. Es por ello que para su constitución se debe otorgar el instrumento público idóneo, el cual es la escritura pública faccionada por notario, debiendo esta ser inscrita de acuerdo con las formalidades que la ley determina; sin embargo, dicho precepto legal no se cumple.

La constitución de un derecho real se otorga por manifestación de voluntad de los interesados, lo cual se desea exteriorizar (declara) para crear, modificar o extinguir una relación o mutación jurídica-real; dicho acontecimiento se produce formalizándolo a través de contratos, estos últimos pueden ser verbales o escritos. En el caso del derecho real de medianería se aplica directamente la autonomía de la voluntad al constituir la misma formalizando la situación jurídica por medio de un contrato escrito a través de la escritura pública, que conlleva un acuerdo o convenio entre los copropietarios colindantes para que produzca efectos jurídicos económicos en su patrimonio. Con ello, ingresa al Registro de la Propiedad; esto no descarta lo que la legislación guatemalteca señala sobre la presunción de la medianería. Todo



con base en el principio de autonomía privada que se constituye para la vida jurídica reconocida por el ordenamiento vigente.

Al tener en cuenta que las razones para constituir derecho real de medianería derivan de varios factores, estos supuestos se pueden originar de: a) negocios jurídicos por cuestiones territoriales, se constituye por la necesidad de aprovechar al máximo el área donde se encuentran ubicados los bienes colindantes promoviendo un beneficio del espacio territorial; b) por motivos hereditarios de dicho patrimonio estático por lo cual se requiera protección para beneficios de conservación, disfrute o utilización adecuada, lo que promueve su inscripción en el Registro; c) actos jurídicos por situaciones de conveniencia económica; y d) por situaciones de control y seguridad jurídica.

Esa serie de relaciones jurídicas en virtud de la medianería se fundamentan en el principio de proporcionalidad que rige a la copropiedad, lo que faculta a los propietarios colindantes a que los beneficios (derechos) así como las cargas (obligaciones) de la parte alícuota les sean equitativas, lo cual debe ayudar a evitar el abuso de los mismos; de esta manera con base en el principio de libertad individual, cada copropietario medianero, a pesar del objeto en común, gozará de su libertad individual para disfrutar de su parte proporcional. Lo anterior, lleva al análisis del porqué se someten los propietarios colindantes a ese cúmulo de obligaciones proporcionales en lugar de derecho absoluto a un bien determinado, y esto ocurre por causas como lo son: el destino al que se dispondrá del objeto medianero además de servir de límite y separación, el interés al que los propietarios medianeros



someten el objeto medianero como que lograr obtener un bien medianero mejor del que el propietario colindante puede tener debido a sus escasos recursos económicos, asimismo, que adicional a las obligaciones se obtienen derechos que benefician a ambos propietarios colindantes donde, por ejemplo, por motivos laborales uno de los propietarios colindantes deba salir del país constantemente, entonces se beneficia del mantenimiento que el otro propietario colindantes realiza mientras se encuentra fuera del país, y también debido a la protección registral que el derecho conlleva por estar registrado, lo que es oponible frente a terceros.

En general, se distingue que todos los contratos contienen negocios jurídicos los que en su mayoría se consideran documentos públicos principales o instrumentos públicos, porque se faccionan en el protocolo del notario. Los contratos se definen doctrinariamente, según Nery Roberto Muñoz, como: “(...) *un acuerdo en que las partes que intervienen en el mismo, voluntariamente se obligan al cumplimiento de una prestación determinada*”<sup>41</sup>. En la medianería el acuerdo de voluntades daría formalidad a la existencia del objeto medianero, a su vez, se lograría cumplir con el precepto legal de su asiento en el Registro de la Propiedad. Claramente, las partes estipularían el cumplimiento de derechos y obligaciones específicas.

El contrato es importante porque por este medio, plasmado en escritura pública, se manifiesta la voluntad en crear o modificar la medianería. La escritura pública es pilar necesario para dicho cumplimiento, por ser: “(...) *el instrumento público autorizado*

---

<sup>41</sup> Muñoz, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. 8.<sup>a</sup> Edición. Editorial Infoconsult. Guatemala, Guatemala. 2015. Pág. 7.



*por notario en el protocolo a su cargo, a requerimiento de parte, en la que se hacen constar negocios jurídicos, obligándose sus otorgantes en los términos pactados*<sup>42</sup>.

En concreto, la escritura pública será el documento público autorizado por Notario para solemnizar la constitución de la medianería, asegurando la eficacia de sus efectos jurídicos por medio del registro del mismo.

Parte esencial de la constitución de la medianería como un contrato por escrito a través de escritura pública es que debe corresponder la declaración de voluntad como presupuesto de la norma jurídica de forma externa y con resultados deseados, que tendrán como consecuencia jurídica la aplicación de derechos y obligaciones partiendo de la legislación, acuerdo de voluntades y del registro. La constitución de la medianería trae consigo el conocimiento total de los efectos producidos de manera prevista para las partes interesadas que son los titulares copropietarios medianeros.

En cumplimiento de la norma jurídica que determina que el derecho real de medianería se inscribe, se debe conocer con exactitud el título registrable para que al momento de que este sea calificado registralmente no se presenten obstáculos que provoquen rechazos o suspensiones provocados por la falta de requisitos formales o de fondo. Es allí donde se desarrolla la importancia del conocimiento jurídico legal y faccionamiento del documento idóneo para que se produzcan las consecuencias jurídicas como resultado del cumplimiento del precepto legal en materia civil, notarial y registral.

---

<sup>42</sup> *Ibidem*, Pág. 14.



## 4.2 Efectos de la falta de inscripción de la medianería

A través del registro del derecho de propiedad y demás derechos reales (tal como la medianería), se fortalece ese derecho subjetivo privado que se enfoca en el poder jurídico, inmediato y directo sobre los bienes, que en su carácter absoluto según la naturaleza del derecho real para su uso, goce, disfrute e incluso explotación, así como también en relación con la eficacia *erga omnes* (frente a terceros registrales), juega un papel indispensable para las adquisiciones, transmisión o modificaciones posteriores de bienes, garantizando el derecho de preferencia y persecución en cualquier momento.

Ya que ahora el panorama es más complejo se debe evitar generar dudas de la credibilidad de tan importante institución jurídica civil de medianería. Y como toda relación de vecindad es propensa a ser conflictiva, aún más si no se establecen los parámetros pertinentes, por lo que no se deben buscar excusas para omitir su práctica jurídica notarial y registral. Por ejemplo, que al momento de incorporar un mecanismo determinado se señale que no todos los derechos reales se asientan con las mismas descripciones, debido a sus características específicas y así excusarse que no se puede constituir la medianería o que no se puede tomar el asiento registral pertinente.

Es trascendental mencionar que la modalidad del asiento registral y los límites dependerán de la figura jurídica a que sean referidos, porque no todos los derechos reales tienen la misma descripción declarativa en la inscripción, anotación o



cancelación registral debido a sus características propias, pero todos los asientos registrales se complementan entre sí para conformar el historial perfecto para los propios titulares y cuando los terceros registrales intervengan. Por eso, se deben cumplir con todas las formalidades esenciales, generales y especiales que incorpora la medianería, pero ese es el problema, no se constituye de la forma correcta lo que contribuye a la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad.

El hecho de que no se inscriba en el Registro de la Propiedad, promueve las implicaciones, tales como: la disminución del correcto desarrollo, registro, avance e innovación articulado alrededor de dicha figura civil, se genera duda en la credibilidad de tan importante institución jurídica civil y se atenta contra la seguridad jurídica de quienes la constituyen, al no ser inscrito convenientemente en el Registro de la Propiedad, lo que, como es lógico, dentro de nuestro sistema jurídico, reduce la condición del bien medianero a la presunción de su condición.

Se produce la disminución del correcto desarrollo porque, como resulta oportuno destacar, no se está empleando adecuadamente el uso de la medianería, que siendo una institución vigente, esta se deja a la suerte de su regulación por parte de la ley en sus aspectos generales, provocando que se emplee mal, que no se desenvuelva como la ley prescribe, que se obstaculice el progreso registral, y no se avanza con buenos antecedentes y mucho menos se innova al respecto. En consecuencia, es beneficiosa su constitución y sometimiento a condiciones particularizadas, con intervención de expertos en la materia, lo que permitiría su aplicación notarial y registral de manera más técnica y dinámica, contribuyendo a la prevención de



problemas entre los propietarios de fincas contiguas y/o el abuso de su explotación económica.

Todos los efectos que promueven no inscribir la medianería, principalmente el generar duda de la credibilidad de tan importante figura jurídica, logra alcanzar a la economía de la titularidad de las propiedades, porque de los conflictos se crea incertidumbre de su utilidad al desconfiar de la relevancia de su existencia dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, ya que de la medianería entran en juego aspectos como: la depreciación producida al objeto medianero por descuido, gastos de mantenimiento, pérdidas paulatinas (totales o parciales) con o sin uso excesivo / explotación, todo lo que pueda sufrir por descuido o responsabilidad de los colindantes del bien medianero; y al no estar inscrito no genera confianza al tráfico jurídico de adquisiciones de bienes. En ese contexto, se busca el asiento registral de la medianería en el Registro de la Propiedad, de manera voluntaria, según se trate de cada bien medianero.

En cumplimiento de sus funciones el Registro de la Propiedad debe inscribir de forma adecuada la medianería. Sin embargo, algunas veces la participación del Registro induce a imperfecciones en los derechos reales. La medianería no es la excepción. Pero, no solamente por el asiento registral o falta de ello en el Registro de la Propiedad se provocan situaciones que pueden resultar contrarias al Estado de derecho, esto también puede ocurrir por la errónea asesoría profesional o empírica de la que se dejan llevar los particulares en el tratamiento de sus bienes, cuando los mismos forman parte de fincas contiguas y pretenden reducirlos a condición



medianera con base en documentos públicos de naturaleza jurídica insuficiente para producir el efecto deseado, hecho que ocasiona, en este caso, que la medianería que se pretenda constituir tenga deficiencias y pueda considerarse como una institución insuficiente o anómala para el resguardo de los derechos reales que representa.

