

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA
QUETZALTENANGO
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

**“COMPRAVENTA DEL DERECHO EN LA COPROPIEDAD PROINDIVISA Y LA
FORMA DE NOTIFICACIÓN A LOS CONDUEÑOS Y SUS EFECTOS
REGISTRALES”.**



**Presentada a las autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de
la Universidad Mesoamericana**

POR:

GENESIS VICTORIA LÓPEZ HERRERA

Previo a conferírsele el grado académico de:

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y los títulos de:

ABOGADA Y NOTARIA

QUETZALTENANGO, MARZO 2022

AUTORIDADES UNIVERSITARIAS

Consejo Directivo

- Dr. Félix Javier Serrano Ursúa - Rector
- Dr. Luis Fernando Cabrera Juárez - Vicerrector General
- Pbro. Mgtr. Rómulo Gallegos Alvarado, sdb. - Vicerrector Académico
- Mgtr. Teresa García K-Bickford - Secretaria General
- Mgtr. Ileana Carolina Aguilar Morales- Tesorera
- Mgtr. José Raúl Vielman Deyet- Vocal II
- Mgtr. Luis Roberto Villalobos Quesada - Vocal III

Consejo Supervisor sede Quetzaltenango

- Dr. Félix Javier Serrano Ursúa
- Mgtr. José Raúl Vielman Deyet
- Mgtr. Miriam Maldonado
- Mgtr. Ileana Carolina Aguilar Morales
- Dra. Alejandra de Ovalle
- Mgtr. Juan Estuardo Deyet

Autoridades de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

- Dr. Luis Fernando Cabrera Juarez- Decano
- Mgtr. Angel Estuardo Barrios Izaguirre-Director del Departamento

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA
SEDE QUETZALTENANGO
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

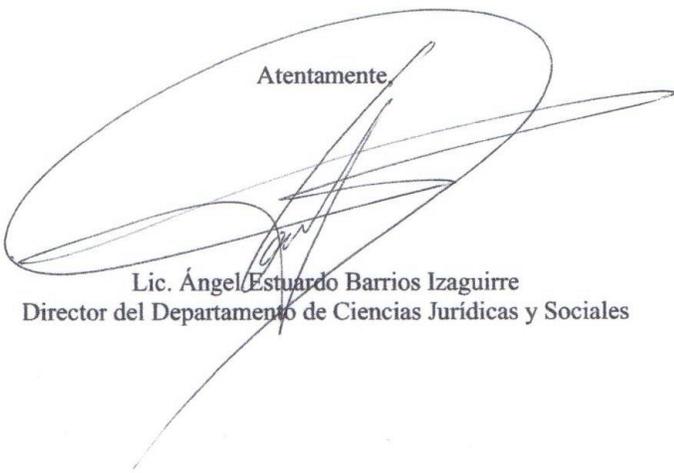
Quetzaltenango, 16 de marzo de 2022.

Señorita
Génesis Victoria López Herrera
Presente.

Señorita López:

Tengo el gusto de comunicarle que como Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales, he visto el dictamen del Tribunal Examinador y revisado el texto definitivo de su tesis titulada "COMPRAVENTA DEL DERECHO EN LA COPROPIEDAD PROINDIVISA Y LA FORMA DE NOTIFICACIÓN A LOS CONDUEÑOS Y SUS EFECTOS REGISTRALES", autorizo la publicación de la misma.

Atentamente,



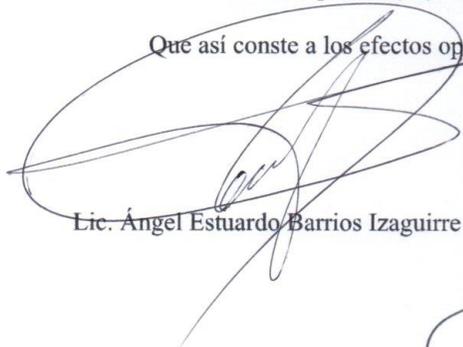
Lic. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre
Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales

Quetzaltenango, 16 de marzo de 2022.

A quien corresponda:

Los abajo firmantes, miembros del Tribunal Examinador seleccionados por el Director del Departamento de Ciencias Jurídicas y Sociales, conocedores de los requisitos exigidos por el reglamento para la elaboración de tesis de dicha Facultad habiendo juzgado la tesis de Génesis Victoria López Herrera, titulada "COMPRAVENTA DEL DERECHO EN LA COPROPIEDAD PROINDIVISA Y LA FORMA DE NOTIFICACIÓN A LOS CONDUEÑOS Y SUS EFECTOS REGISTRALES", hemos decidido concederle la calificación de noventa puntos (90), lo que supone que resulta ordenar su publicación.

