

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



**LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL
DERECHO CIVIL GUATEMALTECO**

LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS

GUATEMALA, MAYO DE 2021

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

**LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL
DERECHO CIVIL GUATEMALTECO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, mayo de 2021

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

DECANO: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL I, en sustitución del Decano

VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía

VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González

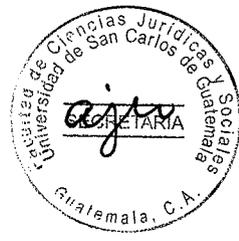
VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia

SECRETARIA: Licda. Evelyn Johanna Chevez Juárez

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



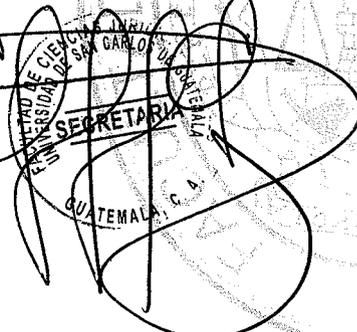
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, quince de marzo de dos mil veintiuno.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS, titulado LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

AJLR/JP.

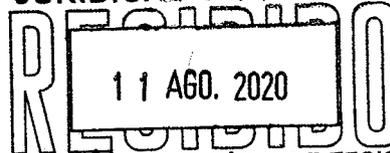




Guatemala 24 de agosto del año 2020

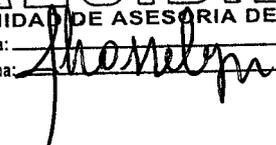
Lic. Gustavo Bonilla
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES



UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS

Hora: _____

Firma: 

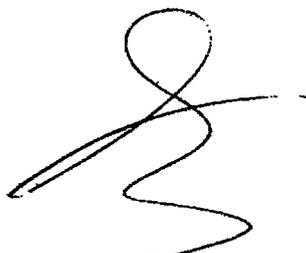
Lic. Bonilla:

Le informo que corregí física y virtualmente la tesis de la alumna **LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS** con número de carné **200511070** que se denomina: **"LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO"**.

La tesis efectivamente cumple con lo requerido en el instructivo respectivo de la Unidad de Asesoría de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, habiendo sido las modificaciones señaladas llevadas a cabo, razón por la cual es procedente la emisión de **DICTAMEN FAVORABLE**.

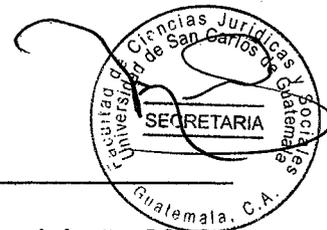
Atentamente.

"ID Y ENSEÑAD A TODOS"



Dr. Carlos Herrera Recinos
Docente Consejero de Estilo

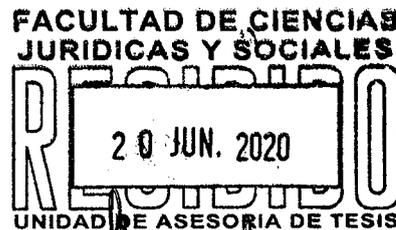
Lic. Marvin Estuardo Aristides
Abogado y Notario
Colegiado 4,682



Guatemala 20 de junio del año 2019

Licenciado

Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Su Despacho.



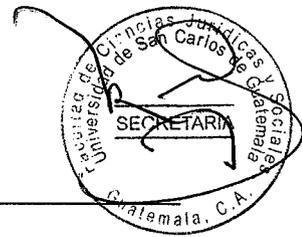
Hora: _____
Firma: *[Handwritten Signature]*

Licenciado Orellana Martínez:

Atentamente me dirijo a usted con el fin de dar cumplimiento al nombramiento en el cual se me designa asesor de tesis de fecha uno de agosto del año dos mil dieciocho de la alumna **LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS**, con el tema: **“LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL DERECHO CIVIL GUATEMALTECO”**, procediendo a emitir el correspondiente dictamen.

- a) La alumna realizó un análisis documental y jurídico. Durante la asesoría, así como en el desarrollo del trabajo de tesis, manifestó sus capacidades de investigación, utilizando las técnicas bibliográfica y documental y los métodos deductivo, inductivo, analítico y sintético, habiéndose realizado la recolección de la bibliografía acorde al tema.
- b) El tema es una contribución científica y se recolectó la información que se presenta de distintas leyes vigentes en la sociedad guatemalteca. Además, se abarcaron las instituciones jurídicas relacionadas con el tema desarrollado, diversas definiciones y doctrinas, así como también el marco legal relacionado con la materia, el cual puede ser de gran utilidad y fundamento para otros trabajos de investigación, habiéndose alcanzado los objetivos propuestos y comprobado la hipótesis formulada.
- c) La estudiante estuvo de acuerdo con las modificaciones indicadas durante la elaboración de la tesis y aportó al trabajo sus propias opiniones y criterios, los cuales enriquecen el trabajo de investigación, siendo los mismos planteamientos serios y ordenados que demuestran un buen manejo de un propio criterio jurídico.
- d) Con relación a la conclusión discursiva, mi opinión es que es acorde al tema investigado, así como también se utilizó una redacción adecuada y se desarrollaron cuatro capítulos que se relacionan entre sí. También, las citas bibliográficas están concatenadas con la bibliografía. Se hace la aclaración que entre la alumna y el asesor no existe parentesco alguno dentro de los grados de ley.

**Lic. Marvin Estuardo Aristides
Abogado y Notario
Colegiado 4,682**



La tesis que se desarrolló por la sustentante efectivamente cumple con los requisitos que establece el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente

**Lic. Marvin Estuardo Aristides
Asesor de Tesis
Colegiado 4,682**

LIC. MARVIN ESTUARDO ARISTIDES
ABOGADO Y NOTARIO



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 01 de agosto de 2018.

Atentamente pase al (a) Profesional, MARVIN ESTUARDO ARISTIDES
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
LUISA FERNANDA LEAL CASTELLANOS, con carné 200511070,
 intitulado LAS INDIVISIONES FORZOSAS EN EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD DEL DERECHO CIVIL
GUATEMALTECO.

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

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

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis

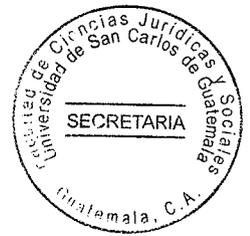


Fecha de recepción 03 / 05 / 2019 . f)

Asesor(a)
 (Firma y Sello)

LIC. MARVIN ESTUARDO ARISTIDES
ABOGADO Y NOTARIO





DEDICATORIA

A JEHOVA DIOS:

Por su guía y bendiciones.

A MI MADRE:

Zoe Leal Castellanos, por su esfuerzo, sacrificios, amor incondicional, comprensión y lucha, mi gran ejemplo.

A MI HERMANO:

Erick Antonio, por su amor y apoyo.

A MIS TÍOS MATERNOS:

Por su amor y cariño.

A DIEGO PONCE ORELLANA:

Por su amor y estar siempre a mi lado.

A MIS AMIGOS:

Por su amistad.

A:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.



PRESENTACIÓN

Indivisión es la situación jurídica que se presenta por la concurrencia de derechos de una misma índole, ejercidos sobre un mismo bien o sobre igual masa de bienes por personas diferentes, sin que exista división material de las partes que les corresponden.

La tesis es perteneciente a la rama del derecho privado y a las investigaciones cualitativas. El desarrollo de la misma se realizó tomando como base el ámbito geográfico de la ciudad capital durante los años 2016-2019.

El objeto de la tesis fue señalar las indivisiones forzosas. Los sujetos en estudio fueron los propietarios y copropietarios. El aporte académico señaló los fundamentos jurídicos que informan las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad del derecho civil guatemalteco.

Las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad del derecho civil guatemalteco, tienen que ser legalmente autorizadas por el juez, cuando concurren razones manifiestas de utilidad o interés legítimo de terceros, siendo la inscripción en condominio la que requiere de una aclaración que obedece a la indivisión forzosa, la cual cuenta con carácter de permanencia, lo que motiva un régimen propio y diferente al ordinario, siendo los derechos que les corresponden a los condóminos, no a título de servidumbre, sino a título de condominio y los copropietarios no pueden usar la cosa común, sino para las necesidades de las heredades en el interés de las cuales la cosa ha sido dejada indivisa.



HIPÓTESIS

El desconocimiento de la indivisión forzosa en el régimen de copropiedad del derecho civil guatemalteco no ha permitido que se conozca que se presenta cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como necesarias al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a distintos propietarios y ninguno de los condóminos puede pedir la división sin el acuerdo unánime de los demás, o mientras uno solo de ellos tenga interés en la indivisión



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis se comprobó y dio a conocer que habrá indivisión forzosa cuando el condominio sea sobre cosas afectadas como indispensables al uso común de dos o más heredades que pertenezcan a diversos propietarios y ninguno de los condóminos podrá pedir la división sin el acuerdo unánime de los demás, o mientras uno solo de ellos tenga interés en la indivisión.

Para la comprobación de la tesis se emplearon los métodos y técnicas de investigación pertinentes. Los métodos utilizados fueron: histórico, descriptivo, analítico, sintético e inductivo; así como también la técnica documental.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.1. Significado.....	5
1.2. Importancia.....	5
1.3. Propiedad y dominio.....	9
1.4. Función social de la propiedad.....	11
1.5. Limitaciones de la propiedad.....	13
1.6. Régimen de la propiedad.....	14

CAPÍTULO II

2. Derecho de propiedad.....	17
2.1. Conceptualización.....	20
2.2. Consolidación histórica del derecho de propiedad.....	21
2.3. El derecho de propiedad y su relevancia jurídica.....	26
2.4. Características.....	27
2.5. Atributos del derecho de propiedad.....	29

CAPÍTULO III

3. Disposición de la propiedad.....	31
3.1. Evolución del derecho de propiedad.....	31
3.2. Diversas teorías.....	33
3.3. Propiedad del espacio aéreo y subsuelo.....	34

3.4.	Modos de adquisición.....	35
3.5.	Vicios de la posesión.....	37
3.6.	Efectos jurídicos de la posesión.....	39
3.7.	La prescripción positiva y negativa.....	40
3.8.	Inscripción de la posesión.....	41

CAPÍTULO IV

4.	Indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad.....	43
4.1.	Naturaleza jurídica.....	44
4.2.	Duración de la copropiedad.....	45
4.3.	Derechos y obligaciones de los copropietarios.....	47
4.4.	Indivisiones forzosas.....	48
4.5.	Las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad en el derecho civil de Guatemala.....	60

CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	65
BIBLIOGRAFÍA.....	67



INTRODUCCIÓN

El tema fue elegido para dar a conocer las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad del derecho civil guatemalteco. Existe indivisión forzosa cuando la ley prohíba la división válida y temporal de los condóminos, el acto de última voluntad también temporal o cuando la división no sea nociva por cualquier motivo, en cuyo caso tiene que ser demorada cuando sea necesario, para que no exista perjuicio a los condóminos, siendo el condominio de las paredes, muros y cercos que sirvan de separación entre dos heredades contiguas de indivisión forzosa.

La propiedad se refiere al derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que regula la legislación. El propietario, en el ejercicio de sus derechos, no puede llevar a cabo actos que ocasionen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial se encuentra bajo la obligación de abstenerse en todo exceso lesivo a la propiedad del vecino. Además, quien sufra o se encuentre amenazado con un daño debido a que otro ha excedido o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio alguno de la indemnización por el daño sufrido.

La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de acuerdo con la misma legislación, siendo el propietario quien tiene derecho a la defensa de su propiedad a través de los medios legales y de no ser perturbado en ella, si previamente no ha sido citado, oído y vencido en juicio.