A su vez, quien reclame cuestiones relativas a la utilización del objeto medianero al no tener inscrita la medianería no puede acreditar físicamente su derecho medianero jurídica y formalmente sobre el objeto divisorio que puede ser a parte de una pared o muro, puede tratarse de un aljibe o una acequia de explotación compartida, así como cualquier cosa que sea susceptible de explotación económica. Para la preservación de la medianería y las bondades que pudiera reportar a la intención de los contratantes que quisieran declararla y constituir la, se fundamenta en que: *“El pacto es aquí la primera ley en la materia; sobre todo si ese pacto consta de una manera solemne en escritura pública, transacción o convenio, inscritos con los requisitos correspondientes en los Registros de la Propiedad. Los pactos celebrados entre los dos propietarios colindantes deben decidir las condiciones, extensión y uso de la medianería”*<sup>43</sup>. Con todo lo anterior, se realiza la función notarial como parte esencial de un Estado de derecho, utilizando elementos de confiabilidad y transparencia, con vanguardia de la honradez y justicia en defensa de los derechos y obligaciones de los otorgantes, todo dentro de un contexto de libertad y democracia, decidiendo con razonabilidad y enterados de todo lo que acontece de forma certera, pero a falta de

---

<sup>43</sup> Falcón, Modesto. *Exposición doctrinal del derecho civil español, común y foral*. Editorial Tipografía La Publicidad. Barcelona, España, 1897. Pág. 227.



tan importante asesoramiento, ocurren obstáculos para la inscripción de la medianería.

Si no se promueve la inscripción de dicha figura jurídica en el Registro de la Propiedad esto puede también producir el efecto de atentar en contra de la seguridad jurídica de quienes presumen su constitución, porque son objeto de trasgresiones de sus derechos medianeros y abuso del incumplimiento de obligaciones. También hay implicación como forma de atentar contra la legalidad registral por no cumplir con el precepto legal de la inscripción de la medianería, contra la seguridad jurídica de quienes son sus titulares de fincas contiguas, contra el principio de inscripción, publicidad registral y de tracto sucesivo por omitir información sobre lo que realmente ostenta una finca que se relaciona con la medianería.

En el alcance de las implicaciones que promueve la no inscripción de la medianería en el Registro de la Propiedad, se puede mencionar que se extiende en varias direcciones. Respecto a que se disminuye el correcto desarrollo, registro, avance e innovación articulado alrededor de la medianería, esto se expande a que no se señale una estructura u orden de la legislación específica aplicable dentro de la República de Guatemala debido al desinterés en promover su asiento registral; asimismo, se entorpece el progreso continuo debido a su escasa aplicación dentro del servicio de atención ágil, rápido y certero en el registro, lo que obstaculiza la satisfacción de necesidad de los copropietarios medianeros en inscribir la medianería para mejor prevención y protección de sus derechos u obligaciones.



La falta de inscripción de la medianería en el Registro de la Propiedad genera también duda en la credibilidad de dicha figura jurídica porque no se logra practicar el adecuado faccionamiento del instrumento público idóneo con intervención del notario, de forma originaria para la constitución de medianería; ello entorpece la legitimidad social en dicho derecho real, no resguardando la conservación y mejora entre las relaciones jurídicas que se desean optimizar y ensanchar entre los propietarios de bienes colindantes, para tener una interrelación de vecinos dentro de los objetivos deseados por un Estado de derecho.

Aunque se cumpla con constituir la medianería, sino se inscribe en el Registro de la Propiedad, siempre se atenta contra la seguridad jurídica de quienes constituyen la medianería, lo que alcanza a afectar la voluntariedad y satisfacción total de los intereses de los propietarios medianeros, porque a pesar de su aplicación notarial y su aceptación contractual, que emana de total consentimiento de los titulares, no alcanzando su perfección jurídica por la falta de registro. Incluso se pretende estancar la pronta solución de conflictos entre los copropietarios medianeros por tener un título ejecutable.

#### **4.3 Efectos de la inscripción de la medianería**

La acción de aplicar los principios y normas registrales a la medianería dentro de una sociedad en desarrollo trae ventajas de progreso y evolución integral, porque se logra racionalizar y concientizar la búsqueda de la seguridad y certeza jurídica en la



vida cotidiana a través del uso de bienes inmuebles, evitando así que el bien medianero pueda ser causa de alteración de la convivencia en la sociedad.

Es importante conseguir el perfeccionamiento de la figura jurídica de medianería a través de un buen rendimiento registral ya que genera el efecto de ser conocida frente a todos de forma exacta y de ser oponible ante terceros. La trascendencia de que se conozca sirve para que los futuros adquirientes de las fincas contiguas estén enterados de los derechos y obligaciones que de la medianería se derivan, donde para los copropietarios se logra satisfacer sus intereses en cuanto a la seguridad y certeza jurídica. Asimismo, lograr que sea oponible frente a terceros previene que la figura jurídica sea perturbada por personas ajenas que desean abusar de la explotación económica que del objeto medianero pueda resultar y obtener así los medios de protección para que se restablezcan si los derechos son perturbados.

Una vez registrada la medianería, los efectos de la constitución e inscripción se desarrollan de la siguiente forma: a) Al enajenar cualquiera de las fincas sobre las cuales se encuentra una inscripción de medianería, deberá trasladarse juntamente con dicha limitación; se debe indicar en la escritura pública que plasma la enajenación lo referente al porcentaje de la medianería que corresponde al enajenante, señalar el número de asiento registral donde se encuentra inscrita y que se dio la oportunidad de ejercer el derecho de tanteo al otro copropietario medianero (si esto fuera necesario); b) Los derechos y obligaciones de los copropietarios medianeros sobre el elemento divisorio se registrará por el título de constitución en complemento con la legislación vigente; y c) Los efectos contra terceros, porque al



quedar inscrita la medianería cualquier persona interesada en adquirir una de las fincas sobre las que se encuentra un objeto medianero, debe tomar en cuenta que será transferido el porcentaje de la parte que corresponda y el derecho de tanteo del que gozará en su momento oportuno.

Asimismo, resulta relevante para el Estado el adecuado tratamiento registral, porque dicho procedimiento administrativo tiende a subsanar las deficiencias que se presentan en el mundo de los derechos reales, los cuales los legisladores no pueden prever. A su vez, en la temática aludida, se lograría un mayor desarrollo, perfecto registro, avance e innovación de la institución jurídica de la medianería dentro de la sociedad guatemalteca, en favor de las explotaciones económicas compartidas, como en la preservación de los bienes inmuebles medianeros y conservación de la paz social.

Es aquí donde resalta la práctica jurídica del notario, porque la formación y labor es diaria, la cual debe ser completa, razonable y eficiente frente a los particulares propietarios de fincas contiguas para prevenir conflictos entre ellos y eventualmente con la sociedad en su conjunto. Parte de su deber como profesional del derecho es perseverar la paz social dentro del ámbito que se le presenta para dar forma legal a la voluntad de las partes respecto a los derechos reales, que se aplican en determinado momento dentro del ordenamiento jurídico, tal como la medianería.

Es significativo señalar el conocimiento del derecho real de medianería, porque en el caso de que el bien medianero se pueda constituir en un bien de explotación



económica, se motiva a las personas a tal punto de no desear provocar problemas con los bienes objeto de su copropiedad y promover el interés en búsqueda de conocimiento jurídico aplicable y de formas de prevención para lograr la legitimidad en las relaciones de derecho entabladas entre colindantes e instituciones jurídicas que se implementan en un Estado de derecho. Se suma a esto el lograr la inserción de la inscripción de la medianería en el desarrollo de la vida urbana y rural, fortaleciendo el vínculo de relación medianera a través de ampliación y aclaración de derechos y obligaciones.

Se enfatiza en que la descripción de los derechos y obligaciones es breve en la legislación guatemalteca, por ello la importancia de ampliarlos y aclararlos a través de un contrato, lo cual es ley entre las partes, que resulta vital para fortalecer ese vínculo de relación medianera registrado. Ya que la *“(...) mayoría de las riñas y litigios entre los vecinos por problemas con el uso de la pared medianera se deben a la inexistencia de un instrumento que regule estas relaciones con el agregado que todo deriva en cuestiones personales y familiares por demás desagradables, que podrían obviarse con buenos instrumentos que regulen esta relación”<sup>44</sup>*. En conclusión, y adicional a lo que la legislación plasma, se debe consensuar lo que se puede o no hacer (facultades y responsabilidades) con la porción del elemento proindiviso y todo lo pertinente para el disfrute, uso y disposición de la medianería con énfasis en los elementos comunes de la manera de ejercer la copropiedad.

---

<sup>44</sup> Garaffo, Plácido Héctor. *El abc de la medianería, normas, legal y técnica*. Editorial Nobuko. Buenos Aires, Argentina, 2005. Pág. 155.



La importancia de la correcta aplicación de la medianería en las relaciones de los particulares radica en lograr la inclusión de la misma, es decir, poner en práctica completamente los conocimientos jurídicos existentes, aun cuando la legislación no sea expresa, para que tenga efecto en la ejecución basada en ella según la legislación vigente, que por la necesidad actual, deben servir de base para promover su constitución a través de escritura pública autorizada por notario y obtener el asiento registral correspondiente en el Registro de la Propiedad. Ello fortalece los principios registrales que lo engloban al lograrse la inscripción de la medianería.

A su vez, se contribuye en la aplicación del principio registral de legalidad como medio de prevención, donde el ordenamiento jurídico de un Estado obtiene medidas de seguridad encargando a técnicos especialistas, los cuales son el registrador y sus operadores, para el ingreso del título público idóneo para la medianería y la redacción del asiento registral de inscripción adecuado para dicha mutación jurídico-real, el cual fue previamente controlado bajo un riguroso examen. Es así como la inscripción de la medianería debe guiarse sobre lo que la ley prescribe y los operadores registrales deben colaborar para que dicho control sea realizado, obteniendo así por parte de los titulares del derecho esa presunción de exactitud que a través del registro se les da a los derechos reales constituidos extrarregistralmente. Esto les da beneficios a los propietarios del objeto medianero.

Se adquiere también con la inscripción de la medianería el fundamento del principio registral de especialidad, especialización o determinación que se realiza indicando con precisión la finca colindante, la medianería (mutación jurídico-real) y el titular de



lo mencionado. Es importante resaltar que este principio se encuentra entrelazado con el principio registral de inscripción, entre ambos dan origen al nacimiento de dicha relación jurídica que tiene como contenido directo o indirecto el cumplimiento de toda la legislación relacionada. En el caso de la medianería se debe determinar con exactitud el bien medianero, los titulares de las fincas contiguas y lo específicamente relacionado. El fundamento legal de este principio se encuentra en los artículos 1131 al 1140 del Código Civil, donde se describe qué debe expresar el asiento de inscripción.