Que así conste a los efectos oportunos.



Lic. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre



Lic. Dennys Estuardo Barrios Escobar



Lic. Carlos Enrique López Recinos ¹

BUFETE JURÍDICO "JERUSALÉN"
Lic. Marco Antonio Coyoy Ordoñez.
Abogado y Notario Colegiado 4442.
Edificio "Jerusalén" 20 Av. 0-76 Zona 3.
Oficina 201, Segundo Nivel, Tel. 77630387, 77619287.-
Quetzaltenango, Guatemala, C.A.

Quetzaltenango, 1 de octubre de 2020.

Señor
Director de la Facultad De Ciencias Jurídicas y Sociales,
Universidad MESOAMERICANA
Ciudad de Quetzaltenango.
Mg. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre.
Su Despacho
Ciudad.

Respetable Señor Director Mg. Ángel Estuardo Barrios Izaguirre:

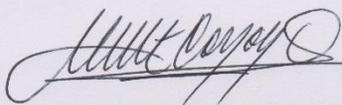
Atento y respetuoso me dirijo a usted, con el objeto de rendir el informe respectivo a esa Dirección a su digno cargo y en cumplimiento al honroso nombramiento, que me fue otorgado para asesorar a la Estudiante: GÉNESIS VICTORIA LÓPEZ HERRERA, con Carnet: 201804034 en la elaboración de su trabajo de Tesis, Titulado "Compraventa del Derecho en la Copropiedad Proindivisa y la forma de Notificación a los Condueños y sus Efectos Registrales"; Previo a su graduación e investidura con el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales, y los Títulos Profesionales de Abogada y Notaria.

Es satisfactorio para mí, poder informar a esa Dirección Académica, que la Estudiante: GÉNESIS VICTORIA LÓPEZ HERRERA, realizó con mucha dedicación y diligencia la Tesis, atendiendo las observaciones y sugerencias con relación al tema, sobre la bibliografía y técnicas de investigación.

Es de hacer notar que, de la investigación realizada, se puede observar una secuencia lógica, ordenada, con principios didácticos y de mucha utilidad en la formación técnica de Estudiantes y además constituye una magnífica orientación para los Profesionales del Derecho en ejercicio y para otros operadores de Justicia, especialmente para quienes se desempeñan en el área de la Operación Registral. Contando con sus respectivas conclusiones y recomendaciones, en los que sintetiza los aspectos principales de los puntos desarrollados, llenando los requisitos y formalidades y etapas de rigor que el presente caso amerita, constituyendo un mínimo, pero significativo aporte para la ciencia del Derecho.

Al presentar este informe, estimo conveniente darle mi completa aceptación y aprobación así mismo recomendar el trabajo de Tesis de la Estudiante: GÉNESIS VICTORIA LÓPEZ HERRERA, para la finalidad a la que está designada y dirigida.

Confiado haber cumplido con el cargo honroso para el que se me designó, sin otro particular aprovecho la oportunidad, para suscribirme como su muy atento y seguro servidor.



Liencolado
Marco Antonio Coyoy Ordoñez
Abogado y Notario

Lic. MARCO ANTONIO COYOY ORDOÑEZ
COLEGIADO NUMERO 4442.-
ASESOR DE TESIS.



Quetzaltenango, 17 de noviembre del año 2021

Magister Angel Estuardo Barrios Izaguirre,
Director de la carrera de Ciencias Jurídicas y Sociales,
Facultad de Derecho
Universidad Mesoamericana
Quetzaltenango.

De manera atenta me dirijo a usted con la finalidad de informarle en relación a la tesis presentada por la Alumna: GÉNESIS VICTORIA LÓPEZ HERRERA número de carné 201804034 titulada "COMPRVENTA DEL DERECHO EN LA COPROPIEDAD PROINDIVISA Y LA FORMA DE NOTIFICACIÓN A LOS CONDUEÑOS Y SUS EFECTOS REGISTRALES". que la revisión final Metodológica del trabajo de tesis realizada, fue efectuada satisfactoriamente, por lo que se extiende el **DICTAMEN FAVORABLE** para que se pueda proceder a la defensa de examen privado de tesis.