El objetivo general indicó la importancia de la naturaleza de la cosa común y el uso al cual ha sido afectado el destino de lo indiviso en la legislación civil guatemalteca, así como de que cada uno de los copropietarios tiene derecho a utilizar la totalidad de la cosa común y de cada una de sus partes, como si fuera cosa propia, con la condición de no desnaturalizarla, no impidiendo el derecho igual de sus condueños.

Existe copropiedad cuando un bien o un derecho es perteneciente pro indiviso a varias personas y a falta de contrato o disposición especial, se regirá por las disposiciones legales. Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, siendo proporcional a sus respectivas cuotas, habiendo sido comprobada la hipótesis al señalar los fundamentos jurídicos que informan el régimen de copropiedad y las divisiones forzosas.

Cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas de acuerdo a su destino y de forma que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla de acuerdo al derecho. También, cada partícipe tiene que contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común.

Se desarrolló la tesis en cuatro capítulos, habiendo sido los mismos los siguientes: en el primero, se señaló lo relativo a la propiedad, significado, importancia, propiedad y dominio, función social de la propiedad, limitaciones y régimen de la propiedad; en el segundo, se desarrolló lo concerniente al derecho de propiedad, conceptualización, consolidación histórica del derecho de propiedad, importancia, características y atributos de la propiedad; en el tercero, se dio a conocer la disposición de la propiedad, evolución, diversas teorías, propiedad de espacio aéreo y subsuelo, modos de adquisición, vicios de la posesión, efectos jurídicos, prescripción positiva y negativa e inscripción de la posesión; y en el cuarto, se estudiaron las divisiones forzosas en el régimen de copropiedad.

Cuando el propietario de un piso, departamento o habitación falte de manera grave a sus obligaciones, el propietario acude al juez para que después de comprobados los hechos, declare la exclusión del demandado del goce personal de la unidad.

La metodología empleada fue la adecuada y permitió la recolección de información jurídica y doctrinaria relacionada con el trabajo de tesis realizado. Los métodos empleados fueron: histórico, descriptivo, analítico, sintético e inductivo y la técnica documental.



CAPÍTULO I

1. La propiedad

La conceptualización de propiedad remite a una serie de referencias y asociaciones de distinta índole, no tratándose de una institución jurídica más, sino de uno de los hechos de la historia de mayor importancia en la constitución de la sociedad moderna.

No es lógico que actualmente cuando el carácter de mitigación del derecho moderno se encuentra en duda, los juristas sigan el análisis de la propiedad dentro de sus límites, los cuales para el análisis de esta institución han demarcado la escuela exegetica y el formalismo.

Además, las crisis del mercado y el afianzamiento correlativo monopolista han sido procesos que se han ido conjugando y que de forma paulatina han provocado una nueva definición de la estructura de la sociedad contemporánea.

El distanciamiento entre la sociedad civil y el Estado se presenta y refleja en el pensamiento de los autores del liberalismo clásico, experimentando una motivación debido a la reiterada ocupación pública de los espacios privados. El llamado intervencionalismo del Estado quiere decir el rompimiento de la simetría modélica que ha planteado el liberalismo, siendo ello, la versión discursiva de una sociedad cuyas relaciones se tienen que explicar únicamente desde la perspectiva de mercado.



Dentro del planteamiento liberal que consiste en el sustrato esencial del constitucionalismo moderno, la distribución entre el espacio público y el privado, tiene que ser segura y de forma permanente, debido a que el distanciamiento del Estado consiste en la mejor garantía de que los procesos naturales del mercado traen consigo de manera necesaria, los beneficios del equilibrio que la sociedad como organización demanda.

En el Estado de derecho, la partición de los espacios se tiene que definir con la extensión de lo público y radica de manera obligatoria de forma constitucional. El impulso privado, que es el principal resorte de los mecanismos, está resguardado por una doble cobertura de normas jurídicas, en las cuales, por una parte se ofrece el capítulo dogmático de los textos constitucionales, cuyo conjunto de derechos subjetivos públicos integran la injerencia vertical del Estado en beneficio de los particulares; y por otro, en la parte orgánica, que es correspondiente a las llamadas atribuciones expresas de restricción de los poderes constituidos en el ámbito competencial para su ejercicio.

Jurídicamente, el proceso de crisis se refleja en la legislación que señala progresivamente los terrenos de regulación que antes eran tomados en consideración exclusivos del derecho privado. En ese tránsito, la política tiene que asumir el carácter de política económica para la regulación de la crisis.

“Con la dualidad que el derecho trae consigo, la de lo liberal con lo intervencionista, necesariamente se tiene que advenir la ambigüedad al orden legal. De esa manera, el derecho privado, que antes regulaba la totalidad del espacio civil, ahora se encuentra



restringida y norma únicamente un sector marginal de las relaciones sociales; o sea un espacio de segunda importancia, si se toma en consideración que ahora, más que nunca, los principios rectores de la actividad económica son producto inmediato de la emisión del Estado”.¹

La propiedad como elemento esencial de la organización social, no ha sido ajena a los cambios estructurales a los cuales se hace referencia; lo que es más, puede aseverarse que los cambios en la conformación orgánica de la sociedad, de manera invariable son claramente determinantes y además son correspondientes a los distintos cambios de importancia en las relaciones de propiedad y en la forma jurídica en que indefectiblemente se expresan.

Por su lado, la injerencia pública dentro del espacio privado, por último, se traduce en un reconocimiento de carácter político del derecho de propiedad que, sin lugar a dudas, no permite que en los documentos jurídicos se expresen en términos claros; sino que al contrario, el carácter político de la propiedad se presenta oculto en la ideología del liberalismo clásico que parece haberse impreso para siempre en los textos legislativos de la tradición jurídica. En el ámbito del intervencionalismo estatal, la propiedad deja de ser únicamente un asunto de carácter privado, debido a que se hace notoria la mediación del Estado en las relaciones civiles que existen. En dicho sentido, es necesario dar a conocer que el estudio y análisis de los textos jurídicos que en la actualidad existen en las democracias.

¹ Fazio Maldonado, Miguel Ángel. **La propiedad**. Pág. 40.



Dentro de la formación nacional del país, el proceso es consustancial a la formación del Estado, debido a que no ha existido realmente un período de capitalismo liberal propiamente establecido, debido a que la existencia de pensadores liberales no quiere decir una sociedad fuerte que sea capaz de soportar sobre el influjo de su misma actividad, el proceso de formación y desarrollo nacional capitalista.

“En los documentos liberales, la propiedad cuenta con el carácter de un derecho natural del individuo, así como de una prerrogativa inviolable que es referente a una amplia facultad de disposición en relación a las cosas y los derechos de contenido patrimonial por parte del sujeto titular, el cual, en el ejercicio de su calidad de propietario, encuentra el sentido de su libertad”.²

El derecho interpela a los sujetos sociales cuando los mismos son portadores de un patrimonio, y en el plano formal, siempre se encarga de conferirles el carácter de propietarios presuntos. Sobre ese fundamento se tiene que construir un sistema jurídico orientado a servir de enlace y articulación en una sociedad en donde el mercado es prevaleciente como elemento esencial de equilibrio social.

La igualación formal de los sujetos sociales los vuelve de inmediato aptos para el cambio y de esa manera el derecho homologa a los agentes y los confronta bajo el principio de la autonomía de la voluntad. De esa manera, en un esquema jurídico racionalista, las normas establecen la existencia de los sujetos de derecho, y son, a la vez, su misma sustancia.

² Abelle Sabene, José Sebastián. **Derecho de propiedad**. Pág. 89.



Como tipos formales, las personas jurídicas evitan que las condiciones materiales de los agentes sociales puedan notarse. Además, la propiedad es un atributo personal que precede al acto mismo constitucional del Estado y es un dato de lo humano que acompaña al ser humano como convalidación y garantía para el derecho de propiedad.

La propiedad originaria es referente al papel político que reconoce la propiedad en el carácter fundante y a la vez subordinado de este derecho en relación al ejercicio político estatal. Su fórmula consiste en una versión materialista del contractualismo social.

1.1. Significado

Como propiedad se conoce al derecho de usar, gozar y disponer de una cosa que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes. En el derecho, la propiedad es referente a un poder genérico que permite al propietario hacer con la cosa todo cuanto sea legal. También, es un derecho real que implica el poder jurídico que una persona tiene sobre una cosa, o sea, es la relación legal en virtud de la cual el titular tiene la facultad de obtener de un objeto, todo o parte de la utilidad que produce el mismo.

1.2. Importancia

La propiedad consiste en el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mayores limitaciones que aquellas señaladas legalmente. Además, el propietario tiene acción contra el poseedor de una cosa para reivindicarla. Se tiene que hacer mención de un



aspecto de importancia como lo es que nadie puede ser privado de su propiedad, sino por autoridad competente y por graves motivaciones de utilidad pública, siempre con la correspondiente indemnización.

Otro aspecto de importancia es que se debe tomar en consideración que cuando se hace referencia al derecho de propiedad, el mismo abarca no únicamente determinados aspectos como lo son una casa, un terreno, incluyendo la vida propia, sino que este va más allá y ampara una serie de derechos, pero cada uno, con su mismo criterio y formación legal independiente uno del otro.

“Persona, propiedad y familia han sido materia de constante preocupación social, lo cual es tomado en consideración por el derecho desde sus orígenes, catalogándolas como las principales categorías legales”.³

De esa manera, la propiedad se refiere al núcleo esencial de un ordenamiento legal, debido a que ofrece estabilidad y seguridad legal, permitiendo con ello, una sana convivencia entre los seres humanos, identificando y resguardando los bienes de cada quien.

La propiedad se encarga de la integración del sustento de las relaciones jurídicas bajo la perspectiva del derecho civil tradicional vinculado a la perspectiva legal, siendo que a lo largo del Siglo XVIII, la preocupación se encontró en dos institutos que fundamentan el sistema legal y económico de un país, como lo son la propiedad y el contrato.

³ *Ibíd.* Pág. 98.



Dentro del contexto del derecho civil, la propiedad es el derecho real esencial, básico y originario. Es el que tiene relación con la construcción de la mayor parte de la economía de un país y del cual derivan el resto de derechos reales como lo son la superficie, el usufructo y el uso. Además, se tiene que tomar en consideración que los romanos construyeron una sociedad en relación a la familia, religión y la propiedad, todo lo cual, se encuentra ligado al hogar.

La familia presupone la preexistencia de la propiedad privada y lo exige de manera necesaria para la subsistencia y educación de los hijos, inclusive, para el caso de la muerte del padre que es la herencia para los descendientes.

La propiedad se refiere al derecho real de mayor importancia y completo que se presenta como el centro medular del derecho privado patrimonial y para el hombre tiene un valioso significado de servir de base de su libertad, siendo parte de su proyecto de vida. Pero, la propiedad va cambiando y con el tiempo va adquiriendo nuevos conceptos. Originalmente, se adquiría para usar, para disfrutar y la obtención de un provecho, y es el valor de la propiedad el que se tiene que medir de conformidad con el beneficio que puede obtenerse de ella, ya no únicamente del uso directo que se le puede dar.

Las definiciones de propiedad siempre han sido objeto de estudio y reflexión, habiendo motivado a los juristas a lo largo del tiempo a defender determinadas conclusiones con obtención de resultados que confrontan los postulados establecidos en los distintos textos legales.



Pero, existe un punto esencial que permite tomar en consideración que refleja el resultado que permita el establecimiento de la importancia real que reviste el derecho para la sociedad. Si se atiende entonces a la diversidad de planteamientos efectuados por la doctrina, puede en ellos advertirse que los fundamentos que se indiquen para arribar a lo indicado, se sostienen en raíces dispares como las históricas, las jurídicas, las filosóficas, las sociológicas y las políticas.