Al estar inscrita la medianería en el Registro de la Propiedad se perfecciona el tracto sucesivo como garantía formal que radica en custodiar las conexiones del orden sucesivo de los asientos registrales donde los titulares de las fincas colindantes donde deben coincidir en todos los derechos reales relacionados y/o transferidos, con lo cual se cierra el registro cada vez que se adiciona o modifica dicho historial. Específicamente, al constituirse la medianería dicha inscripción formaría parte del historial de cada finca contigua, cuando esta limitación tenga razón necesaria o convencional, llevando al asiento de inscripción de medianería a ser un requisito formal para cualquier tipo de mutación jurídica-real. Se puede afirmar que ningún asiento puede pasar desapercibido dentro del historial de la finca inscrita, por ello la medianería sería impulsada con mayor importancia en la seguridad jurídica y paz social dentro de un Estado de derecho.

Se tiene la ventaja del consentimiento expreso de las partes debido a que con el principio registral de consentimiento se entrelaza con las relaciones contractuales.



Con ello se formaliza el contrato de constitución de medianería con base en la voluntad de los propietarios de fincas contiguas, porque estos pueden disponer en copropiedad del objeto medianero conforme a los derechos y obligaciones que adquieran legalmente, no solo derivado de la legislación guatemalteca sino debido a que dicho contrato es ley entre las partes. Dentro de los fundamentos legales del principio estudiado se puede mencionar el artículo 1251 del Código Civil.

Es esencial resaltar que, acompañado del consentimiento, se interrelaciona el principio de rogación registral derivado de la acción de solicitud de los titulares colindantes, por medio del notario, para que se realice el asiento registral de inscripción, dicha garantía tiene fundamento legal con el artículo 1127 del Código Civil. La fortaleza se basa en que este principio formal mejora el derecho que tienen todos los ciudadanos de solicitar de acuerdo a su interés a que se realice un asiento registral ante el Registro de la Propiedad, pero a su vez conlleva obligaciones que se derivan de todas aquellas mutaciones jurídico-reales que se encuentren en igual situación para contribuir de la misma manera a lo señalado en la legislación. La Corte de Constitucionalidad de Guatemala se pronunció al respecto de dicha garantía en el expediente número 4995-2013 en donde destacó en el considerando tercero que: *“(...) se debe consignar que el Registro General de la Propiedad tiene a su cargo la operación de actos y contratos provenientes de documentos que los interesados le presenten, observando para el efecto los principios registrales de rogación y presunción de autenticidad de tales documentos, debiendo para tal fin determinar los elementos formales y la procedencia de la inscripción solicitada”*. La rogación es



principio esencial aplicable a cualquier actividad del Registro, donde el derecho real de medianería no es la excepción.

En el momento en que la constitución de la medianería es presentada para su inscripción, se presenta el principio de prioridad o prelación, que de extractos de los autores mencionados, se considera oportuno concretar que dicha garantía es formal (porque el registrador no puede inscribir físicamente derechos incompatibles fuera del orden cronológico y de tracto sucesivo) y material (donde se obtiene la preferencia al momento de ingreso en el registro de forma material), que determina derecho de preferencia sobre cierto derecho real al tener acceso al Registro de la Propiedad, correspondiéndole el asiento registral solicitado, como lo sería la inscripción de la medianería. En este aspecto la parte proporcional de la medianería correspondería a los dos titulares de las fincas contiguas que por derecho corresponde. El fundamento legal del principio de prioridad registral son los artículos 1141 y 1142 del Código Civil.

Se adquiere inmediatamente la garantía de fe pública registral donde dicho principio demuestra que lo derivado de la inscripción en el Registro de la Propiedad es real, auténtico y exacto para que los terceros tengan confianza en ello, por lo que el titular de un derecho real, como lo es la medianería, dispongan de él según corresponda de forma verídica frente a la sociedad. Por ello, en Guatemala todo lo que aparezca inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad es lo que perjudicará a terceros, según lo dispuesto en el Código Civil en el artículo 1148. Con ello, el Registro de la Propiedad protegerá a los terceros señalando la veracidad total de lo publicado de la



inscripción de medianería con la finalidad de mantener la paz social y equidad en derechos como en obligaciones.

Es así como, en su conjunto, todos los principios contribuyen a la publicidad registral, que como garantía, tiene por objeto exhibir los asientos registrales, que debido a su materialidad y formalidad muestran las descripciones sobre la información inscrita, anotada o cancelada, de las fincas y sus titulares, exponiendo ante terceros la situación jurídico-real; plasmando todo ello en documentos que reproduce el Registro de la Propiedad. Como fundamento legal donde sobresalen aspectos del principio de publicidad material se mencionan los artículos 1146 y 1148 del Código Civil. También deben señalarse los artículos 1179 y 1180 donde se publica la información de una o varias fincas por medio de las certificaciones o constancias electrónicas.

#### **4.3.1 Análisis del correcto desarrollo de la medianería**

En su mayoría, los problemas se derivan de intereses particulares por propiedad privada, es así como el correcto desarrollo de las figuras jurídicas contribuye a mantener la convivencia pacífica esperada dentro de un Estado de derecho. Tal como lo señala la Constitución Política de la República de Guatemala, el Estado debe garantizar esa libertad, seguridad y paz entre los particulares para que sus intereses individuales, respecto a los bienes, se mantengan dentro de los parámetros que la legislación vigente presenta, pero siempre con ese disfrute del cual se tiene derecho.



En Guatemala se han utilizado diversas instituciones jurídicas con la finalidad de guiar a las personas en el disfrute y goce de la propiedad privada para evitar y/o prevenir, en su mayoría, los conflictos que lo relacionan. Algunos ejemplos que se ven vinculados para un trabajo jurídicamente perfecto son: los derechos reales, la función notarial y los registros públicos. Identificar el correcto desarrollo del derecho real de medianería para contribuir con el cumplimiento de buenas relaciones entre los particulares con sus bienes inmuebles es prevenir el surgimiento de conflictos y contribuir a solucionar aquellos que ya se hubieran producido, pero que a través de esta figura, pudieran encontrar una justa solución.

Por ello, como solución al problema se deben identificar puntos esenciales para la aplicación correcta del uso de la medianería, estos, a su vez, demostrarán inconvenientes que pueden surgir en dicha figura jurídica ante la falta de tratamiento técnico, y según sea el objetivo, lograr la inscripción en el Registro de la Propiedad. Para comprender cuáles son las implicaciones o efectos, que promueve la falta de inscripción de la medianería en el Registro de la Propiedad, se analizan situaciones que pueden ocurrir al momento de la aplicación del derecho real de medianería y la solución al inconveniente presentado.

Primero, en cuanto a la forma de distribución de la proporción del derecho de cada propietario medianero, este debe ser ajustado a lo que la ley prescribe, del cual se deduce como división por la mitad que sea un porcentaje específico del 50 % a cada uno; sin embargo, puede existir discrepancia en cuanto a este dato si no se tiene un conocimiento jurídico por parte de los titulares colindantes, lo que provoca que al



ejecutar su derecho o al pretender constituir la medianería a través de algún documento, este tenga inconsistencias al respecto. Un ejemplo que puede provocar confusión es el artículo 513 del Código Civil, que en su parte conducente refiere: *“La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras y el mantenimiento (...), se costearán proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor esta medianería”*. Tal precepto legal menciona la frase “proporcionalmente por todos los dueños” lo que presenta el calificativo que dos o más copropietarios. Se promueve así un obstáculo para el correcto desarrollo de la medianería, que es fácil de subsanar cuando se constituye, puesto que en el mismo acto se puede voluntariamente determinar porcentajes diferentes, según sea la conveniencia de los medianeros. Además de ello, es preciso determinar que el porcentaje acordado de participación lo es tanto para el ejercicio de los derechos que representa su participación en la copropiedad medianera, como para el cumplimiento de obligaciones y cargas de mantenimiento.

Segundo, derivado de la falta de claridad en las normas jurídicas o de la redacción del documento público de constitución de la medianería, se afectaría a los interesados para resolver sus diferencias, por lo que se considera que es preciso capacitar a las personas con el buen asesoramiento notarial sobre la forma de constitución de la medianería a través de escritura pública para que proceda el registro correspondiente, produciendo así que disminuya el correcto desarrollo y registro del derecho real de medianería.



Tercero, aparte de lo anterior y con la finalidad de no afectar el patrimonio de los copropietarios medianeros, los hechos de cualquier controversia sobre el objeto medianero pueden evitarse con la preexistencia de elementos notariales y registrales o, en su caso, darse una solución más pronta. Pero debe resaltarse que tanto en la realidad objetiva entre particulares como en la aplicación de la ley, lo que se resuelve es justamente una simple relación de intereses derivados de la colindancia de bienes inmuebles, todo lo cual debe estar desde el principio ajustado a derecho, que conforme a la libertad e igualdad se es titular proporcionalmente y tener presente que la primera opción de arreglo de cualquier controversia que pudiera surgir se dirimirá por el arreglo directo, y así debería convenirse.

Cuarto, existe la probabilidad de falta de cumplimiento de formalidades y requisitos en los instrumentos públicos así como su reproducción, donde al hacer valer un convenio voluntario que fue plasmado en escritura pública sin llenar todos los requisitos necesarios se ocasionaría el defectuoso desempeño de dicha figura jurídica. Ello, desde ningún punto de vista, es falta de bondades de la figura jurídica analizada sino, antes bien, carencia de capacidad de profesionales que ejercen sin actualización la profesión notarial. Incluso, puede faltar el asiento registral, que no debería ocurrir, porque los aspectos notariales y registrales van interrelacionados en su actual práctica; sin embargo, que por la falta de aplicación de la normativa pertinente esto no se lleva a cabalidad. Pero si se tiene mayor claridad de la forma y aceptación del asiento registral de la medianería, el notario, en su función, no faltaría en solicitar la inscripción ante el Registro de la Propiedad, evitando desacertadas actuaciones notariales en la aplicación de la misma, ya que por la falta de inscripción



se promueve el incorrecto desarrollo y registro de la medianería, atentando a su vez contra la seguridad jurídica de quienes constituyen medianería por el hecho de no estar inscrito.