sin otro particular me suscribo de usted respetuosamente

**UNIVERSIDAD
MESOAMERICANA**

LICENCIADO
Denny Estuardo Barrios Escobar
ABOGADO Y NOTARIO

LICENCIADO
DENNY ESTUARDO BARRIOS ESCOBAR
ABOGADO Y NOTARIO
METODÓLOGO

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	10
CAPÍTULO I.	
DISEÑO DE INVESTIGACIÓN	13
1.1 Título de la Investigación.....	13
1.2 Planteamiento del Problema	13
1.3 Justificación de la Investigación	14
1.4 Objetivos	15
1.5 Hipótesis	16
1.6 Variables	16
1.7 Alcances	17
1.8 Límites	18
1.9 Aporte.....	19
1.10 Instrumentos.....	19
1.11 Metodología.....	19
CAPITULO II	
MARCO TEÓRICO.....	22
2.1 Derecho Civil	22
2.1.1 Bienes.....	25
2.1.2 Derechos Reales.....	26
2.2 Derecho de Propiedad	28
2.2.1 Evolución Histórica de la Propiedad.....	31
2.2.2 Modos de Adquirir la Propiedad.....	32
2.2.3 Formas Especiales de Propiedad.....	35

2.3 De la Copropiedad	36
2.3.1 Parte Alícuota.....	38
2.3.2 Derechos y Obligaciones de los Condueños.....	39
2.3.3 Origen y Cese de la Copropiedad.....	40
2.4 Derecho Registral	42
2.4.1 Registro de la Propiedad.....	43
CAPITULO III	
PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS.....	48
3.1 Tabulación Resultado de Encuesta dirigida a Señores Abogados	48
3.2 Tabulación Resultado de Encuesta dirigida a Oficiales Operadores Segundo Registro de la Propiedad.....	68
3.3 Entrevista a Juez de Primera Instancia Civil, del Ramo Civil de la Ciudad de Quetzaltenango.....	88
3.4 Análisis de Resultados.....	90
CONCLUSIONES.....	94
RECOMENDACIONES	96
REFERENCIAS DE BIBLIOGRAFÍA	98
ANEXOS	100

INTRODUCCIÓN

Se ha realizado el estudio y análisis de la presente investigación, relacionados al contrato de Compraventa Proindivisa y la forma de notificación a los condueños en caso de enajenar el derecho de la parte alícuota que le corresponde, además, identificar los principales efectos que se produce en la inscripción de dominio que aparece en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la Ciudad de Quetzaltenango; con el apoyo bibliográfico de diversos autores del Derecho Civil, con el objeto de fundamentar teórica y científica la materia en que se regula y fundamentan las instituciones sometidas a investigación. En el presente caso, también fue necesario determinar en las guías de calificación registral, la forma correcta en aplicación de éstas, en el caso de la sustitución de un socio por enajenación o venta de su parte alícuota en la copropiedad proindivisa, y el efecto principal que causa en la inscripción registral.

El tiempo o época en que se llevó a cabo el estudio estadístico fue atípico, por la pandemia sufrida en Guatemala y a nivel mundial, por lo que se tuvo que invertir un tiempo y horarios especiales, para lograr encuestar a los señores Operadores del Segundo Registro de la Propiedad, pues el equipo de operadores estaba trabajando en dos grupos, y solo laboraban media jornada cada grupo y en turnos de seis horas, lo cual fue una limitante, situación y limitante que no se conocía cuando se elaboró y presentó el diseño como corresponde.

Dentro de los estudios realizados y que tiene relación con la presente investigación se pueden citar los siguientes:

“Análisis Jurídico de la Copropiedad en el sistema guatemalteco”. Autor: Carmen Aída Rodríguez Aldana; de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales; De la Universidad de San Carlos de Guatemala; Guatemala, septiembre de 2013. En la que. (Rodríguez, 2013) Concluye que: Los bienes bajo el régimen de propiedad horizontal poseen muchas características especiales que los diferencian de los bienes comunes, debiendo ser tomados en cuenta, y que representa una parte de mucha importancia respecto a la división de la cosa común y que dificulta la convivencia social. Por lo que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común; siempre y cuando respete la parte invisible y los derechos de los demás copropietarios

“La Copropiedad y la Propiedad Horizontal y su análisis en el Derecho Comparado Centroamérica, México, Argentina y España”. Autor José Alejandro Juárez Moreno. De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. De la Universidad Rafael Landívar. Guatemala. Guatemala de la Asunción, diciembre de 2015. El análisis de la legislación comparada (Juárez 2015) determinó que España, México, Argentina y Centroamérica, exceptuando a Guatemala, poseen una norma específica además de sus códigos civiles que regula la copropiedad y la propiedad horizontal; como consecuencia del aumento de población que obliga a que en estos países se incrementen las construcciones en forma de edificios. De modo que la legislación en Guatemala en cuanto a la forma de regular los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, se diferencian de los demás países objeto de estudio, en que poseen una normativa específica que regule a la

copropiedad y propiedad horizontal posteriormente. En este sentido Guatemala únicamente regula a estos derechos reales en su código civil, como formas especiales del derecho de propiedad, dejando un gran vacío sobre todo en la organización y estructura de la propiedad horizontal.