“Desde el ámbito histórico, el derecho de propiedad sobre las cosas y las personas ha justificado que durante siglos el ejercicio de la violencia tiene relación con las dominaciones y ha sido desencadenante de guerras, luchas, invasiones y más modernamente de conflictos bélicos de envergadura notoria e inhumana, como así también ha sido motivo de disputas por el poder”.⁴

Tomando en consideración el ámbito jurídico, se tiene que buscar el establecimiento del alcance de la propiedad y del dominio, así como sus características y las excepciones, con todos los problemas que se han indicado, para que la misma se pueda llegar a consolidar como un derecho esencial del ser humano y como un derecho real por excelencia de las legislaciones.

Desde el aspecto filosófico, se busca precisar si la institución en mención responde a las necesidades de mayor importancia de las personas, individual o colectivamente consideradas tratándose de posiciones que se presentan como extremas, o si se prefiere

⁴ García Aguilar, Sheila Mariana. **Derecho civil y la propiedad**. Pág. 50.



como una forma de regulación de relación entre el interesado y la cosa, con prescindencia de enmarcarse dentro de los cánones de igualdad, legalidad, fraternidad y libertad.

En el aspecto sociológico se busca focalizar la función justamente social de la propiedad, y la necesidad de que ella se nutra de la debida protección a través de las instituciones jurídicamente establecidas para ese fin, como las destinadas a la consolidación del bien de familia.

En el aspecto político la propiedad ha sido empleada como una forma de captación de las voluntades y de control de la sociedad, debido a que es esencial la captación de voluntades y del control social. Las instituciones públicas son esenciales para alcanzar esos fines, debido a ser las encargadas de llevar adelante los procedimientos de regularización, así como los programas que se encuentran destinados a la satisfacción de los créditos hipotecarios. Además, tomando en consideración el punto de vista económico, la propiedad es empleada como elemento de acumulación de riqueza justa o injusta desde el lugar en donde se le defienda, que posiciona al sujeto en el mercado de precios y consumo como un elemento fuerte en las operaciones de intercambio.

1.3. Propiedad y dominio

En Guatemala los conceptos de propiedad y dominio siempre se han confundido, debido a que los diferentes autores motivados por la aclaración de determinadas imprecisiones



etimológicas o consideradas desde una inadecuada fuente de origen, utilizan los términos como sinónimos.

De esa forma no se tiene que confundir la propiedad como género del dominio ni como especie de ese género. En igual sentido, se tiene que precisar el vocablo propiedad como omnicomprensivo de todos los derechos subjetivos de contenido patrimonial, mientras que el dominio, consiste en el derecho real a través del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad de una persona o una cosa. Todo ello, es de esa manera debido a que en Roma no existía una palabra que sintetizara el concepto jurídico de dominio, debido a que en épocas de esplendor el derecho romano utilizó el término *propietas* que llegó a consolidarse más comúnmente.

De ello, deriva que existan algunos autores que hagan la distinción entre los conceptos de propiedad y dominio mientras que otros hacen la afirmación que los mismos tienen que ser empleados como sinónimos.

“La propiedad se identifica con el dominio perfecto o imperfecto y sus desmembramientos son caracterizados con las notas exclusivas de perpetuidad, y se establece que es inherente a la propiedad el derecho a la posesión, uso y goce de la propiedad”.⁵

El dominio tomado en consideración como derecho real es el mayor sometimiento de que puede ser objeto una cosa. Los autores han sido pacíficos en el reconocimiento del

⁵ Levy Bacigalupo, María Esther. **Introducción al derecho de propiedad**. Pág. 24.



dominio desde el Código Civil, como un derecho real, por el cual una cosa se encuentra bajo el sometimiento de la voluntad y de la acción de una persona, aunque advierten la necesidad de agregar a esta definición los caracteres esenciales que lo destacan como absoluto, exclusivo y perpetuo. El mismo, en el derecho privado se circunscribe a los objetos corporales, a las cosas singulares, íntegras y específicamente determinadas. De allí, que se derive, de acuerdo a la legislación civil vigente, que es propio a la propiedad del derecho a poseer una cosa, a disponer o servirse de ella y a utilizarla de acuerdo a un ejercicio regular, no pudiendo ese ejercicio ser restringido siempre y cuando no sea abusivo y prive a terceros de desventajas o comodidades.

1.4. Función social de la propiedad

En el derecho moderno, la propiedad cuenta con una función social que tiene que cumplirse. Si bien el propietario tiene derecho a servirse de la cosa, utilizarla, gozarla y disponer de la misma, ya no puede desnaturalizarla, degradarla o destruirla sin motivo suficiente. La legislación no ampara el ejercicio abusivo de la propiedad, y por ende, cada vez que el derecho de propiedad sea utilizado o esgrimido de manera antisocial o en contra de los derechos de la comunidad, no tendrá el amparo legal establecido en la legislación.

Con igual énfasis, se tiene que exponer claramente que la evolución en el derecho de propiedad hacer ver que la misma se tiene que socializar cada día más, siendo el ejercicio del derecho de propiedad una función social, que la jurisprudencia sanciona ante el posible sometimiento por el propietario de abuso del derecho.

El concepto acerca que la propiedad privada tiene que servir a los intereses sociales y aparece cuando los primeros seres humanos superan su llamado estado primitivo y se organizan creando los fundamentos de las instituciones.

“La función social recoge en los tiempos de actualidad una innumerable cantidad de apreciaciones que a sencilla vista, parecen escapar el análisis sistemático del derecho. En efecto, se tiene que comprobar la importancia que tiene la memoria de la propiedad que es perteneciente a un ser humano que piensa en ella en cuanto a la memoria de la propiedad, en donde es la propiedad la que almacena la memoria ya sea individual o colectivamente”.⁶

La función social de la propiedad recobra la importancia mediante las representaciones, pero la propiedad no es un derecho sino una función social, y de esa manera, la propiedad tiene y presenta límites internos que son determinantes en cuanto a que el propietario tiene obligaciones en relación a la cosa. De esa forma, la idea de función social se fundamenta y cobra impulso desde una descripción de la realidad social que reconoce la solidaridad como uno de sus ejes de constitución.

Puede consecuentemente deducirse que se busca con ella asegurar el fin de la prosperidad humana para todos los ciudadanos de todos los Estados, sin descuidar en ningún momento los aspectos de relevancia para los tiempos de actualidad como los referidos a la profusión de tipos de propiedad y de los problemas de sustentabilidad y crisis del ambiente que son producidos por la actividad del ser humano descontrolada.

⁶ **Ibíd.** Pág. 76.

La idea de prosperidad humana en relación a la función social de la propiedad se encuentra dada por la importancia que se le otorgue en el contexto adecuado. La misma es de utilidad porque se tienen que concentrar los deseos y necesidades individuales en un ámbito más amplio, sometido a consideración de todos. En definitiva, es una respuesta desde la solidaridad a las consideraciones individualistas que finalizan en que la propiedad privada es el camino para la libertad social y económica.

1.5. Limitaciones de la propiedad

Las limitaciones de derecho público de la propiedad son las siguientes:

- a) Prohibición de enterrar cadáveres en fincas urbanas.
- b) Pasaje forzoso en beneficio de la comunidad.
- c) Las fincas colindantes son ríos navegables y tienen que soportar el uso de sus riberas para las maniobras de navegación.

Las limitaciones de derecho privado de la propiedad son las que a continuación se dan a conocer:

- a) Se le puede exigir al vecino el corte de las ramas de un árbol que se extiende sobre una propiedad.



- b) Derecho a la recolección de frutos de plantas propias desprendidos sobre suelo ajeno.
- c) Diferentes acciones acordadas por la legislación a los propietarios por motivos de vecindad.

1.6. Régimen de la propiedad

Es de importancia abrir un camino para la modernización de las instituciones del sector público y esa apertura es la que ofrece todas las posibilidades necesarias de adaptación del ordenamiento legal a los notables cambios del día de hoy, entre los cuales se encuentra el acceso a las nuevas tecnologías para alcanzar la automatización. Ello, quiere decir darle prioridad a la seguridad legal en los espacios institucionales que necesitan con urgencia cambios que sean profundos en el orden estructural, político, social y económico.

Uno de esos ámbitos institucionales consiste en el actual sistema registral y notarial, signado por la idea y la práctica tradicional de coleccionar manualmente en libros o protocolos los distintos documentos que son de utilidad para la constitución, modificación o extinción de los derechos inscribibles de los ciudadanos. En este sistema todo viene organizado de acuerdo a los nombres de los propietarios, pero existe vulnerabilidad de todas aquellas transacciones relacionadas con el tráfico de bienes y derechos reales, debido a que se encuentran bajo la exposición de la alteración y forjamiento, a la doble titulación y a los peligros que pueden surgir por la simulación.



La finalidad principal de los registros y notarías es asegurar a través de la publicidad registral, la certeza y seguridad jurídica de los bienes o derechos que estén inscritos, otorgándoles la presunción de veracidad legal y oponible a terceros. Los asientos registrales se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud.

Por su parte, se tiene que indicar que el derecho registral es un conjunto de normas jurídicas que llevan a cabo la regulación de las relaciones entre las personas y su finalidad radica en la publicidad registral, que no es más que el derecho que tiene una persona de informarse de los actos de la vida pública, proporcionando de esa manera la seguridad jurídica a las personas.

La publicidad registral declarativa es la que otorga fe pública ante terceros de que un derecho le es perteneciente a una determinada persona; mientras que la publicidad registral constitutiva, es la que señala la fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencias jurídicas y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

“Se considera régimen de propiedad en condominio el que se constituye sobre inmuebles que con motivo de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las áreas que no admiten división alguna, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad que sea exclusivo sobre la unidad privativa, así como también un derecho de



copropiedad con el resto de los condóminos, en relación a las áreas o instalaciones comunes”.⁷

⁷ Navas Lagos, Silvia Alejandra. **Los problemas del derecho de propiedad.** Pág. 46.



CAPÍTULO II

2. Derecho de propiedad

La propiedad es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad legal de disposición sin más limitantes que las que sean impuestas legalmente. Es referente al derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien.

Su objeto se encuentra constituido por todos los bienes susceptibles de apropiación, y para que se cumpla esa condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea útil, ya que si no lo fuera, no contaría con un fin de apropiación; que el bien exista en cantidad limitada; y que sea susceptible de ocupación, porque de otra manera no podrá actuarse.

El derecho de propiedad es el derecho real en una cosa corporal para gozar y disponer de ella de manera arbitraria y comprende el uso, disfrute y disposición, distinción que es proveniente del derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución respectiva a un sujeto.

“La utilidad de la propiedad para su titular y consiste en el elemento común que identifica las diferenciadas exteriorizaciones del fenómeno de este derecho, así la propiedad



dividida, la propiedad superpuesta y la propiedad yuxtapuesta son las distintas graduaciones entre los variados perfiles que se encuentran de la propiedad y lo diferencian de otros derechos reales que existen”.⁸

Al hacer mención del derecho de propiedad se tiene que imponer la necesidad de llevar a cabo algunas primeras reflexiones desde la teoría del derecho constitucional, lo cual, permite explicar la institución como categoría dentro o de los derechos civiles y de los derechos patrimoniales, debido a que le pertenecen al ser humano por el mismo hecho de ser persona humana.

Dentro de la concepción de actualidad, los derechos civiles son tomados en consideración como derechos naturales exigidos por la justicia y el derecho de propiedad es el que tiene a su cargo amparar el uso y la disposición de todos los bienes, tanto materiales como inmateriales, que pueden o tienen aquella posibilidad de integrar el patrimonio de una persona.

La propiedad entonces se puede anotar que es un derecho natural que la misma reconoce, protege y garantiza, reconociendo a los titulares de la propiedad y a las personas humanas su existencia ideal.