El análisis del correcto desarrollo de la medianería y la exposición de los supuestos previos sirven de plataforma para demostrar posibles hipotéticos de ciertas prácticas en la aplicación y para comparar el progreso del uso, con o sin imperfecciones, así como la existencia del registro, del conocimiento jurídico y del avance e innovación de la medianería durante el transcurso del tiempo. Es preciso recordar, que dichos aspectos conllevan a otro, como una secuencia que conforma un todo específico y especial de una figura jurídica, y en este estudio si falla un aspecto de los elementos de la medianería, los demás pueden ser afectados en poca, mediana o gran escala en el desarrollo de la institución jurídica.

Las aseveraciones que se han venido desarrollando sirven para reflexionar en las mejores circunstancias de la adecuación y forma de uso de la medianería conforme a lo que establece el ordenamiento jurídico guatemalteco, en materia sustantiva y adjetiva, así como su adecuación a la realidad urbanística y rural. Ya puesta en práctica una figura civil, esta logra señalar así sus propias deficiencias, ayudando a identificarlas y promover el cambio, renovación y desarrollo; sin embargo, si no se tiene ese conocimiento y práctica, ¿cómo se van a reconocer dichas implicaciones? Tal es lo que sucede en la medianería en la forma de especificar su inscripción en el Registro de la Propiedad.



Todos los factores colaboran para que los ciudadanos guatemaltecos disfruten de sus bienes con mayor tranquilidad, sabiendo que, en su legitimidad, las instituciones jurídicas son analizadas para conllevar un avance en su entorno y mejorar su estilo de vida. Así, al percibir la necesidad de mantener esas relaciones favorables entre vecinos colindantes para mantener la paz social, se considera necesario que en el desempeño de la libertad de los propietarios colindantes reconozcan y maticen el límite y separación que les corresponde de la manera más amena posible, ante la posibilidad de inscribir el derecho real de medianería en el Registro de la Propiedad con el objetivo de resguardar su derecho bajo la sombra de los principios registrales, porque las copropiedades forzosas como la medianería, por su cualidad de permanencia deben ser tratadas con mucho más cuidado para resguardar las relaciones entre las personas.

Derivado de la herencia jurídica que históricamente soporta al derecho guatemalteco, debe tenerse presente la máxima de derecho romano que establece que la propiedad llega tan alto como los cielos y tan profundo como los infiernos, se ha dejado desprovisto el hecho de incluir en la medianería, cuando se trata de pared u otro objeto que precise estar cimentado para su conservación, la consideración expresa de los cimientos, porque: “(...) *independientemente de la forma en que quede constituida la medianería esta debe hacerse también extensiva a aquellos, es más puede que los cimientos sean medianeros y las paredes construidas encima privativas*”<sup>45</sup>. Incluso, ¿qué pasaría si por la ocurrencia de fenómenos naturales como la avulsión o el aluvión que pudieran alterar al derecho real de medianería, el

---

<sup>45</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 94.



objeto medianero es modificado y cambia de proporciones, área, medidas y/o colindancias?, ¿cómo rectificar el derecho existente si este no estaba plenamente constituido ni inscrito en el registro? Ello impediría o haría difícil la actualización del derecho real, lo que puede producir conflictos entre los vecinos colindantes y terceros.

De lo anterior, se concluye que la importancia en cuanto a la constitución de la medianería en su forma correcta debe desarrollarse, ya que lo más común es que la medianería se presume no que se constituya, porque en apariencia el bien medianero se limita en su existencia a establecer un punto de referencia geográfica que delimita la titularidad de la figura específica. De forma complementaria cabe mencionar, que la presunción legal sobre los objetos medianeros se supone por los legisladores como suficiente para abarcar los supuestos jurídicos dentro de la sociedad, sobre todo para aquellos objetos medianeros distintos a una pared divisoria, pero en la actualidad esto ya no es suficiente.

Porque, ante la incertidumbre de la presunción o constitución de la medianería, las personas quedarían propensas a crear y motivar conflictos por y para tomar el dominio absoluto o abuso sobre la propiedad mediante la cual están relacionadas. Eso generaría una dinámica negativa, dudosa y conflictiva dentro del marco de la copropiedad medianera a la cual se encuentran sometidos. No se niega que la presunción de la medianería puede traer beneficios, pero a la vez podría complicar la resolución de conflictos porque dichos parámetros ahora ya no resultan suficientes. Por lo tanto, lo recomendable sería realizar: A) Faccionar la escritura pública de



constitución de la medianería que formaría ley entre las partes, como parte de las funciones notariales; o B) Ampliar la disposición legal en cuanto a las condiciones y aspectos que abarca para que se comprenda que se tiene que constituir la medianería y así poder registrarse. Pero es preciso recordar que, como notarios, como profesionales a la vanguardia del derecho, la opción A es la más acertada debido a que promueve la práctica notarial contribuyendo al desarrollo de lo ya regulado.

#### **4.3.1.1 Faccionamiento del instrumento público de constitución de la medianería**

Con la constitución plena de la medianería y su inscripción en el Registro de la Propiedad se busca garantizar los derechos y obligaciones de los propietarios medianeros, ajustando dicha figura jurídica a la naturaleza general de los derechos reales de ser oponible *erga omnes* y resaltando la importancia de los principios notariales y registrales, puestos en la práctica cotidiana. Dentro de las modalidades como la medianería puede ser constituida, se encuentran según la doctrina: a) en cuanto a la legislación, por constitución de medianería por título oneroso; y b) en cuanto a sus cualidades, medianería de pared, medianería de muro, medianería de cerca, medianería de arbusto, medianería de vallados, entre otros. Dichas modalidades son típicas, descritas en la legislación guatemalteca, las cuales pueden ser objeto de contrato de constitución de la medianería.



El derecho real de medianería se constituye a través de escritura pública respecto al objeto medianero deseado conforme a la declaración de voluntad de las partes. Los propietarios de los predios contiguos que constituyan medianería pueden hacerlo sobre un bien que aún no existe, pero con planificación de realizarlo, o sobre un bien preexistente el cual pertenecía inicialmente solo a uno de los titulares, pero ahora desean que sea medianero, siempre que definan sobre ella la parte alícuota en todas sus dimensiones. Se aclara que para la constitución de la medianería el objeto medianero no existe en cualquier objeto, pared o muro divisorio, sino únicamente cuando sobre este se presenta la copropiedad sobre el mismo; es allí donde suponer la existencia de la medianería puede complicar los intereses de los propietarios colindantes.

Para formalizar la voluntad de las partes en escritura pública por la constitución de la medianería y que se inscriba en el registro correspondiente es necesaria la intervención de un notario. En las actuaciones del notario, dentro de su función notarial, se recibe la información de los interesados de constituir medianería, se asesora interpretando, moldeando y dando forma legal a la voluntad de las partes, calificando el objeto medianero, legitimando y previniendo a la vez toda cuestión conflictiva entre los copropietarios medianeros, por lo que la actividad notarial es dar autenticidad al instrumento público del contrato, conservando el original bajo su custodia y responsabilidad, dando seguridad jurídica al expedir copias a las partes para que sea presentada ante el Registro como título registrable y lograr el asiento correspondiente.



El faccionamiento como función del notario contempla el dar forma a la voluntad de las partes, llevando a cabo los procedimientos específicos con las formalidades pertinentes para luego el registro del instrumento público. Se considera oportuno agregar que el instrumento público consiste en los documentos públicos autorizados por el notario donde se hace constar la creación de un negocio jurídico basado en declaraciones de voluntad. Como todo documento público, la escritura pública de constitución de medianería debe llevar fecha cierta, porque el instrumento público otorga a los titulares de fincas contiguas la certeza de que el día que consta es exacto; presenta garantía, porque se debe resguardar el estricto cumplimiento de lo convenido; conlleva credibilidad, que se presenta cuando el notario, como profesional autorizado por la ley, otorga fe pública, autenticidad y certeza al instrumento público; y ostenta ejecutoriedad como forma de respaldo jurídico para que el copropietario medianero, que no ha incumplido con lo convenido, pueda solicitar el cumplimiento de lo pactado del otro copropietario que incumplió, por la vía directa o bien ante el órgano jurisdiccional.

El notario, para la redacción de la escritura pública de constitución de medianería, debe tomar en cuenta todos los principios notariales para salvaguardar los derechos y obligaciones de los interesados. Primero, el principio de rogación como garantía que faculta al notario para la recepción de la solicitud o requerimiento por parte de los interesados (los propietarios colindantes) para la intervención notarial respecto a la constitución de medianería, lo que se puede contemplar en el artículo uno del Código de Notariado. Segundo, el principio de fe pública notarial como garantía que



se otorga al autorizar y hacer constar la voluntad de las partes de constituir medianería, dando veracidad al contrato.

La intermediación del notario al estar presente al recibir, dar forma legal e interpretar la voluntad de las partes al constituir medianería, todo ello se ejerce en su función notarial de la forma más perfecta posible para plasmar todo el consentimiento al negocio jurídico, por ejemplo: la colocación de las firmas ante el notario que es un acto esencial para formalizar la aceptación del contrato de constitución de medianería, esto tiene fundamento legal en el artículo 29 numeral 12.º del Código de Notariado.

En relación con lo anterior, se aplica el principio de autenticación al momento en que el instrumento público se hace constar de forma fehaciente todo lo consignado, observado, percibido y comprobado de lo declarado por las partes al desear constituir medianería, por lo que el notario da autenticidad a través de medios físicos y legales. Como fundamento legal se mencionan los artículos dos numeral tres y 77 numeral cinco del Código de Notariado. Igualmente, se debe observar el principio de consentimiento notarial que debe aplicarse en el documento, ya que a través de este principio se confirma su voluntad de las partes, libre de vicios; en el caso de la medianería, los propietarios al ratificar y aceptar expresamente otorgan su total consentimiento para la constitución de la misma, ya que crean obligaciones donde antes no las había. Lo anterior, de conformidad con los artículos 12 y 29 numeral 10.º del Código de Notariado.



Al momento de que la medianería se inscriba en el Registro de la Propiedad, fortalece esa seguridad jurídica del cual debe estar revestida, para que los copropietarios medianeros ejerzan sus derechos frente a terceros, tanto de manera privada, como con la publicidad que a sus intereses pueda convenir lo que se complementa con los demás derechos adquiridos que señalan la facultad que tienen las personas interesadas en poder consultarse y obtener una copia, y al registrarse la medianería obtiene publicidad registral ante terceros, lo cual es compatible con la publicidad notarial del instrumento público donde se constituyó; ello conforme al artículo 22 del Código de Notariado.