En torno al bienestar común, en el tratamiento académico existe una trilogía encaminada a la definición del contenido y alcance del bien común público, del bienestar general y del

⁸ Mosset Drake, César Jonás. **Derechos reales y la propiedad**. Pág. 90.



interés público, como bienes, valores y realidades materiales e inmateriales que rinden utilidad y provecho al conjunto de las personas que integran la totalidad de una sociedad política. Es público, debido a que no es exclusivo o propio de alguna o determinadas personas, sino de la generalidad del grupo.

No se admite en la Nación un derecho de propiedad absoluto e ilimitado. El derecho de propiedad está sometido a las reglas y limitaciones necesarias para que se pueda garantizar el orden social y para el bien común; y de ello, deriva que la propiedad privada se encargue del reconocimiento de las limitaciones que tienen como finalidad el interés privado.

Ello, sin dejar de reconocer las garantías que ofrece el derecho de propiedad en el país, con la finalidad de evitar que el Estado se apropie de los bienes de las personas, siendo lo esencial la protección de la propiedad, por lo cual, únicamente puede privarse de ella por motivos de utilidad pública, mediando la respectiva indemnización y que sea excepcional y perfectamente fundada.

Además, se tiene que reconocer que los derechos reales, los derechos crediticios o personales, los derechos patrimoniales regidos por el derecho administrativo, los derechos de transmisión de bienes por causa de muerte, los derechos de propiedad intelectual, industrial y comercial, la propiedad de la tierra y los llamados derechos adquiridos son aquellos que integran los más importantes derechos concretos que integran el concepto de propiedad.



2.1. Conceptualización

“El derecho de propiedad es el referente al poder legal e inmediato que tiene una persona para poder gozar, disponer y reivindicar sobre un objeto o propiedad, sin lesionar los derechos de los demás, ni sobrepasar las limitaciones que se le impongan a través de la ley. Abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que puedan llegar a ser ocupados”.⁹

O sea, cuando una persona es dueña de un espacio de tierra en la que crece un producto, consecuentemente es propietaria de la cosecha y puede hacer con la misma lo que le parezca sea lo más conveniente, o sea, vender, regalar o donar, siempre dentro del marco que limita la legislación.

En algunos casos esos bienes pueden ser pertenecientes a dos o más personas, lo que permite generar el derecho de copropiedad, la propiedad privada y la propiedad colectiva, de acuerdo sea necesario.

Por otro lado, se puede hacer mención del derecho de propiedad desde un punto de vista generalizado y no únicamente desde la noción de dominio o de la potestad con la cual cuenta una persona sobre una cosa. Tomando en consideración un punto de vista generalizado, el derecho en mención consiste en la facultad que se tiene de las personas de tomar algo que les es correspondiente.

⁹ Palma Negri, Josué Ricardo. **Fundamentos de derecho civil**. Pág. 33.



Pero, desde el punto de vista legal el derecho de propiedad contiene el poder directo que una persona tiene sobre un bien concediéndole la potestad de disposición sin restricciones del objeto que haya sido adquirido. Consecuentemente, el derecho de propiedad es limitado, en función de que el mismo es el que protege el bienestar común y de las demás personas.

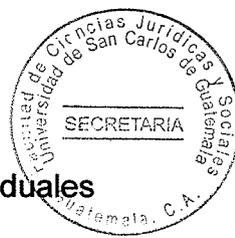
Dentro del término propiedad también están los bienes que se pueden apropiar como una herencia, la creación de una marca y de las patentes, la propiedad intelectual o literaria, entre otras.

2.2. Consolidación histórica del derecho de propiedad

Es de importancia que se consagre de manera originaria el sistema liberal de expresión y respeto por la libertad y la dignidad de la persona. De esa manera, se tienen que declarar en su seno tanto los derechos como las facultades que el Estado tiene que reconocer a todos los habitantes del país.

El derecho colonial no tiene por principal objeto asegurar la propiedad del individuo sino la propiedad del fisco. Las colonias españolas eran formadas por el fisco, no el fisco para las colonias.

Su legislación era conforme a su destino y ante el interés fiscal era nulo el interés del individuo. El Código Napoleón fue receptor de las nuevas ideas modelo en el mundo y se



enroló en una propuesta de una sociedad que reconoce y respeta los derechos individuales por sobre todos los demás, y por ello, es receptor de las ideas fisiocráticas, que aludían a que entre otras, la riqueza de las Naciones era una derivación de la tierra que se desarrollaba bajo un sistema de propiedad emergente de la filosofía de las luces que traía consigo las nuevas ideas de libertad e igualdad de la Revolución Francesa.

Por ello, desde el punto de vista sociológico, funda una nueva sociedad en relación a los valores predominantes de la burguesía como el liberalismo económico y social, los cuales son aspectos desde los cuales la defensa a la propiedad privada se alza como un estandarte fundamental.

De esa manera, se instaura la supremacía del individuo, su igualdad ante la ley independientemente de su condición social y de su libertad, siendo entonces los pilares fundamentales de su sistema entre otros: la libertad contractual y el carácter absoluto del derecho de propiedad.

“Además, la doctrina ha venido sosteniendo cuatro principios esenciales en el desarrollo del derecho de propiedad, existiendo un problema central durante el transcurso de la vida en sociedad. De esa manera, desde la institución se puede reconocer: un destino universal de los bienes, el principio de la legitimidad de la propiedad privada, la función social de la propiedad y la legitimidad del principio que indica a la propiedad pública cuando es necesario, pudiendo coexistir ésta con la propiedad privada”.¹⁰

¹⁰ Ortega Gasset, José Rafael. **Propiedad privada**. Pág. 21.



De manera efectiva se tiene que advertir una fuerte defensa de la propiedad privada con una impecable crítica al sistema actual que abarca a la propiedad dentro del mercado de consumo.

El derecho de propiedad de esa manera comprendido se relaciona de manera directa con el fin del bien común. Las exigencias del bien común se proyectan en tres dimensiones, una jurídica, que indica a cada uno la parte del dominio que le corresponde sobre determinado bien; una económica, que es la generadora de trabajo y que incentiva a la incesante capacidad productiva; y por último, la dimensión política, que constituye una condición necesaria de la libertad civil entre otras cosas, impidiendo con ello la concentración de bienes solamente en manos del Estado.

De los principios anotados se deriva una ampliación del campo de ejercicio de la libertad y se permite un mejor rendimiento del patrimonio, generándose una mayor cantidad de bienes, brindando mayor seguridad y facilitando el orden y la paz social. De esa forma, se tiene que indicar que la propiedad se justifica cuando alcanza la creación de oportunidades de trabajo y de crecimiento humano para todos, pudiendo su uso ser individualista o comunitario, ya sea en el ejercicio del mismo provecho o priorizando la satisfacción del bien común.

Frente a la propiedad privada, el Estado tiene que protegerla y fomentar para el efecto su difusión, estableciendo un régimen jurídico de la misma y conformando un régimen de gestión de la administración de los bienes comunes.



De esa manera, se atienden los postulados concretos descritos, siendo la propiedad privada la manifestación de la dignidad personal del ser humano que proyecta una superioridad y dominio sobre los bienes, a través de cuya posesión el mismo es de utilidad para los demás, evitando de esa manera un cambio en contra de lo ordenado por la misma naturaleza. Al hacer referencia a la igualdad civil se tiene que propugnar una igualdad ante la ley, ante la justicia, ante los cargos y las cargas públicas. Los derechos de libertad en cambio reconocen aquellos que miran los intereses.

“Al aspirar al concepto moderno de propiedad se hace referencia a que la teoría en sí misma es irrealizable. Al aspirar a la justicia ideal de que todos los hombres alcancen por igual la propiedad, se genera la desigualdad debido a que no todos pueden alcanzar el estándar sugerido por el individualismo”.¹¹

Con la llegada del positivismo, sucesor del iusnaturalismo moderno, una nueva escuela se convirtió en fuente de la propiedad, en la cual, la propiedad no pierde poderes, lo que hace es extender su aplicación a la esfera pública a través de la transformación del régimen de producción, siendo los procesos de nacionalización y desarrollo de espacios otras formas de propiedad.

Genéticamente, concebida en Roma, el término *proprietas* cuenta con significados bien diferentes a los relacionados con el moderno concepto de propiedad recientemente analizado. El término aludido, hace alusión en un sentido estricto al objeto de lo que

¹¹ *Ibíd.* Pág. 75.



actualmente se llama nuda propiedad. La propiedad consiste en la calidad que una **cosa** tiene de pertenecer a alguien de forma privada.

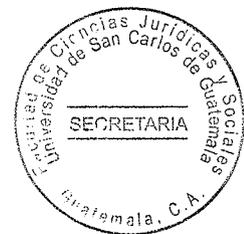
“En Roma, no fue el atributo de una persona, sino la cualidad de una cosa y por ello es que no existe la descripción de la esencia del poder del propietario, sino la carga del dominio y por ello no se posiciona el *jus ustendi* del propietario, debido a que consiste en un derecho que beneficia al usufructuario, lo cual, implica la situación de quien tiene la propiedad de una cosa y que cuente con poder sobre ella que no le permita su destrucción”.¹²

También, fue receptada la libertad mediante la explicación del fin del derecho para que cada quien tenga lo que le pertenece. También, Roma hacía honores a la igualdad, siendo la misma una búsqueda de la justicia, a pesar de que tampoco es absoluta como lo planteaban los idealistas modernos.

La igualdad de esa manera comprendida admite perfectamente que el ser humano trabajador se enriquezca más rápido y cuenta con las diferencias que existen entre los seres humanos dentro de un organismo social. Si no se respetan esas diferencias no puede existir propiedad y únicamente ese tipo de igualdad es proporcional.

Al tratar la definición de propiedad se tienen que analizar los conceptos de individualismo, pero también se tiene que desarrollar la definición como una plenitud de una persona con la cosa o como un núcleo del poder del ser humano sobre la cosa.

¹² Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 42.



2.3. Importancia

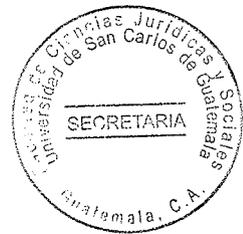
El derecho de propiedad es de importancia debido a que permite la reunión de tres facultades como lo son la de gozar, disponer y reivindicar. Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mayores limitaciones que las legales.

El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla y se caracteriza así como el más amplio poder reconocido por el ordenamiento jurídico sobre una cosa.

“La propiedad consiste en un derecho real y es el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato relacionado con una cosa, se encarga de la imposición de los deberes y es oponible frente a todos, lo cual viene a diferenciarle, entre otros motivos a los derechos de crédito, que únicamente pueden ser exigibles frente al deudor”.¹³

Además, se trata de un derecho real que se diferencia del resto de los derechos reales que únicamente conceden un poder que es bastante limitado. Pero, no es un poder absoluto, debido a que se encuentra sometido a una serie de limitaciones. Además, puede ser perteneciente a un mismo sujeto o a varios, dando con ello lugar a las formas de copropiedad, propiedad dividida y propiedad colectiva, pudiendo recaer tanto sobre cosas como también en derechos.

¹³ Navas. *Op. Cit.* Pág. 80.



2.4. Características

Las características del derecho de propiedad son:

- a) Es un derecho real: debido a que la propiedad es lo fundamental de los derechos reales, de que los demás parten de ella.
- b) Es un derecho autónomo: ya que es oponible *erga omnes* y el resto se encuentran obligados al respeto del dominio del propietario.
- c) Es perpetuo: la propiedad no se extingue y no tiene limitación de carácter temporal, debido a que es un derecho perpetuo.

Para contar con una idea clara relacionada con los derechos de propiedad que le son correspondientes a una persona, es necesario indicar que se está haciendo mención del dominio o capacidad de la cual se puede disponer de las pertenencias, permitiéndose el uso y disposición de las mismas de manera exclusiva, debido a que únicamente su titular lo puede llevar a cabo, eliminando a cualquier otra persona que busque intentarlo.

“El derecho de disfrutar permite a la vez una facultad absoluta, debido a que el bien se encuentra bajo la sujeción completa del poder, de forma que no existe limitación alguna que fraccione el ejercicio de las facultades de posesión para disponer de él”.¹⁴

¹⁴ **Ibíd.** Pág. 110.



En el sistema que se generó por las normas jurídicas romanas, se caracterizó ampliamente al derecho romano como un derecho de propiedad debido a las siguientes tres funciones: usar, disfrutar y explotar de las cosas.

El uso de una cosa se lleva a cabo a través de su posesión, debido a que se encuentra a su servicio, de manera que permita su aprovechamiento de conformidad con sus distintas funciones; mientras que el disfrute de un bien se contrae al percibirse los frutos que este llega a producir; y su explotación es aquella que permite la facultad que se le concede al titular de la propiedad, o sea, el poder de consumir los distintos bienes a los cuales se esté haciendo referencia.

Las diversas apreciaciones que han sido confirmadas desde la iusfilosofía, permiten la demostración de que el derecho privado se inclina hacia igual sentido y dirección y no únicamente en los aspectos relacionados con la producción de la propiedad privada, sino en todos los derechos inalienables a la condición del ser humano.

En cuanto al derecho de propiedad, los autores en general se refieren a los modos de considerar la propiedad desde el derecho romano o desde el individualismo. En dicho sentido, se tiene que advertir que el poder es un conjunto de poderes cuyo ejercicio es determinante de los principios de la ilimitación, la exclusividad y la perpetuidad.

La expresión propiedad es empleada en sentido extenso, debido a que abarca todos los derechos patrimoniales y aquellos que no se confunden con la persona. Ello, se tiene que



explicar debido a que en materia de principios se acostumbra referirles al principio de amplitud de la propiedad, que explica que la misma era la potestad mayormente amplia que se podía tener sobre una cosa.

En dicho panorama, el derecho romano es el derecho del propietario, debido a que únicamente el propietario puede encargarse de la extinción de su derecho sobre la cosa, mediante un acto que haya sido emanado de su misma voluntad. Pero, en derecho el problema de la apertura de las instituciones a distintas situaciones que contemplan un amplio uso de las figuras en general, inicia por el reflejo de algunas dudas provenientes del asunto terminológico.

2.5. Atributos del derecho de propiedad

De acuerdo a la doctrina el señorío del ser humano sobre las cosas consiste en una de las claves de la historia de la humanidad. La simulación de poder y la dominación son los motores que impulsan la historia del ser humano sobre la tierra y su evolución.

La lucha entre los que tienen y quienes aspiran a tener subyace en el fondo de todas las ideologías que hayan sido formuladas y que se tendrán que formular hasta el fin de los tiempos. La propiedad ha sido objeto de investigaciones por parte de economistas, sociólogos, políticos y juristas. Ellos, procuran fijarle un concepto, así como determinar su origen, caracterizar sus elementos existentes, monitorear su evolución, justificarla o luchar contra ella.



“El derecho de propiedad nació de la espontaneidad de todas las manifestaciones fácticas y más tarde fue la norma que la disciplinó, afectándola a las demandas sociales y a la armonía de la coexistencia, o sea, a la dominación”.¹⁵

Para la doctrina, la definición tradicional del derecho de propiedad se fundamenta en la enumeración de las principales facultades que son integrantes de su contenido. De esa manera, se puede anotar que es el derecho de gozar y disponer de las cosas del modo más absoluto, o sea, es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien, debiendo ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites legales.

Los atributos de la propiedad son:

- a) El uso.
- b) El goce o disfrute.
- c) La disposición.
- d) La reivindicación.

¹⁵ Foster Galeano, Mayra Karina. **Introducción al derecho de propiedad**. Pág. 29.



CAPÍTULO III

3. Disposición de la propiedad

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la forma más absoluta, de manera que no se haga de ellas un uso prohibido por las leyes y reglamentos, de esa manera, nadie puede ser obligado a ceder su propiedad, a no ser por motivo de utilidad pública y previa justa indemnización”.¹⁶

La misma es el derecho real tipo, en virtud del cual, en un medio social dado y en el seno de una organización legal determinada, en donde una persona tiene la prerrogativa legal de apropiarse, a través de actos materiales o jurídicos, debido a que toda utilidad es inherente a una cosa mueble o inmueble. Además, en la propiedad el propietario ejerce su derecho de manera omnímoda, arbitraria e ilimitada, lo cual era el *ius abutendi* de los romanos. Su exclusividad se encuentra en que el propietario puede rechazar la participación de terceras personas en el uso y disfrute del bien. Además, no conlleva una razón de caducidad.

3.1. Evolución del derecho de propiedad

La evolución del derecho de propiedad se puede enmarcar dentro de cuatro categorías grandes de la historia:

¹⁶ Abelle. **Op. Cit.** Pág. 55.



- a) Edad Antigua: es el período que comprende el comienzo de la historia hasta las invasiones de los bárbaros en Europa y durante el mismo se dieron las siguientes maneras del derecho de propiedad:
- Propiedad religiosa: era perteneciente a la Deidad y la misma se encargaba de la distribución de los representantes.
 - Propiedad colectiva: o tribal es aquella en donde la propiedad de la tierra era correspondiente a la comunidad y era distribuida entre los jefes de las familias para su uso.
 - Propiedad en el derecho romano: adquiere carácter individual después de superar una etapa anterior de colectivismo. Se admitió una propiedad quiritaria, es decir, aquella que únicamente los ciudadanos romanos podían adquirir el derecho de propiedad.
- b) Edad Media: abarca desde la caída del Imperio Romano de Occidente, hasta la caída de Constantinopla en poder de los turcos, en esta época se dio el feudalismo, en donde el señor feudal seguía siendo propietario.

La perpetuidad del derecho de disfrute otorgado al vasallo, hizo que se le llegase a considerar a éste como propietario y para distinguirlos, se llamó dominio directo a la propiedad del señor y dominio útil a la del vasallo.



- c) **Edad Moderna:** fue la época que surgió debido a los grandes acontecimientos que fueron ocurridos durante el Siglo XV y terminó con la Revolución Francesa, en donde se dio el sentido liberal e individualista de la Revolución, llevando el último extremo al punto que fue capaz de disgregar de manera definitiva el dominio directo del llamado útil.
- d) **Edad Contemporánea:** inicio en el año 1789 y llegó hasta la actualidad. Se han marcado dos tendencias referidas a la propiedad que son el capitalismo y el socialismo.

3.2. Diversas teorías

Las teorías que justifican la existencia de la propiedad privada son las que a continuación se dan a conocer:

- a) **Teoría de la ocupación:** “Encuentra su base legal en la apropiación que el hombre primitivo hizo de las *res nullius*. Esta teoría explica el apareamiento de la propiedad, pero, no justifica su existencia”.¹⁷
- b) **Teoría del trabajo:** toman en consideración a la propiedad como producto del trabajo estableciendo una pretensión moral y jurídica del señorío en relación a lo que se haya producido.

¹⁷ Medina Lea, Julia Melissa. **La copropiedad y los derechos posesorios**. Pág. 77.



- c) Teoría de la convención: encuentra la razón del derecho de la propiedad en igual fundamento que la sociedad, afirmando que a través de una convención colectiva se impusieron limitaciones a la libertad sobre la propiedad, con la finalidad de encontrar una garantía real y eficiente de sus derechos.

- d) Teoría de la ley: sin ley no existe ningún derecho y por ende es la ley el auténtico fundamento del derecho de propiedad.

- e) Teoría moderna: tres son las opiniones que se incluyen dentro de este rubro. La primera, que encuentra su fundamento en la personalidad del ser humano; la segunda, que justifica la propiedad exclusivamente en atención a la utilidad o servicio que se reporta a la sociedad; y la tercera, que precisa la aprobación de las cosas del mundo exterior, útiles a la subsistencia y progreso de unos y otros.

3.3. Propiedad del espacio aéreo y subsuelo

Tiene relación con los denominados límites físicos de la propiedad, o sea, el derecho que se extiende por encima y hacia debajo de la superficie. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y al sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales.

Con relación al espacio aéreo se considera necesario para asegurar el derecho de superficie, facultando al propietario el empleo del espacio que se encuentre sobre los

contornos físicos de su propiedad, sólo la propiedad de superficie no tendrá motivo de ser, debido a que el hombre necesita espacio aéreo para edificar sus construcciones; mientras que con el subsuelo el propietario necesita sembrar, hacer cimientos, excavaciones, y por ello la propiedad del subsuelo es hasta donde sea útil dentro de las excepciones, encontrándose las de los hidrocarburos y riquezas arqueológicas.

3.4. Modos de adquisición

Son aquellos hechos jurídicos a los cuales la legislación reconoce la virtud de hacer aparecer el dominio de un determinado sujeto. Existen distintas clasificaciones de los modos de adquirir la propiedad, pero aún ninguna parece haber alcanzado el relieve de la tradicional, extendiéndose por el modo de adquirir el acto o hecho jurídico, cuyo efecto de acuerdo a la ley, es la transmisión de la propiedad y de los derechos reales en general, que los divide en:

- a) **Originarios:** cuando el adquirente no recibe derechos de ninguna otra persona, sea debido al momento de la adquisición el bien adquirido nunca fue o no era más el objeto de un derecho preexistente, o bien debido a que la ley suprime o transforma, en beneficio del nuevo adquirente, el derecho preexistente.

“Dentro de los modos originarios se presentan en primer término aquellos que dan lugar a un derecho primogenio, sobre el bien adquirido y son: la actividad creadora del hombre, la ocupación, que es esencialmente el hecho de tomar una cosa no



perteneciente a nadie con la intencionalidad de adquirir la propiedad; y la **accesión**, que se refiere a un modo de adquirir que se fundamenta en la incorporación de elementos ajenos a las cosas de la propiedad y puede ser mueble, inmueble, natural o artificial”.¹⁸

- b) **Derivativos**: son los que implican la transmisión de un derecho ya existente por un autor a un determinado sucesor. En relación a los modos derivativos de adquirir el dominio, existen cuando un derecho es correspondiente a determinada persona y el mismo tiene que ser transmitido a otra en virtud de un título que sea legal, siendo esta transmisión la que se puede operar de las formas que a continuación se indican.

- **A título universal**: se presenta cuando la titularidad de un patrimonio es subrogada por completo por una persona.

Como esta substitución no puede tener efecto por negocios entre vivos, únicamente puede llevarse a cabo por causa de muerte, es decir, este tipo de transmisión opera a través de la sucesión *mortis causa*.

- **A título particular**: es el modo de adquisición que se encuentra referido a cosas concretas y no a universalidades, por lo que es el medio generalizado en las relaciones jurídicas de tráfico, puede ser *mortis causa* como los legados o bien por negocio entre vivos, como la compraventa o la permuta.

¹⁸ Goldstein, Mateo. **El dominio**. Pág. 140.

- A título oneroso: las adquisiciones a título oneroso se producen cuando la parte transmitente recibe a cambio una compensación de carácter económica que le permite mantener el equilibrio de su patrimonio.
- A título gratuito: aparece cuando a cambio del bien, sin recibir alguna prestación a cambio, en el ánimo de la persona que cede un bien hay ánimo de liberalidad, como consecuencia aumenta el patrimonio del que recibe y disminuye el patrimonio del cedente.
- A título intervivos: se lleva a cabo durante la vida de las personas de los sujetos interesados, en dicho sentido, se encuentran todos aquellos actos propios del tráfico mercantil, cualquier acto jurídico que represente una transmisión del dominio de derechos, sujetos durante su vida.
- Por causa de muerte: el presupuesto esencial para que tenga lugar es que el titular de los bienes muera, siendo lo que lleva a la teoría de la herencia de la sucesión.