Se concluye, por parte de la autora del presente trabajo, que es indispensable complementar dicha figura en el sistema notarial con efectos en el sistema registral para que la eficacia dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco tenga resultados positivos no solamente en la medianería como figura de derecho real, sino que también en el proceso registral. Los caracteres, principios y efectos descritos en los puntos anteriores son parte de la estructura de los documentos notariales, entre los cuales la escritura pública goza de primacía por ser exclusivo producto de la actividad notarial. Al momento de constituir el derecho real de la medianería a través de escritura pública deben analizarse las partes de la estructura de dicho instrumento público para conocer de manera específica su denominación y mejorar la práctica notarial.

De forma breve y con base en lo analizado de los autores citados: primero, la autora Cristina Mosquera Ordóñez agrega que la medianería engloba un: “(...) conjunto de



*principios referentes a la propiedad, goce y conservación de paredes o muros que sirven de división entre dos edificios, y siempre entre los propietarios medianeros existirá una comunidad de intereses en la conservación de la cosa, debido a su uso y destino común*<sup>46</sup>. Se extrae de dicho párrafo que los elementos personales o subjetivos son “los propietarios medianeros”, que posteriormente serán copropietarios medianeros que son a su vez propietarios colindantes. Entonces, los sujetos que intervienen en la constitución de la medianería son los propietarios de las fincas contiguas, quienes se presentan ante notario ejerciendo sus respectivos derechos.

Es indispensable establecer que las partes contratantes requieren para el otorgamiento correspondiente, de consentimiento, capacidad y aceptación expresa. La capacidad y poder de disposición es necesaria, sea porque se disponga de una pared ya existente que pasará a ser objeto medianero o por la creación de un nuevo objeto medianero. El poder de disposición o legitimación se extiende incluso en cuanto a que las fincas contiguas deben ser de propiedad de las personas interesadas a constituir la medianería. Dicha condición será acreditada al ser requerida por el notario al momento en que se realice la escritura pública de constitución o modificación de la condición del bien medianero. El fundamento legal de la capacidad de las partes se ubica en el artículo 1254 del Código Civil guatemalteco, que regula: “*Toda persona es legamente capaz para hacer declaración de voluntad en un negocio jurídico, salvo aquellas que la ley declare específicamente incapaces*”. A su vez, se debe tomar en cuenta el consentimiento de

---

<sup>46</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 69.



constituir la medianería por parte de los propietarios legítimos de predios contiguos; dicho aspecto se materializa en la aceptación del contrato. El artículo 1518 del Código Civil, establece: *“Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”*. Pero, para su ingreso y asiento en el Registro de la Propiedad, es necesaria la formalidad esencial de ser plasmado en escritura pública.

Segundo, el elemento real, objetivo o material: *“Cada propietario en lugar de tener un derecho exclusivo sobre una parte conocida y determinada, tiene sobre cada una de sus partículas un derecho indiviso, mezclado y confundido con el de su vecino, y a este muro o pared que constituye un objeto intermediario sirviendo de separación a los propietarios de los edificios contiguos, se le denomina medianero”*<sup>47</sup>. Se llega a establecer que el elemento real es el “bien medianero”, que consiste en una cosa/objeto intermediario o elemento medianero, los cuales pueden ser una pared o muro, árboles, setos vivos, foso, zanja o acequia, vallados y cercas. En Guatemala, el fundamento legal del bien medianero lo integran los artículos 505, 508, 509 y 513 del Código Civil. Dichos bienes mencionados son inmuebles, porque algunos de ellos son plantas que están unidas a la tierra, otros son construcciones adheridas al suelo de manera fija que no se deben quitar porque se menoscabaría su naturaleza y las fincas donde están colocados. De ello, una razón más para considerar a los bienes medianeros importantes ya que demuestran que la constitución de la medianería es un derecho real.

---

<sup>47</sup> Mosquera Ordóñez, Cristina. **Ob. cit.** Pág. 70.



El objeto medianero se expone en la segunda parte de la estructura de la escritura pública, la cual se llama “cuerpo”. En ese segmento el notario realiza el detalle de los antecedentes, describiendo todas las circunstancias importantes pre-existentes, que en el presente estudio otorgan un realce a la constitución de medianería. También se incluye en este apartado las estipulaciones, como parte dispositiva, que regirán en el contrato que incorpora derechos reales; es la parte central de la escritura pública, donde se especifica la constitución de la medianería, redactado en cláusulas cada aspecto específico del objeto medianero. El fundamento legal es el artículo 29 numeral 7.º del Código de Notariado, que en la parte conducente determina: “(...) 7.º *La redacción fiel, concisa y clara del acto o contrato; (...)*”.

Como descripciones mínimas que se deben incluir en las cláusulas escriturarias se consideran las siguientes: la naturaleza del contrato, que por la materia de estudio, sería contrato de constitución de medianería; los nombres completos de las personas otorgantes que declaran expresamente su voluntad de sometimiento del bien a esa condición; la extensión, condiciones y cargas del derecho de medianería que se inscribirá y su valor si constare o en su caso su estimación; y con base en el principio de determinación o especialidad se puntualizaría el área, medida, colindancia, longitud, ancho, altura y ubicación del objeto medianero entre las fincas colindantes.

Referente a los elementos formales del instrumento público, que contiene el negocio jurídico al que se viene haciendo referencia, dentro de sí mismos comprenden requisitos especiales y esenciales. En Guatemala, estos últimos se encuentran en el



artículo 31 del Código de Notariado, que regulariza que son el lugar y fecha del otorgamiento, el nombre y apellido de los otorgantes, la razón de haber tenido a la vista los documentos que acrediten representaciones, la descripción de la intervención de intérprete (si fuera el caso), la relación del acto o contrato con sus modalidades, y las firmas de los que intervienen en el acto o contrato, o la impresión digital en su caso. Datos que no pueden faltar en la escritura pública de constitución de medianería.

Parte de la formalidad del contrato que incorpora el derecho real de medianería es que sea redactado en escritura pública, debido a que según el artículo 1575 del Código Civil que en su parte conducente señala: “*El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. (...)*”; y el valor del objeto medianero, sea cual fuera, se estima que actualmente es mucho mayor de Q.300.00, ya que de lo contrario seguramente sería más práctico y menos oneroso para las partes omitir su constitución. Asimismo, como ya se mencionó anteriormente, para que el asiento del derecho real de medianería se opere en el Registro, el instrumento público debe ser por escrito, pero específicamente en escritura pública. De conformidad con el artículo 1576 del mismo cuerpo normativo, el cual determina: “*Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública. (...)*”. Lo anterior no quiere decir que el contrato no se perfecciona con el consentimiento de las partes, sino que para que surta efectos contra terceros y goce de la característica de publicidad, debe inscribirse en el Registro correspondiente. En efecto, la escritura pública donde se constituye la medianería, como derecho real registrable, es un contrato que compone un negocio



jurídico que describe la relación jurídica de copropiedad en su variante de medianería, conformando un contrato que es consensual, principal, oneroso y bilateral.

Concluye la autora del presente trabajo que las partes pueden pactar libremente sobre la serie de estipulaciones respecto al derecho real de medianería que establezcan, por lo que los propietarios de fincas contiguas son libres para constituir la medianería, y estando en una situación igual deben ser tratados en igualdad de derechos y obligaciones en el instrumento público. No obstante, con dicha libertad y autonomía de la voluntad que permite la legislación constitucional y ordinaria, se resalta que en todo momento se debe respetar la esencia del derecho real de la medianería como lo describe la legislación, y adecuarlo a las condiciones del terreno y situaciones de hecho de cada caso; siendo así que mediante su inscripción en el Registro de la Propiedad, dicha figura jurídica goza de seguridad y certeza jurídicas para los copropietarios medianeros, pero principalmente es un derecho que debe quedar claramente establecido en prevención de las sucesiones que puedan afectar a los inmuebles contiguos entre los que se constituye. A continuación se presenta la minuta de la escritura pública de constitución de medianería con fines ilustrativos para comprender cuál sería la forma de su estructura conforme a los requisitos generales, especiales y específicos (se aclara que los datos utilizados son para fines didácticos, por lo que son ficticios); con este instrumento público se basó la razón registral antes mencionada en el capítulo anterior.



## **ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUCIÓN DE MEDIANERÍA DE PARED/MURO**

VEINTICINCO (25). En el municipio de Mixco del departamento de Guatemala, el veinticuatro de julio del dos mil dieciocho, ANTE MÍ: DELIA ARAELY CRUZ CANCINOS, notaria; comparece la señora ANA LUISA CASTILLO RUIZ, de treinta años de edad, casada, guatemalteca, psicóloga, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación (se consigna el número completo), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala; y el señor ROLANDO JOEL CASTRO MONROY, de treinta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, arquitecto, de este domicilio, quien se identifica con el Documento Personal de Identificación, Código Único de Identificación (se consigna el número completo), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala. Quienes en el presente instrumento se denominaran PROPIETARIOS MEDIANEROS. Los comparecientes me aseguran ser de los datos de identificación personal antes consignados, que se hallan en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por el presente instrumento otorgan CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE PARED MEDIANERA, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: PRIMERA: Declara ANA LUISA CASTILLO RUIZ, que es propietaria de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la zona central al número SETENTA Y NUEVE (79), folio SETENTA Y NUEVE (79), del libro DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE (2920) de GUATEMALA, ubicada en la octava avenida trece guión treinta (13-30) de la Urbanización Lomas, zona seis del municipio de Mixco, departamento de Guatemala; con el área, medidas y colindancias que constan en la respectiva inscripción registral. SEGUNDA: Declara ROLANDO JOEL CASTRO MONROY, que es propietario de la finca urbana inscrita



en el Registro General de la Propiedad de la zona central al número OCHENTA (80), folio OCHENTA (80), del libro DOS MIL NOVECIENTOS VEINTE (2920) de GUATEMALA, ubicada en la octava avenida trece guión treinta y dos (13-32) de la Urbanización Lomas, zona seis del municipio de Mixco, departamento de Guatemala; con el área, medidas y colindancias que constan en la respectiva inscripción registral.