3.5. Vicios de la posesión

“Son situaciones en las cuales la posesión no puede conducir a uno de los efectos esenciales, como lo es el adquirir la propiedad por prescripción positiva. Cuando existen esos vicios puede perder su eficacia jurídica la posesión”.¹⁹

¹⁹ Mazzinghi Lorenzetti, Ricardo Luis. **Los derechos reales**. Pág. 112.



Esos vicios son los que se presentan a continuación:

- a) **Discontinuidad:** a diferencia de la continuidad, consiste en la sucesión irregular de los actos materiales que constituyen el uso y goce de la cosa. El Artículo 630 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Posesión discontinua. Existe discontinuidad en la posesión, cuando la cosa poseída se abandona o desampara por más de un año, o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla”.

- b) **Violencia:** representa llegar a poseer una cosa por las vías de hecho. El Artículo 631 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Posesión violenta. Es posesión violenta la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o como quien tiene la cosa a nombre de aquél”.

- c) **Clandestinidad:** el Artículo 632 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Posesión pública y clandestina. Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos; y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los que tienen derecho para oponerse a ella”.

- d) **Mala fe:** el Artículo 629 del Código Civil Decreto Ley 106 regula lo siguiente: “Posesión de mala fe. El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos, o el valor de éstos estimado al tiempo que los



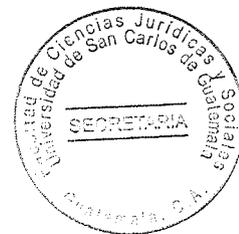
percibió o los debió percibir; y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor, salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario”.

La posesión de mala fe es la relacionada con el conocimiento de la irregularidad de la posesión que puede llegar a presentarse por parte del poseedor de mala fe, debido a que se tiene el conocimiento certero que no cuenta con título alguno para poseer o que el mismo tiene vicios.

3.6. Efectos jurídicos de la posesión

Son los siguientes:

- a) Consiste en una institución que está protegida por sí misma, mediante las acciones posesivas.
- b) Conduce a una presunción de la propiedad sobre todos los bienes muebles.
- c) Conduce a adquirir la propiedad mediante la prescripción positiva, es decir mediante el transcurso de cierto tiempo.



3.7. La prescripción positiva y negativa

En relación a la prescripción adquisitiva o positiva, uno de los efectos de mayor importancia de la posesión consiste en llegar a constituir la propiedad a través de la prescripción. De ahí que la doctrina y las legislaciones consideren la prescripción como un modo de adquirir la propiedad.

“La prescripción consiste en un modo de adquirir la propiedad o de liberarse de una obligación, a través del transcurso de determinado tiempo. Se encuentran dos aspectos diferentes: la primera, la prescripción positiva que consiste en una forma de adquirir el dominio a través del transcurso de determinado tiempo; y la segunda, la prescripción negativa, es una forma de liberarse de una obligación, mediante el transcurso de determinado tiempo”.²⁰

La prescripción se divide en:

- a) **Prescripción ordinaria:** es aquella en la cual la posesión para transformarse en propiedad, no solamente necesita del tiempo, sino de otros elementos como un título, la misma posesión y la buena fe.

- b) **Prescripción extraordinaria:** el único transcurso del tiempo es suficiente para adquirir el derecho real de propiedad.

²⁰ Palma. Op. Cit. Pág. 75.

Únicamente la prescripción positiva tiene efectos jurídicos de adquirir el dominio, por ello se le denomina posesión adquisitiva, debido a que únicamente es un modo de adquirir la propiedad. En lo relacionado a la prescripción, se encuentran en el Código Civil los siguientes propios y son:

- a) Distingue la prescripción positiva de la prescripción negativa.
- b) No se establece diferencia entre la prescripción ordinaria y extraordinaria, debido a que todos los efectos que en él se contemplan se refieran a la prescripción ordinaria, la extraordinaria no la contempla.
- c) La prescripción no consumada es irrenunciable y las partes en un convenio no pueden establecer que una de ellas renuncia a la prescripción.
- d) La prescripción ya consumada sí es renunciabile, debido a que el beneficiado con ella ha adquirido un derecho patrimonial y al renunciar a él, pierde su patrimonio sin que se dañe con ello el orden público.

3.8. Inscripción de la posesión

El Artículo 633 del Código Civil Decreto Ley regula: "Posesión de bienes inmuebles. Tratándose de bienes inmuebles, la posesión por diez años, con las demás condiciones



señaladas en el Artículo 620, da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria a fin de ser inscrita en el Registro de la Propiedad”.

También, el Artículo 634 del Código Civil Decreto Ley regula: “Las diligencias de titulación supletoria deberán sujetarse al procedimiento que señala la ley respectiva, y la resolución aprobatoria de las mismas es título para adquirir la propiedad”.

La usucapión reconocida como medio de obtención de la propiedad y pleno dominio de los bienes por el transcurso del tiempo se hace efectiva al inscribir el inmueble con el título supletorio.

Además, es competente el Juez de Primera Instancia Civil del lugar donde se encuentre ubicado el inmueble y únicamente puede ser obtenida la titulación supletoria por guatemaltecos de origen. Es un trámite voluntario que tiene sus mismos plazos y procedimientos, pero se tramita en el juicio ordinario.



CAPÍTULO IV

4. Indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad

Los copropietarios no tienen el dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en determinada proporción, es decir sobre la parte alícuota.

El número de los copropietarios no tienen límite teórico alguno, pero en la práctica, la mayoría de las indivisiones existen entre pocas personas. Las partes de cada uno de la propiedad común pueden ser iguales o desiguales.

“La parte alícuota se refiere a una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Puede anotarse, que es una parte que únicamente se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite el establecimiento sobre cada parte de la cosa y cada uno de los propietarios tiene una participación que cambia de acuerdo a los derechos de ésta”.²¹

De lo anotado se pueden exponer los elementos siguientes:

- a) Existe en la copropiedad una pluralidad de sujetos que llevan a cabo sus actuaciones por sí mismos y no por representación.

²¹ Salvat Pigretti, Mario Eduardo. **Las indivisiones**. Pág. 88.

- b) Existe una cosa que sufre la indivisión, o sea, que no se encuentra dividida material ni económicamente, sino que la división existente es de carácter ideal.

- c) Cada sujeto cuenta con una cuota, que es cualitativamente igual. Se tiene que señalar que cada propietario, condueño o condómino tiene iguales derechos y obligaciones con relación a su parte, a pesar de que la misma varíe cuantitativamente.

4.1. Naturaleza jurídica

La copropiedad cuenta con antecedentes de la figura romana denominada *pro partibus indivisis*, la cual es una frase que alude a la existencia de una comunidad dividida en partes, que se encuentran vinculadas unas a otras siendo por ende inseparables.

Los criterios que buscan la explicación de la naturaleza jurídica del condominio, se han dividido en tres posiciones que son:

- a) La que considera que sobre la cosa tienen que confluir varios derechos de propiedad y que coexisten debido a que la cosa se considera dividida, no materialmente, sino intelectualmente, siendo la cuota una parte ideal de la cosa.

- b) La teoría de Scialoia, de acuerdo con la cual los derechos de los condueños son varios derechos iguales de propiedad sobre toda la cosa, que se limitan de manera



recíproca. Cada condueño tiene un derecho pleno cualitativamente igual al dominio solidario, pero cuantitativamente diverso debido a la recíproca limitación del derecho de los demás. De acuerdo a esta teoría la cuota consiste en la proporción en que se reparten las utilidades o cargas.

- c) El origen de la propiedad puede ser mediante la muerte del propietario que deja varios herederos o legatarios. Adquieren una fracción ya igual, o desigual. La copropiedad puede de manera igual tener su origen en un contrato.

4.2. Duración de la copropiedad

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

La copropiedad es una indivisión sin duración señalada, o sea, la indivisión es un estado esencialmente temporal, que no tiene duración obligatoria, y que se encuentra destinado a cesar un día u otro por una partición.

Es de importancia dar a conocer que las indivisiones que se producen entre los coherederos denominados a una misma sucesión, y la que existe entre los esposos de la comunidad conyugal.



El Artículo 492 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: “Derecho de pedir la división. Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley”.

El Artículo 493 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: “Pacto de indivisión. Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención”.

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

El artículo anterior señala que después de acordada la división, cada comunero se tiene que encargar de un derecho preferente a adquirir las partes de otros, si lo que se busca la venta.

El Artículo 494 del Código Civil Decreto Ley 106 señala: “Improcedencia de la división. Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. En este caso, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio”.



El artículo antes citado indica cuando no es procedente la división, señalando que los copropietarios no pueden exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para su utilización para el uso a la cual se destina. Además, si los condueños no convienen en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se tiene que proceder a su venta.

4.3. Derechos y obligaciones de los copropietarios

Son los siguientes:

- a) De disposición: se encuentran regulados en el Artículo 491 del Código Civil, cuyo contenido es el que faculta a cada condueño a la transmisión de su dominio o bien a gravarlo, apareciendo en esta normación la particularidad del derecho de tanteo, que se refiere a que los copropietarios en caso de que uno de ellos desee enajenar la parte que le corresponde gozan de un derecho de prelación, el cual tiene que ser ejercitado dentro de los quince días posteriores a la notificación del contrato que se busca celebrar.
- b) Derechos de uso y disfrute: la legislación civil señala que se encuentran recíprocamente limitados por el derecho de cada condueño. En relación a los frutos o beneficios que se hayan producido por la cosa, éstos tienen que ser gozados en proporción a la correspondiente cuota y como punto antagónico y las cargas deberán ser afrontadas sobre la misma base.



4.4. Divisiones forzadas

Las divisiones forzadas se pueden presentar en las construcciones o en los terrenos acogidos al régimen de copropiedad inmobiliaria, pudiéndose distinguir dos tipos de condominios, los cuales, no pueden encontrarse emplazados en un mismo predio y pueden ser: las construcciones divididas en unidades que se encuentren emplazadas en un terreno de dominio común; y los predios con construcciones o con proyectos de construcción aprobados en el interior de los deslindes que existan de manera simultáneamente en sitios que sean pertenecientes en dominio exclusivo a cada copropietario y terrenos en dominio común de todos ellos.

Los bienes de dominio común son los que pertenecen a todos los copropietarios por ser necesarios para la existencia, seguridad y conservación del condominio, como los terrenos de dominio común, fachadas, muros exteriores, estructura, instalaciones generales, aire acondicionado, de energía eléctrica, gas, agua potable y sistemas de comunicaciones, recintos de calderas y estanques.

“Estos bienes permiten a todos y a cada uno de los copropietarios el uso y goce de las unidades de su dominio exclusivo, tales como terrenos de dominio, terrazas comunes y aquellas que en todo o parte sean de utilidad como los servicios comunes, oficinas o dependencias, oficinas para el funcionamiento de la administración y de la habitación personal”.²²

²² Mosset. *Op. Cit.* Pág. 150.



Los terrenos y espacios de dominio común tienen que colindar con una unidad del condominio, así como los bienes muebles o inmuebles destinados de manera permanente al servicio, la recreación y el esparcimiento de los copropietarios y de aquellos a los que se les pueda otorgar carácter de copropiedad o que determinen los copropietarios.

Como gastos comunes se tienen los de administración que corresponden a todas aquellas remuneraciones pertenecientes al personal que lleva a cabo labores de servicio y administración; los de mantención, que son necesarios para el mantenimiento de los bienes de dominio común, como las revisiones periódicas de orden técnico, lubricación de los servicios de máquinas e instalaciones, reposición de luminarias, accesorios, equipos y útiles necesarios para la administración y aseo del condominio; los de reparación, en los cuales se demanden los deterioros de los bienes de dominio común o el reemplazo de artefactos y piezas o partes de los mismos; los de uso o consumo que se refieren a los servicios colectivos de calefacción, agua potable, gas, energía eléctrica y teléfonos; los gastos comunes extraordinarios, como los gastos adicionales o diferentes a los gastos comunes ordinarios y las sumas que se encuentren destinadas a nuevas obras comunes; y los copropietarios hábiles, que son aquellos que están al día en el pago de los gastos comunes.

Los copropietarios son dueños exclusivos de sus unidades y comuneros en los bienes de dominio común. El derecho que le es correspondiente a cada unidad sobre los bienes de dominio común se tiene que determinar en el reglamento de copropiedad tomando en consideración el avalúo fiscal de la respectiva unidad.



Además, cada copropietario tiene que contribuir a los gastos comunes ordinarios y a los gastos comunes extraordinarios, en proporción al derecho que le corresponda en los bienes de dominio común, a excepción que el reglamento de copropiedad establezca otra manera de contribución.

Si el dominio de una unidad es perteneciente en común a dos o más personas, cada una de las mismas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de los gastos comunes respectivos a la unidad, sin perjuicio alguno de su derecho a repetir lo pagado contra sus comuneros en la unidad, en la proporción que les corresponda.

“Cuando un condominio consta de distintos sectores y comprende tanto bienes como servicios destinados a servicios únicamente a uno de esos sectores, el reglamento de la copropiedad puede establecer que los gastos comunes correspondientes a los bienes y servicios serán únicamente de cargo de los copropietarios de las unidades del correspondiente sector en proporción al avalúo fiscal de la respectiva unidad, a excepción que la copropiedad señale una contribución distinta, sin perjuicio alguno de la obligación de los copropietarios de esos sectores de concurrir a los gastos comunes generales de todo el condominio”.²³

La obligación del propietario de una unidad por los gastos comunes sigue siempre al dominio de su unidad, respecto de los devengados antes de su adquisición, y el crédito gozará de un privilegio. Ello, debido a que si por no contribuirse oportunamente a los

²³ Palma. **Op. Cit.** Pág. 160.



gastos se puede ver disminuido el valor del condominio, o puede surgir una situación de riesgo o peligro no cubierto en donde el copropietario tiene que responder por los daños y perjuicios.

Cada propietario tiene que hacerse cargo del pago de los gastos comunes de forma periódica y en los plazos que establezca el reglamento de copropiedad. Si incurre en mora, la deuda devengará el interés máximo convencional para las operaciones no reajustables o del interior de éste que establezca el reglamento de copropiedad.

El hecho de que un copropietario no haga uso eficiente de un determinado servicio o bien de dominio común, o de que la unidad respectiva permanezca desocupada por cualquier tiempo, no lo exime, en caso alguno de la obligación de contribuir de manera oportuna el pago de los gastos comunes respectivos.

Si el condominio no dispone de sistemas auténticos de control para el pago de los servicios, las empresas que los suministren, a requerimiento por escrito del administrador y previa autorización, tiene que encargarse de la suspensión del servicio que proporcionen a aquellas unidades cuyos propietarios se encuentren en igual situación.

El administrador, si así lo establece el reglamento, puede confeccionar presupuestos estimativos de gastos comunes por períodos anticipados, para facilitar su cobro, al término del cual deberá hacer constar la proporción en que tiene que encargarse de contribuir a los gastos comunes. Además, en los juicios de cobro de gastos comunes, la notificación del



requerimiento de pago al deudor, conjuntamente con la orden de embargo, **permitirá la** notificación de manera personal por célula dejada en el domicilio que hubiere registrado en la administración.

En los terrenos en que se emplacen los condominios no puede existir una superficie predial inferior a la establecida en el instrumento de planificación territorial o la exigida por las normas aplicables al área de emplazamiento del predio. Los tamaños prediales de los sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario pueden ser inferiores a los mínimos exigidos por los instrumentos de planificación territorial, siempre que la superficie total de los mismos, sumada a la superficie de terreno de dominio público sea igual o mayor y resulte de la multiplicación del número de todas las unidades de dominio exclusivo por el tamaño mínimo exigido por el instrumento de planificación territorial.

En cada uno de los sitios de un condominio que pertenezcan en dominio exclusivo a cada copropietario, únicamente podrán levantarse construcciones de una altura que no sea excedente de la máxima permitida por el plan regulador, o el silencio del mismo y que resulte de la aplicación de otras normas de dicho instrumento de planificación. Los terrenos de dominio común y los sitios de dominio exclusivo de cada copropietario no pueden subdividirse mientras exista el condominio, a excepción que concurren las circunstancias previstas legalmente.

Cuando las superficies que deban cederse para áreas verdes no tengan las dimensiones adecuadas, pueden ubicarse en otros terrenos dentro de la misma comuna, o bien



compensarse su valor en dinero, con una suma que sea equivalente a la parte proporcional de la superficie en el valor comercial del terreno, en cualquiera de ambos casos previo acuerdo municipal. El terreno en que se encuentre emplazado un condominio tiene que contar con acceso directo a un espacio de uso público o a través de servidumbres de tránsito.

Los planos de un condominio tienen que singularizar de forma clara cada una de las unidades en que se divide el mismo, así como aquellos sectores de dominio del común que existan. Esos planos tienen que hacerse constar en una sección especial, en estricto orden numérico.

Las estructuras públicas mediante las cuales se transfiera el dominio se constituyen en derechos reales sobre algunas unidades de condominio y tienen que hacer referencia al plano legal. Además, la inscripción del título de propiedad y de otros derechos reales sobre unidad contendrá: la fecha de inscripción; la naturaleza del título y la notaría en que fue extendido; los nombres, apellidos y domicilios de las partes; la ubicación y los deslindes del condominio a que pertenezca la unidad; el número y la ubicación que corresponda a la unidad en el plano jurídico; y la firma.

Cada propietario puede servirse de los bienes del dominio común en la forma que señale el reglamento de copropiedad y a falta de disposición en él, de acuerdo a su destino y su perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios. Las construcciones en bienes de



dominio común, las alteraciones de los mismos, formas de su aprovechamiento y el cambio de su destino, se tienen que sujetar a lo previsto en el reglamento del copropietario.

Únicamente puede asignarse su uso y goce exclusivo a uno o más copropietarios de acuerdo a la legislación en cuanto a los bienes de dominio público. También, el uso y goce exclusivo no autoriza al copropietario titular de derechos a la transferencia del dominio, gravamen o embargo de la respectiva unidad. Lo anterior se tiene que aplicar de igual manera en relación a los derechos de uso y goce que sean exclusivos.

No pueden dejar de ser de dominio común aquellos que mantengan y determinen su clasificación en distintas categorías. Pueden enajenarse, darse en arrendamiento y gravarse los bienes de dominio común por circunstancias sobrevinientes que dejen de tener características comunes.

Las unidades de un condominio pueden hipotecarse o gravarse de manera libre, sin que para ello se requiera acuerdo, subsistirá la hipoteca o gravamen en los casos en que se ponga término a la copropiedad. La hipoteca o gravamen constituidos sobre una unidad gravarán de manera automática los derechos que le corresponderán en los bienes de dominio común, quedando amparados por igual inscripción.

Todo lo relativo a la administración de los condominios tiene que resolverse por los copropietarios reunidos en sesiones ordinarias y extraordinarias. Las sesiones ordinarias se tienen que celebrar una vez al año, oportunidad en la que la administración tiene que



encontrarse documentada de su gestión respectiva; y en ellas, puede tratarse cualquier asunto relacionado con los intereses de los copropietarios y adoptarse los acuerdos correspondientes, a excepción de los que sean materia de sesiones extraordinarias.

Las siguientes materias únicamente pueden tratarse en sesiones extraordinarias: modificación del reglamento de copropiedad, cambio de destino de las unidades del condominio, constitución de derechos de uso y goce exclusivos de bienes de dominio común a favor de uno o más copropietarios y otras formas de aprovechamiento de los bienes de dominio común, enajenación o arrendamiento de bienes de dominio común o la constitución de gravámenes sobre ellos, reconstrucción, demolición, rehabilitación o ampliación del condominio, construcciones en los bienes comunes, alteraciones y cambios de destino de dichos bienes, remoción parcial o total de los integrantes, gastos o inversiones extraordinarios que excedan y la administración conjunta de dos o más condominios.

El administrador tiene que citar a Asamblea a todos los copropietarios o apoderados, personalmente o a través de carta certificada dirigida al domicilio registrado para esos efectos en la oficina de la administración, con una anticipación mínima.

Si no hubieran registrado su dirección para ser notificados, se entiende para todos los efectos que tienen su domicilio en la respectiva unidad del condominio. El administrador tiene que mantener en el condominio una nómina actualizada de los copropietarios, con sus correspondientes domicilios que se encuentren registrados.



Las sesiones de Asamblea tienen que celebrarse en el condominio, a excepción que el Comité acuerde otro lugar, el que tiene que encontrarse situado en la misma comuna, y tienen que presidirse por el Presidente del Comité de Administración o por el copropietario asistente que elija la Asamblea.

“Todo copropietario se encuentra obligado a asistir a las Asambleas correspondientes, sea de manera personal o debidamente representado, de acuerdo se establezca en el reglamento de copropiedad. Si el copropietario no hiciere uso del derecho de designar apoderado o habiéndose designado, éste no asistiere, para este efecto se debe comprender que acepta que asuma su representación el arrendatario o el ocupante a quien haya entregado la tenencia de su unidad, siempre que en el respectivo contrato, así se hubiere establecido”.²⁴

Únicamente los copropietarios pueden optar a cargos de representación de la comunidad y concurrir con su voto a los acuerdos que se adopten, a excepción de aquellas materias de las cuales la ley exige unanimidad.

Cada copropietario tiene un solo voto, que será proporcional a sus derechos en los bienes de dominio común. La calidad de copropietario hábil se tiene que acreditar a través de un certificado expedido por el administrador o por quien haga sus veces. Los acuerdos adoptados con la mayoría o en el reglamento de copropiedad obligan a todos los copropietarios.

²⁴ García. *Op. Cit.* Pág. 79.



La Asamblea de copropietarios en su primera sesión tiene que encargarse de la designación de un Comité de Administración integrado, para que pueda representar a la Asamblea con todas sus facultades.

El mismo durará en sus funciones el período que le sea fijado por la Asamblea, sin perjuicio de poder ser reelegido de manera indefinida, y será presidido por el miembro que designe la misma.

Todo condominio tiene que ser administrado con las facultades que disponga el reglamento de copropiedad correspondiente, por la persona natural o jurídica designada por la Asamblea de copropiedad, y a falta de la respectiva asignación, actuará como administrador el Presidente del Comité de Administración, por lo que las referencias que en la ley se hacen al administrador, únicamente serán para el caso en que lo hubiere.

El nombramiento del administrador, en su caso, tiene que hacerse constar en la correspondiente acta de la Asamblea en que se adoptó el acuerdo necesario, reducida a la escritura pública por la persona expresamente facultada para ello en la misma acta o, si no se expresare, por cualquiera de los integrantes.

Las funciones del administrador son aquellas que se tienen que establecer en el reglamento de copropiedad y en las cuales de manera específica se tiene que conceder la Asamblea de copropietarios, tales como cuidar los bienes de dominio común, ejecutar los actos de administración y conservación, así como los de carácter urgente sin recabar



previamente acuerdos con la Asamblea, sin perjuicio alguno de su posterior ratificación, cobrar y recaudar los gastos comunes, velar por la observancia de las disposiciones legales y reglamentarias sobre la copropiedad inmobiliaria y las del reglamento de copropiedad. A falta de disposiciones legales sobre la materia de copropiedad y en el silencio, serán funciones del administrador las indicadas legalmente.

El administrador se encuentra obligado a rendir cuenta debidamente documentada de su administración en las épocas que se le hayan establecido, y además, cada vez que lo solicite la Asamblea de copropietarios o el Comité de Administración, en su caso, lo realizará al finalizar la gestión. Para esos efectos, los copropietarios tienen acceso a la documentación correspondiente.