TERCERA: DECLARAN EXPRESAMENTE Ana Luisa Castillo Ruiz y Rolando Joel Castro Monroy, en su calidad de propietarios medianeros, que es su voluntad que se CONSTITUYA MEDIANERÍA sobre la pared que divide los bienes inmuebles identificados en las cláusulas anteriores de este contrato, estableciéndola como objeto medianero donde colindan dichas fincas, constituida todo conforme a lo que se estipule en esta escritura pública, lo prescrito en el Código Civil y demás leyes de la República de Guatemala. Manifiestan los PROPIETARIOS MEDIANEROS que los bienes inmuebles objeto del presente contrato se encuentran libres de gravámenes, anotaciones y limitaciones que puedan afectar los derechos de ambas partes y de terceros, en su caso se comprometen al saneamiento de ley y al resarcimiento de daños y perjuicios. CUARTA: Manifiestan LOS PROPIETARIOS MEDIANEROS que la descripción detallada del área, medidas y colindancias de la pared medianera según el plano identificado con el número uno diagonal uno (1/1) elaborado por el ingeniero Juan Pablo Rojas Medina, colegiado activo cinco mil quinientos ocho (5,508), es la siguiente: a) el área es de cuarenta y nueve punto noventa y cinco metros cuadrados (49.95 mt<sup>2</sup>); pared medianera que está edificada de concreto, con cimientos consistentes en columnas y vigas que soportan su propio peso, construida de block, columnas fundidas con hierro y concreto armado, no se tienen ventanas ni servicios en la pared medianera; b) medidas: de la estación cero (0) al punto uno (1)



con azimut de cero punto un (0.1) grados tres (3) minutos cero (0) segundos, con una distancia de cero punto quince (0.15) metros en línea recta; de la estación uno (1) al punto dos (2) con azimut de dieciocho (18) grados treinta (30) minutos cero (0) segundos, con una distancia de dieciocho punto cinco (18.5) metros en línea recta; de la estación dos (2) al punto tres (3) con azimut de cero punto un (0.1) grados tres (3) minutos cero (0) segundos, con una distancia de cero punto quince (0.15) metros en línea recta; y de la estación tres (3) al punto cero (0) con azimut de dieciocho (18) grados treinta (30) minutos cero (0) segundos, con una distancia de dieciocho punto cinco (18.5) metros en línea recta; c) colindancias: NORTE: con dieciocho punto cinco (18.5) metros en línea recta con el inmueble del cual es titular el señor Rolando Joel Castro Monroy; SUR: con dieciocho punto cinco (18.5) metros en línea recta con el inmueble del cual es titular la señora Ana Luisa Castillo Ruiz; ESTE: con cero punto quince (0.15) metros en línea recta colinda con área verde; y OESTE: con cero punto quince (0.15) metros en línea recta colinda con la calle principal; d) ubicación: la pared medianera se encuentra ubicada en el lindero sur de la finca de la cual es titular Rolando Joel Castro Monroy y en el lindero norte de la finca de la cual es titular Ana Luisa Castillo Ruiz, ambas fincas descritas en las primeras dos cláusulas de este instrumento; e) la longitud de la pared medianera es de dieciocho punto cinco (18.5) metros; f) el ancho es de cero punto quince (0.15) metros; y g) el alto es de dos punto setenta (2.70) metros. QUINTA: Se estima que el valor de la pared medianera es de NUEVE MIL QUETZALES (Q.9,000.00), costo de acuerdo al presupuesto de fecha veinticuatro de enero del dos mil dieciocho el cual fue realizado por la constructora Paredes de Guatemala, Sociedad Anónima. Dicho valor equivale al derecho que las partes tendrán proporcionalmente de la medianería de la cual son



titulares, por lo que les pertenece la copropiedad distribuida así, el cincuenta por ciento (50 %) de la pared divisoria correspondiente a Ana Luisa Castillo Ruiz y el otro cincuenta por ciento (50 %) de la pared divisoria correspondiente a Rolando Joel Castro Monroy. SEXTA: Continúan manifestando los PROPIETARIOS MEDIANEROS que el objeto de la pared divisoria es delimitar y dividir los inmuebles contiguos. SÉPTIMA: Además de los derechos que establece la ley, los propietarios medianeros tienen la facultad amplia y expresa de: a) usar y disfrutar de la pared medianera en proporción al derecho que se constituye; b) hacer las instalaciones en el bien medianero, edificando su obra hasta la mitad de espesor; c) la extensión de su derecho es conforme a su parte alícuota; d) derecho a alzar, de forma temporal o permanente, la pared medianera haciéndolo a sus expensas e indemnizando al otro copropietario de los perjuicios que se ocasionen y encargándose de la conservación de la obra; y e) el límite es en proporción al derecho del otro copropietario medianero. OCTAVA: Además de las obligaciones que establece la ley, los propietarios medianeros están obligados, en todos los casos, comprometiéndose cada uno en los elementos comunes en su proporción, limitados a determinadas partes independientes, expresamente: a) cuidar que no se deteriore el bien medianero; b) efectuar y procurar las renovaciones así como el buen mantenimiento del elemento común, con el fin de evitar el futuro deterioro del mismo; c) reparar y reponer el deterioro causado por culpa del propietario medianero, pagando daños y perjuicios según las circunstancias al otro copropietario; d) arrancar cualquier árbol que obstaculice el mantenimiento del objeto medianero; e) realizar los servicios del bien medianero; f) comprometerse en usar de forma adecuada la pared medianera en proporción a su derecho de copropiedad, evitando cualquier tipo de perforación



que pueda poner en riesgo la misma; g) dar aviso por escrito al otro copropietario de pretender elevar el muro, debiendo dicho copropietario aceptar por escrito para que se proceda a la construcción; h) someter, si es necesario, a un análisis de un perito experto para que mediante dictamen determine la viabilidad y condiciones necesarias para la elevación del objeto medianero que se pretenda hacer, indicando que no existe riesgo ni daño irreparable; e i) hacer las mejoras, reconstrucciones y reparaciones ordinarias o extraordinarias, en caso de cualquier eventualidad no prevista, costeadando proporcionalmente los gastos por todos los propietarios medianeros. NOVENA: Además de las prohibiciones que establece la ley, los propietarios medianeros tienen prohibido: a) la construcción a una distancia menor a dos metros de la pared medianera, objetos como aljibes, pozos, cloacas, letrinas, acueductos, hornos, fraguas, chimeneas, establos, depósitos de agua, depósitos de materiales corrosivos, inflamables o explosivos, y al ser colocado a una distancia de dos metros debe construir obras de resguardo correspondientes; b) instalación de maquinaria y fábricas para trabajos industriales que sean peligrosos, nocivos, ruidosos y molestos; c) colocación de basureros, tierra, madera, metales, animales, estiércol u otros materiales que puedan dañar la salubridad de las personas, solidez y seguridad de la pared medianera; d) siembra de árboles grandes a menos de tres metros de distancia de la pared medianera, y de un metro si se trata de cosechas, huertos, arbustos o árboles pequeños; y e) abrir ventanas, huecos o perforaciones que sobrevenga sobre el derecho del otro copropietario de la pared medianera. DÉCIMA: Por la renuncia de la medianería, los PROPIETARIOS MEDIANEROS se desligan de la correspondiente proporción a la medianería renunciando a ella de forma expresa por medio de un instrumento de igual naturaleza que la constitución



de medianería, en consecuencia ya no siendo sujeto a derechos ni obligaciones relacionados al objeto medianero y atribuyéndole al otro copropietario el derecho de dicha proporción. DÉCIMA PRIMERA: No se presta garantía por no ser necesaria ni obligatoria por parte de los propietarios medianeros. DÉCIMA SEGUNDA: La medianería se extingue por las siguientes situaciones: a) por resolución unánime de los propietarios medianeros, la cual deberá hacerse constar en escritura pública y presentada al registro correspondiente; b) por reunión de la medianería en una misma persona; y c) por renuncia de los copropietarios; por pérdida y destrucción del objeto medianero, si la destrucción es total y no se reconstruye en ninguna manera; en todos los casos se debe presentar el documento respectivo para que se realice la operación registral pertinente de anotación en el Registro de la Propiedad. DÉCIMA TERCERA: Para el pago de impuestos, dicha constitución de medianería se encuentra afecta por constituir un hecho generador del impuesto del Timbre Fiscal y Papel Sellado Especial para Protocolos. DÉCIMA CUARTA: Los propietarios medianeros tienen derecho de preferencia para adquirir la proporción de los otros copropietarios. Y ante cualquier diferencia que se presente entre las partes, en cuanto a interpretación del presente contrato, y que los propietarios medianeros no puedan resolver de común acuerdo, el conflicto podrá ser sometido a un árbitro designado para el efecto o cualquier otro método alternativo de resolución de conflictos; y únicamente agotada esta instancia, se puede acudir a instancia judicial. DÉCIMA QUINTA: Los otorgantes ANA LUISA CASTILLO RUIZ Y ROLANDO JOEL CASTRO MONROY, manifiestan que en los términos antes relacionados ACEPTAN EXPRESAMENTE los derechos y obligaciones derivados de la ley y del contenido de este instrumento público. Doy fe: a) de que lo escrito me fue expuesto; b) que tuve a



la vista los documentos de identificación de los comparecientes, los testimonios de las Escrituras Públicas número veintiuno (21) autorizada en la ciudad de Guatemala, el trece de julio del dos mil doce, por el notario Álvaro José Aguirre Luna y la número sesenta (60) autorizada en la ciudad de Guatemala, el diecinueve de enero del dos mil quince, por el notario Mynor Josué Gutiérrez Pérez, con lo cual se acreditan las propiedades de los bienes inmuebles relacionados al presente contrato, así como la copia y original del plano de construcción y registro de la pared medianera, identificado con el número uno diagonal uno (1/1) elaborado por el ingeniero Juan Pablo Rojas Medina, colegiado activo cinco mil quinientos ocho (5,508); y c) que advertí a los otorgantes de los efectos legales y registrales del presente contrato. Leí lo escrito a los interesados, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo ratifican, aceptan y firman. (Se colocan las firman de los interesados, posteriormente las palabras ANTE MÍ y la firma de la notaria que autoriza).

Derivado de dicho instrumento público los requisitos o exigencias que el notario debe requerir a los interesados para faccionar una escritura pública de la manera más profesional posible, en cumplimiento de todas las formalidades de carácter esencial, general y especial, que las leyes determinan para el otorgamiento del instrumento público, varían según las condiciones de cada caso, verbigracia: se debe identificar con datos de identificación personal a los comparecientes que son los propietarios de fincas colindantes que constituirán la medianería o bien a sus representantes, según sea el caso, los cuales se denominarán en el instrumento como “copropietarios medianeros”, esto conforme a lo que establece el artículo 29 numeral cuarto del



Código de Notariado. Previamente, de haber comprobado la capacidad legal de los otorgantes, constatando por parte del notario que los comparecientes le aseguren hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles, se confirma, así, en la práctica, que la naturaleza jurídica del faccionamiento de una escritura pública surge de los principios filosóficos-notariales de forma (legalidad), capacidad y consentimiento.

Otro factor importante es la solicitud del notario por parte de los titulares de las fincas para que acrediten la propiedad de los inmuebles, porque sin ello no puede constituirse la medianería, solamente se puede disfrutar y gozar de los bienes que son de propiedad del titular. Este aspecto es específico debido a que se debe tomar en cuenta que el lugar donde se constituya la medianería debe ser en la parte colindante de las fincas contiguas, teniendo en cuenta que el objeto medianero puede estar ya construido o bien por construirse según el requerimiento, calificando por parte del notario el objeto, que debe ser lícito, posible y determinado para lo que los clientes desean constituir medianería. En la temática de estudio, la constitución de la medianería con los objetos medianeros claros y pertinentes, ya existentes o por construirse mediante planos, es útil para el asiento en el Registro. Si el elemento medianero ya existe, el testimonio irá acompañado de los planos, autorizados y firmados por un ingeniero o un arquitecto colegiado activo en la República de Guatemala, respecto al objeto medianero donde consten las medidas exactas de todas dimensiones, colindancias de las fincas y elementos comunes.

Cumplidas dichas obligaciones, el notario procede a la redacción del instrumento público, en cuyo cuerpo interpreta y da forma legal a la voluntad de las partes con



todas las formalidades mencionadas anteriormente. Al momento del faccionamiento de la escritura pública se deben observar todos los requisitos esenciales que se encuentran preceptuados en las normas ordinarias, legitimando y previniendo a la vez toda cuestión conflictiva que pueda derivar de la constitución de la medianería, verbigracia: las declaraciones expresas de someter el bien divisorio a régimen medianero, descripción detallada del elemento proindiviso que a juicio del notario sea necesario y pertinente para la identificación de la medianería con énfasis en los elementos comunes, y la inclusión de los derechos y obligaciones, junto con la manera de ejercer el derecho de tanteo, según artículo 491 del Código Civil. Finalizada la redacción se dará lectura a la escritura pública y se procede a la autorización, ratificación y firma para dar autenticidad culminando la constitución del derecho real de la medianería.

Las obligaciones posteriores al otorgamiento de la escritura de constitución de la medianería parten de las formalidades exigidas por la ley son las mismas para todo documento elaborado por el notario. Lo único en que varía es que por existir copropietarios medianeros, se puede extender un primer y segundo testimonio, solicitando al registrador que razone el segundo para que ambas partes tengan constancia original del asiento de inscripción del Registro de la Propiedad. A su vez, es aquí donde se ejecuta el paso de llevar el documento registrable ante el Registro de la Propiedad, el cual consiste en el testimonio del instrumento público de constitución de medianería. Como una forma para comprobar las dimensiones del objeto medianero en la práctica notarial y para la temática en estudio, el plano original se presenta con el testimonio de la escritura y la copia del plano, pero se



hace para confrontación como control de seguridad registral; posteriormente, se adjunta el plano original a los atestados del protocolo a cargo del notario.

No se debe olvidar que también es importante la relación jurídica tributaria del contrato de constitución de la medianería para tener un instrumento público idóneo. Es así que, como se deriva de una forma de contrato civil que presenta el presupuesto del hecho generador con la obligación tributaria del pago de un impuesto específico señalado por la legislación guatemalteca, situación que se identifica con lo que indica el artículo dos numeral uno de la Ley del Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, en su parte conducente: *“De los documentos afectos. Están afectos los documentos que contengan los actos y contratos siguientes: 1.º Los contratos civiles y mercantiles. (...).”* Por lo que la medianería está afectada al Impuesto de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, con tarifa actual del 3 % según el artículo cuatro del mismo cuerpo normativo, sobre la estimación o valor establecido en el instrumento público.

Por ello, al tener un conocimiento completo de cómo se conforma cada parte del contrato de constitución de medianería, tanto obligaciones previas, simultáneas y posteriores, se obtiene un documento público que se adapta a las circunstancias que las partes necesitan para el desarrollo de sus derechos y obligaciones, siendo importante resaltar que así se logra la inscripción de la medianería.



#### 4.3.1.2 Propuesta de reforma en normativa registral del Código Civil

Como ya se ha estudiado anteriormente, es conveniente que se constituya la medianería para dejar con mayor claridad las facultades y obligaciones que revisten a los propietarios medianeros. Pero dicha constitución debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, tal como lo confirma la norma jurídica en el artículo 1125 del Código Civil, que señala: *“En el Registro se inscribirán: 1.º Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos; 2.º Los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan, (...) y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles (...)”*. Sin embargo, no se realiza tal como lo prescribe dicho artículo. Esto puede atribuirse a la falta de claridad del contenido normativo referente a la medianería, por tal razón la autora de esta investigación recomienda que, es viable que con el tiempo, se considere una reforma al precepto legal mencionado para dar seguimiento a la implementación de innovaciones que darían cobertura jurídica si el punto anterior del faccionamiento del instrumento público de constitución de medianería y su tácita obligación de registro no se ejecutan.

Los numerales del precepto legal mencionados pueden provocar duda sobre si la figura jurídica de la medianería se incluye en tal registro por no estar mencionado expresamente. Ello, en virtud de la incertidumbre en la que se encuentra dicha normativa, por lo que es necesario que se discuta una modificación a través de una ampliación del artículo 1125 del Código Civil, para que tal regulación sea adecuada al ejercicio del asiento registral de inscripción para la medianería, y que esta referida



obligación se promueva dentro del ámbito de prevención del derecho registral, notarial y civil. Por lo tanto, lo que se busca en la reforma en mención es que el concepto de “medianería” sea expreso, con el objeto de que el sujeto interesado lleve a cabo la constitución de la medianería y la obligatoria inscripción en el Registro de la Propiedad. Para aportar al reforzamiento de los principios jurídicos (civiles, notariales y registrales) donde las personas convivan dentro de un excelente y progresivo ordenamiento jurídico, se propone la siguiente reforma en consideración a lo siguiente:

#### CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de la República preceptúa en su artículo 31 que toda persona tiene el derecho de conocer lo que de ella conste en archivos, fichas o cualquier otra forma de registros estatales, y la finalidad a que se dedica esta información, así como a corrección, rectificación y actualización.

#### CONSIDERANDO

Que en virtud de lo establecido en el artículo 1125 del Código Civil, Decreto Ley 106, que faculta que en el Registro de la Propiedad se inscriban los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y los derechos reales impuestos sobre los mismos, así como los títulos traslativos de dominio de inmuebles y en los que se constituyan (...) y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles (...), lo que por ende abarca a la medianería por ser derecho real.



## CONSIDERANDO

Que por ser el derecho una materia dinámica, se deben actualizar las disposiciones que regulan funciones notariales y registrales, adecuándolas a las necesidades de la sociedad, generando mayor seguridad jurídica en los actos y contratos que autoricen los notarios, modificando las normas que prevengan o colaboren en ayudar a contrarrestar errores y prácticas mal adecuadas en el ejercicio profesional, con la finalidad de fortalecer la confianza de la población hacia la figura jurídica de medianería y el alto prestigio del notario guatemalteco.

## POR TANTO

En ejercicio de la facultades conferidas por la Constitución Política de la República de Guatemala;

## ACUERDA

REFORMAS AL CÓDIGO CIVIL, DECRETO LEY No. 106 del jefe de Gobierno de la República Enrique Peralta Azurdía.

ARTÍCULO 1. Se adiciona al artículo 505 del Código Civil, con el texto siguiente: “Si la medianería se constituye donde no la hay por los titulares de fincas contiguas, esta debe faccionarse en escritura pública ante notario, donde los planos deben ser realizados por un ingeniero civil o un arquitecto, los cuales se presentarán el original



al momento de su inscripción y posteriormente se colocarán como atestados del protocolo del notario; de la misma manera se actuará a voluntad de las partes cuando esta se presuma”.

ARTÍCULO 2. Se adiciona al artículo 515 del Código Civil, con el texto siguiente: “Este contrato se faccionará a través de escritura pública por notario, tal como se señala en el artículo 505 del mismo cuerpo normativo”.

ARTÍCULO 3. Se adiciona al numeral 2) del artículo 1125 del Código Civil, con el texto siguiente: “y medianería”.

Las condiciones descritas durante el presente estudio facilitan y favorecen a los propietarios medianeros lo referente al goce, uso y disfrute de su parte alícuota del bien medianero conforme a lo que realmente debería aplicarse a la medianería. De manera que dicho alcance arranca la motivación del progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos, porque se promueve así las funciones del Registro de la Propiedad en cuanto a la aplicación correcta de la inscripción de la medianería para la perfección notarial y registral con base en los principios, tales como la publicidad, tracto sucesivo, legalidad, prioridad, rogación, especialidad y fe pública, entre otros que elevan el nivel de práctica a mayores resultados con efectos positivos para que realmente se alcancen los objetivos de un Estado de derecho.



## CONCLUSIÓN

Luego de analizar varios aspectos de la medianería, que han sido meditados desde su origen hasta la actualidad, con el fin de destacar la figura jurídica y su función en la sociedad, se determina que la hipótesis formulada fue comprobada, en virtud de que el análisis doctrinario del derecho real de la medianería incidió positivamente para establecer la esencia de la figura en el ámbito teórico jurídico-registral, demostrando que existe disminución progresiva del correcto desarrollo alrededor de dicha figura civil, como una de las implicaciones que promueve la no inscripción de la misma en el Registro General de la Propiedad.

La implementación de dicha figura en el ordenamiento jurídico cuenta con una estructura sencilla, que para muchos puede observarse ausente de precisión en cuanto a señalamientos de aspectos notariales y registrales, porque al no promover la práctica de la medianería dentro de los ámbitos expuestos se obstaculiza el asiento de la misma en el Registro de la Propiedad, generando y estimulando dudas en la credibilidad y valor que posee la medianería.

Al revisar las formalidades del faccionamiento de la constitución de la medianería y del asiento registral de la misma en el Registro de la Propiedad se apoya la posibilidad de establecer y evidenciar las técnicas apropiadas para la utilización de la figura civil, reforzando la paz social, seguridad y certeza jurídica de las partes que intervienen; debido a que la mala utilización de los procedimientos de registro y constitución de la medianería derivan de la falta de conocimiento de los profesionales



en la materia, lo que provoca el deterioro de la institución jurídica así como de la relación jurídica medianera entre los interesados, atentando a su vez contra la seguridad jurídica.