El reglamento de copropiedad o la Asamblea pueden establecer una sub-administración en un mismo condominio, debiendo siempre mantenerse una administración central. Para ello, la porción del condominio es correspondiente a regirse en un plano complementario. El mismo tiene que encargarse de especificar las funciones de la administración y su respectiva relación con la administración central. Además, dos o más condominios colindantes o ubicados en una misma manzana o en manzanas contiguas, pueden convenir su administración conjunta, previo acuerdo adoptado en Asamblea Extraordinaria especialmente citada al efecto.

En el acuerdo respectivo se tiene que facultar a los Presidentes de los correspondientes Comités de Administración para suscribir el respectivo convenio, señalándose las

condiciones generales que ésta deberá contemplar. El acuerdo y el convenio señalados deberán reducirse a escritura pública, siendo aplicables a ellos las mismas normas que regulan el reglamento de copropiedad.

El primer reglamento de copropiedad tiene que ser dictado por la persona natural o jurídica que sea propietaria del condominio y en él no se pueden fijar mayorías superiores a las reguladas legalmente. Este instrumento tiene que ser realizado en escritura pública e inscrito registralmente.

“Los copropietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título de las unidades del condómino tienen que ejercer sus derechos sin restringir ni perturbar el legítimo ejercicio de los demás ocupantes del condominio”.²⁵

Las unidades se tienen que utilizar de manera ordenada y tranquila y no pueden hacerse servir para otros objetos que los establecidos en el reglamento de copropiedad o, en el silencio de éste, a aquellos que el condominio esté destinado según los planos aprobados.

Tampoco, se puede ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los copropietarios o comprometa la seguridad, salubridad y habitabilidad del condominio o de sus unidades, ni provocar ruidos en las horas que ordinariamente se destinan al descanso, ni almacenar en las unidades materias que pueden dañar las otras unidades del condominio o de los bienes comunes.

²⁵ Gelli Alberdi, Juan Bautista. **División de la propiedad**. Pág. 66.



El árbitro tiene que ser designado por acuerdo de la Asamblea y a falta de acuerdo, por el juez letrado de turno, pudiendo ser cambiado o removido en cualquier momento por la Asamblea, siempre que la misma no se encuentre conociendo causas pendientes.

Todas las unidades de un condominio tienen que ser aseguradas contra bienes, tomando en consideración el seguro de los bienes de dominio común en la proporción que les corresponda en relación a la respectiva unidad. Cada copropietario tiene que contratar este seguro y, en caso de no hacerlo, lo contratará el administrador por cuenta y cargo del primero, indicando su monto en forma desglosada.

Todo condominio tiene que contar con un plan de emergencia ante siniestros, como incendios, terremotos y semejantes, que abarque medidas para tomar, antes, durante y después del siniestro, con especial énfasis en la evacuación de los mismos. La confección de este plan tiene que ser responsabilidad del Comité de Administración.

4.5. Las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad en el derecho civil de Guatemala

Existen indivisiones perpetuas que no pueden dividirse, debido a que tienen que durar siempre, y en las cuales nunca puede pedirse la partición. A esta situación se le llama indivisión forzosa, o sea, de las cosas que se encuentran destinadas al servicio común de varios propietarios, pudiendo hacerse mención de las calles, callejones, pasajes, patios



comunes, los muros, las cercas formadas con setos vivos, regularmente, como puede observarse con las cosas medianeras.

El Artículo 534 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: "Indivisión forzosa. Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario".

La legislación civil señala que la copropiedad es la comunidad de bienes que se contempla como un cuasi contrato, el cual, resulta de un hecho que produce una obligación, debido a un consentimiento presunto fundado en la equidad, pero que en la actualidad el Código la considera como una especie de comunidad, estando inserta en la institución de la propiedad, como una modalidad de ésta.

La copropiedad se puede producir por un hecho que sea independiente de la voluntad de los condóminos, o bien por un convenio siempre que no tengan la finalidad de constituir una sociedad, debido a que en ese caso se pondría lejos de los preceptos de lo que se indica legalmente y quedaría regido por las disposiciones que están reguladas en el contrato.

La legislación explica a la institución de la copropiedad bajo el sistema romano, que toma en cuenta la cosa objeto de copropiedad como pertenencia a los condóminos por partes alícuotas o cuotas, siendo susceptible cada una de las cuotas objeto de gravamen y enajenación.



Estas cuotas se tienen que presumir iguales a cada condueño y cuentan con la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, en consecuencia se pueden gravar o enajenar, quedando limitada la enajenación o gravamen de la parte que se le adjudique al cesar la comunidad. También, se establecen derechos y obligaciones de los comuneros y de las limitaciones a las cuales se encuentran sujetos, con relación a la cosa común y en cuanto a las cuotas indivisas.

La división de la cosa común puede ser solicitada por cualquier copropietario, pero, pueden los condóminos celebrar pacto de indivisión siempre que el mismo no exceda de tres años plazo, aunque éste puede ser prorrogado por un nuevo contrato. No obstante este pacto, se puede declarar la división de la cosa común cuando lo exijan de esa forma las circunstancias del caso y así lo compruebe el que pida el cese de la indivisión.

Pero, también existen casos en los que la indivisión no es procedente, es decir, cuando los elementos y partes comunes en la propiedad horizontal duren en el régimen de la misma, y también cuando la división de la cosa común la haga inservible para el uso al cual se tiene que destinar.

En dicho sentido, el recurso que es procedente cuando un copropietario quiere salir de la indivisión consiste en la venta de su cuota a los demás condóminos o pedir que la cosa se venda para que se distribuya el precio. La propiedad dividida es de difícil enajenación y de mayor rendimiento, así como también inspira mayor interés en su producción y conservación a su propietario, motivo por el cual se tiene que justificar el derecho



irrenunciable que la legislación le concede a los copropietarios para que puedan pedir la división en cualquier tiempo.

Para la división del bien se tienen que aplicar las reglas relativas a la partición de la herencia, siendo los acreedores o cesionarios de los partícipes quienes pueden concurrir a la división y oponerse a que se pueda verificar sin su concurso, entendiéndose que la partición no perjudicará a un tercero antes que se haya inscrito su derecho.

En los artículos del 485 al 494 y del 500 al 502 se establecen esas disposiciones; y los otros artículos relativos a esta institución hasta el 504, que regulan las deudas que puedan ser contraídas por un copropietario y por los comuneros, en cuanto al derecho de pedir el acotamiento de tierras en una parte que sea proporcional a la cuota del comunero que lo solicite, precepto que tiene por finalidad estimular la explotación individual de las labores agrícolas, las sanciones a los condueños por dinero común que hayan sacado indebidamente para sus atenciones personales; el derecho de tanteo; y los derechos de los acreedores de uno o más de los copropietarios.

Para la administración de la comunidad, el Artículo 490 del Código Civil indica que el acuerdo de la mayoría se integra por las dos terceras partes de los comuneros que representen parte del valor de la cosa. No basta entonces, para la mayoría de las personas, debido a que si éstas representan una minoría de derechos en la cosa, siendo natural que no tengan el mismo interés que el que ostente un derecho que sea mayormente amplio.



Si un comunero desea enajenar su derecho, el resto tiene el derecho de tanteo, o sea, que pueden adquirir el derecho que se enajena por el mismo precio y en igualdad de condiciones que ofrezca el extraño.

Con ello, se busca evitar que contra la voluntad de los comuneros se permita la entrada a personas ajena que pueden llevar a dificultades a la comunidad, si faltan las consideraciones personales entre los comuneros. El aviso que tiene que darse a los condueños, judicial o notarial tiene que hacerse notificando a cada uno de los mismos, señalando la proposición del enajenante con los datos del negocio, para que de manera auténtica conste que quedan enterados y puedan llevar a cabo su oferta.

El trabajo de tesis es de importancia jurídica y de útil consulta para la bibliografía del país, debido a que señala las indivisiones forzosas en el régimen de copropiedad del derecho civil guatemalteco.



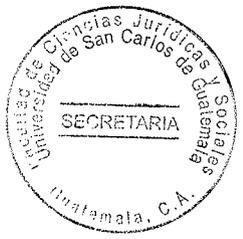
CONCLUSIÓN DISCURSIVA

El estado de indivisión forzosa resulta de la legislación y de la voluntad de las partes, siendo los casos de la misma, los que resultan de los accesorios indispensables como los pasillos, propiedad horizontal y muros medianeros.

En la copropiedad con indivisión forzosa, los copropietarios para poder disponer de sus derechos tienen que obtener la autorización de los demás copropietarios, es decir, no se puede vender, ni hipotecar la parte que les corresponde; si no es con la autorización de los otros copropietarios. En relación a los actos materiales que se llevan a cabo, también tienen que ser autorizados por los otros copropietarios existentes, debido a los cambios físicos que pueda sufrir el bien inmueble, pudiendo ocasionarse elevaciones en las cargas que sean impuestas.

Cada habitación, departamento o piso se puede transmitir o gravarse con independencia del edificio total del cual forme parte, siendo el propietario quien cuenta con el derecho de utilizar, gozar y disponer del mismo, con las limitantes que establece la legislación en escritura pública constitutiva del régimen de reglamento, de copropiedad y administración respectiva.

Es necesario que los propietarios indiquen que las partes comunes y sus respectivos elementos tienen que permanecer en indivisión forzosa durante el tiempo que dure el régimen de copropiedad, para que sea nula la existencia de cualquier pacto en contrario.





BIBLIOGRAFÍA

ABELLE SABENE, José Sebastián. **Derecho de propiedad**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2002.

COSOLA DELGADO, Juan Francisco. **Indivisiones forzosas**. 5ª. ed. Madrid, España: Ed. Andamar, 2011.

FAZIO MALDONADO, Miguel Ángel. **La propiedad**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Ad-Hoc, 1989.

FOSTER GALEANO, Mayra Karina. **Introducción al derecho de propiedad**. 2ª. ed. Barcelona, España: Ed. Eudeba, 2006.

GARCÍA AGUILAR, Sheila Mariana. **Derecho civil y la propiedad**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Catálogos, 1995.

GELLI ALBERDI, Juan Bautista. **División de la propiedad**. 2ª. ed. Bogotá, Colombia: Ed. Llambías, 1993.

GOLDSTEIN, Mateo. **El dominio**. 3ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Jurídica Omeba, 1993.

LAFAILLE ALTERINI, Jorge Horacio. **Tratado de los derechos reales**. 4ª. ed. Madrid, España: Ed. Sintaxis, 1991.

LEVY BACIGALUPO, María Esther. **Introducción al derecho de propiedad**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. EJEA, 2002.

MAZZINGHI LORENZETTI, Ricardo Luis. **Los derechos reales**. 2ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. La Ley, 1992.

MEDINA LEA, Julia Melissa. **La copropiedad y los derechos posesorios**. 4ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Educa, 2002.



MOSSET DRAKE, César Jonás. **Derechos reales y la propiedad.** 4ª. ed. Barcelona, España: Ed. Mediterránea, 2003.

NAVAS LAGOS, Silvia Alejandra. **Los problemas del derecho de propiedad.** 2ª. ed. Madrid, España: Ed. Rosario, 1986.

ORTEGA GASSET, José Rafael. **Propiedad privada.** 3ª. ed. Barcelona, España: Ed. Jurídica, S.A., 2002.

PALMA NEGRI, Josué Ricardo. **Fundamentos de derecho civil.** 5ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 2001.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil.** 6ª. ed. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 2014.

SALVAT PIGRETTI, Mario Eduardo. **Las indivisiones.** 4ª. ed. México, D.F.: Ed: UNAM, 1999.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley número 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.

Ley Orgánica de la Contraloría General de Cuentas. Decreto número 31-2002 del Congreso de la República de Guatemala, 2002.