Se establece que con un estudio exhaustivo de la “medianería” sí se amplía e innova en la existencia del conocimiento de la misma de forma específica dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco y se concreta al tomar importante consideración en los elementos técnicos-jurídicos que se deben aplicar, que conforme a la voluntad de las partes se constituye y se integra en el Registro de la Propiedad, esto con el fin de diluir las implicaciones que se promueven a través de la falta de inscripción. Finalmente, se establece que al distinguir jurídica y registralmente la importancia de la aplicación de la medianería en la realidad social en sus variantes urbana y rural, se contribuye al proceso registral, porque al momento de aplicarse la medianería por medios inadecuados se da como resultado la acumulación de un gran número de situaciones incompletas, violación de derechos y dificultades en el desarrollo, registro, avance e innovación de tan importante figura jurídica civil, lo que atenta contra la seguridad jurídica.



## REFERENCIAS

### Libros

- AGUILAR GORRONDONA, José Luis. **Cosas, bienes y derechos reales, derecho civil II**. 9.<sup>a</sup> Edición. Ed. Universidad Católica Andrés Bello. Caracas, Venezuela. 2008.
- BIELSA, Rafael. **Derecho administrativo**. Editorial La ley. Buenos Aires, Argentina. 1964.
- BODIO, Inés Natalia. **Medianería, manual práctico**. 1.<sup>a</sup> Edición, Ed. Nobuko. Buenos Aires, Argentina. 2010.
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. Ed. Hasla S.A. México, Distrito Federal de México. 1993.
- BORRELL Y SOLER, Antonio M. **El dominio según el Código Civil español**. Ed. Bosch. Barcelona, España. 1948.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Tomo I. 6.<sup>a</sup> Edición. Ed. Fénix. Guatemala, Guatemala. 2007.
- BUTERA, A. **Muro-muro commune**. II Digesto Italiano, Parte II, Volumen 15. Ed. Torino. Italia, Italia. 1911.
- CABRERA, Ramón. **Diccionario de etimologías de la lengua castellana**. Volumen II. Ed. Don Marcelino Calero. Madrid, España. 1837.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Tomo II, Volumen II. 15.<sup>a</sup> Edición. Ed. Reus, S.A., Madrid, España. 1994.
- CANO TELLO, Celestino. **Iniciación al estudio de derecho hipotecario**. Ed. Civitas, S.A., Madrid, España. 1982.



CARRAL Y DE TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral**. 7.<sup>a</sup> Edición. Ed. Porrúa, S.A. Distrito Federal de México, México. 1983.

CERDÁ GIMENO, José. **Costumbres jurídicas en las Pithiusas**. Ed. Dykinson, S.L. Madrid, España. 2011.

CHICO ORTÍZ, José María. **Temas de derecho notarial y calificación registral del instrumento público**. 3.<sup>a</sup> Edición. Ed. Montecorvo. Madrid, España. 1972.

CLEMENTE DE DIEGO, Felipe. **Instituciones de derecho civil español, común y foral**. Tomo I. Ed. Juan Pueyo. Madrid, España. 1941.

CORNEJO, Américo Atilio. **Derecho registral**. Ed. Astrea. Buenos Aires, Argentina. 1994.

DANVILA Y COLLADO, Manuel. **El libro del propietario**. 4.<sup>a</sup> Edición. Ed. Fernando Fé. Madrid, España. 1901.

DEL ARCO TORRES, Miguel Ángel. **Régimen jurídico de las servidumbres**. Ed. Comares. Madrid, España. 1989.

DÍEZ-PICAZO, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Fundamentos del derecho civil patrimonial**. Volumen I. 5.<sup>a</sup> Edición. Ed. Civitas. Madrid, España. 1996.

DÍEZ-PICAZO, Luis; y Gullón Ballesteros, Antonio. **Sistema de derecho civil, derecho de cosa y derecho inmobiliario registral**. Volumen III. 6.<sup>a</sup> Edición. Ed. Tecnos. Madrid, España. 1997.

ESCOBAR FORNOS, Iván. **Curso de contratos**. 2.<sup>a</sup> Edición. Ed. Impreades presencia, S.A. (s.l.) 1988.

ESPÍN CÁNOVAS, Diego. **Manual de derecho civil español**. Volumen II. Ed. Revista de Derecho Privado. Madrid, España. 1959.

FALCÓN, Modesto. **Exposición doctrinal del derecho civil español, común y foral**. Ed. Tipografía La Publicidad. Barcelona, España. 1897.



FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Los derechos reales**. 3.<sup>a</sup> Edición. Ed. Praxis. Guatemala, Guatemala. 2008.

GÁLVEZ ALIAGA, Iván Leonardo. **Manual de derecho registral y notarial**. 1.<sup>a</sup> Edición. Ed. legales. Lima, Perú. 2014.

GARAFFO, Plácido Héctor. **El abc de la medianería, normas, legal y técnica**. Ed. Nobuko. Buenos Aires, Argentina. 2005.

LÓPEZ AGUILAR, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. 1.<sup>a</sup> Edición. Ed. Colección textos jurídicos. Guatemala, Guatemala. 1984.

LASARTE, Carlos. **Principios de derecho civil, propiedad y derechos reales de goce**. Tomo IV. 7.<sup>a</sup> Edición. Ed. Marcial Pons. Madrid, España. 2007.

MARGÁIN MANAUTOU, Emilio. **Introducción al estudio del derecho tributario mexicano**. 9.<sup>a</sup> Edición. Ed. Porrúa. Distrito Federal de México, México. 1989.

MARÍN MONROY, A. **Medianería**. 36.<sup>a</sup> Edición. Ed. Revista Crítica de Derecho Inmobiliario. Madrid, España. 1927.

MELÓN INFANTE, Carlos. **En torno a la situación de medianería en el Código Civil español**. Ed. Bosch. Barcelona, España. 1957.

MOSQUERA ORDÓÑEZ, Cristina. **Medianería, edificaciones y propiedad horizontal (urbanismo y derecho)**. Ed. Reus. Madrid, España. 2004.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial**. 14.<sup>a</sup> Edición. Ed. Infoconsult. Guatemala, Guatemala. 2011.

MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el negocio jurídico**. 8.<sup>a</sup> Edición. Ed. Infoconsult. Guatemala, Guatemala. 2015.

MUÑOZ, Nery Roberto; y Muñoz Roldán, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco**. 1.<sup>a</sup> Edición. Ed. Infoconsult. Guatemala, Guatemala. 2005.



O'CALLAGHAN MUÑOZ, Xavier. **Compendio de derecho civil, derechos reales e hipotecario**. Tomo III, 2.<sup>a</sup> Edición. Ed. Centro de estudios Ramón Areces, S.A. Madrid, España. 2017.

OCHOA G., Óscar E. **Derecho civil II: bienes y derechos reales**. Volumen II. Ed. Texto, C.A. Caracas, Venezuela. 2008.

PEÑA BERNALDO DE QUIROS, Manuel. **Derechos reales, derecho hipotecario**. 2.<sup>a</sup> Edición. Ed. de la Facultad de Derecho de la Universidad Complutense. Madrid, España. 1982.

PEREIRA-OROZCO, Alberto. **Introducción al estudio del derecho II**. 5.<sup>a</sup> Edición. Ed. De Pereira. Guatemala, Guatemala. 2007.

PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho registral**. Ed. Porrúa. Distrito Federal de México, México. 2000.

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Ed. Ediciones Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1965.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tomo II, Volumen II. Ed. Pirámide. Madrid, España. 1976.

ROCA SASTRE, Ramón. **Derecho hipotecario**. Ed. Bosch, Casa Editorial S.A. Barcelona, España. 1979.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil II, bienes, derechos reales y sucesiones**. 14.<sup>a</sup> Edición. Ed. Porrúa. Distrito Federal de México, México. 2008.

SALAZAR, Gilberto. **Derecho registral**. Editorial Jurídicas Especiales. Guatemala, Guatemala. 2010.

SEOANE SPIEGELBERG, José Luis. **Servidumbre de medianería**. Tomo IV. Ed. Cuadernos del Poder Judicial. Madrid, España. 1994.



VILLEGAS, Héctor B. **Manual de finanzas públicas**. Ed. Depalma. Buenos Aires, Argentina. 2000.

VODANOVIC HAKLICKA, Antonio. **Manual de derecho civil**. Volumen II, 2.<sup>a</sup> Edición. Ed. Jurídica Conosur, Ltda. Santiago, Chile. 2001.

## Diccionarios

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Tomo II, 10.<sup>a</sup> Edición. Ed. Heliaster. Buenos Aires, Argentina. 1976.

PALLARES, Eduardo. **Diccionario de derecho procesal civil**. 5.<sup>a</sup> Edición. Ed. Porrúa. Distrito Federal de México, México. 1966.

## Legislación

**Constitución de la República de Guatemala**. Asamblea Constituyente, 1945.

**Constitución de la República de Guatemala**. Asamblea Constituyente, 1956.

**Constitución de la República de Guatemala**. Asamblea Constituyente, 1965.

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

**Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José de Costa Rica)**. Estados Americanos, 1969.

**Código Civil de la República de Guatemala**. Decreto Gubernativo número 176. Guatemala, 1877.

**Código Civil**. Decreto número 1932 de la Asamblea Legislativa de la República de Guatemala. Guatemala, 1933.



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

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

**Código de Notariado.** Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala. Guatemala, 1947.

**Código Tributario.** Decreto número 6-91 del Congreso de la República de Guatemala. Guatemala, 1991.

**Declaración Universal de Derechos Humanos.** Asamblea General de las Naciones Unidas, 1948.

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

**Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida.** Decreto número 1318 del Congreso de la República de Guatemala. Guatemala, 1959.

**Ley del Impuesto al Valor Agregado.** Decreto número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala. Guatemala, 1992.

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

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

**Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos.** Asamblea General de las Naciones Unidas, 1966.

**Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales.** Asamblea General de las Naciones Unidas, 1966.

**Reglamento General para los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 30-2005 del Presidente de la República de Guatemala. Guatemala, 2005.



**Arancel General para los Registros de la Propiedad.** Acuerdo Gubernativo número 325-2005 del Presidente de la República de Guatemala. Guatemala, 2005.