“La División de la Cosa Común y su Regulación en nuestro Ordenamiento Jurídico”. Autor: Sergio Roberto Salazar Aguirre. De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. De la Universidad Mariano Gálvez de Guatemala. Guatemala, septiembre de 1990. (Salazar 1990) concluye que el juicio oral de la división de la cosa común se regula en el Código Procesal Civil y Mercantil de tal forma que sea sencillo y breve su trámite. En el código civil y mercantil se encuentra regulado el juicio oral de la división de la cosa común de esa manera porque las razones que motivan la copropiedad devienen de relaciones de familia y amistad. Por lo que el Juicio Oral de la División de la cosa común es el medio legal para terminar la indivisión con cualquier tipo de bien.

El Trámite de Localización y Desmembración de Derecho sobre bienes inmuebles Pro-Indivisos, en la Vía Extrajudicial”. Autor: Marisa Olinda Monroy Joaquín. De la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. De la Universidad de San Carlos de Guatemala. Guatemala, junio de 2015. Monroy (2015) concluye considerando importante establecer cambios en el procedimiento regulado en el Decreto Ley 82-84, con el objeto de agilizar el mismo. Al realizar el análisis logra determinar que la manera adecuada de llevar ese procedimiento es a través de la jurisdicción voluntaria tramitada en la vía extrajudicial. Ampliando las facultades del notario para que trámite este procedimiento, se haría el mismo más rápido, porque el notario no se encuentra limitado para ejercer sus funciones fuera de un horario, es decir, que puede tramitarlo en cualquier día y hora,

por lo que se estaría acelerando el trámite de localización y desmembración de derechos sobre bienes inmuebles que están en proindivisión.

Los mismos fueron elaborados y desarrollados por estudiantes de diferentes universidades de Guatemala, fijándose como objetivos desde todo punto de vista diferentes completamente a los que se establecieron en este estudio de investigación, fueron también enfocados o planteados tomando otros aspectos, lo cual la presente investigación es diferente, original e inédita, pues se puso todo el esfuerzo y empeño para lograr desarrollarla y terminarla, no obstante, las limitantes existentes.

Al seguir con los lineamientos autorizados en el diseño respectivo, se elaboraron tres capítulos. En el primer capítulo se encuentra el diseño de investigación presentado y autorizado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mesoamericana, con sede en la Ciudad de Quetzaltenango. Cumpliendo con los parámetros de la metodología de la investigación en las diferentes etapas y partes que se consideraron necesarias según el criterio seguido por el metodólogo nombrado por la casa de estudios respectiva, y la asesoría del profesional nombrado por el comité de tesis de las misma Facultad de la Universidad Mesoamericana.

El segundo capítulo, se refiere al marco teórico, en donde como su nombre lo indica, se desarrollan todos los conceptos y definiciones que corresponden a la materia objeto de estudio, logrando una responsable bibliografía, con lo cual se formó el fundamento de la presente investigación.

El tercer capítulo lo conforma el estudio estadístico y análisis de los resultados obtenidos, los cuales provienen de las muestras representativas y confiables

recomendadas por el metodólogo y asesor, resultados que fueron útiles para confrontarlos con el marco teórico, y a la vez es el complemento para llegar a las conclusiones y recomendaciones, verificación y comprobación del problema sometido a investigación.

Finalmente, en anexos constan las boletas de encuestas, donde figuran los modelos de las boletas que se utilizaron para el estudio de campo. Esperando haber cumplido responsablemente en todas y cada una de las etapas, se llega a su término.

CAPÍTULO I.

DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

1.1 Título de la Investigación

Compraventa del Derecho en la Copropiedad Proindivisa y la forma de Notificación a los Condueños y sus efectos Registrales.

1.2 Planteamiento del Problema

En la contratación de compraventa civil que se lleva a cabo en Guatemala, cabe la posibilidad de que, un bien pertenezca a varias personas llamados copropietarios y es una de las formas de ejercer el derecho de propiedad, según las leyes de la República de Guatemala, es decir, se trata que, un bien pertenece a varias personas o sujetos, también cabe la posibilidad que uno de los socios tenga la intención y deseo de vender el derecho que le asiste en la copropiedad sobre un bien inmueble, en forma pro indivisa, por cuanto le asiste el derecho sobre su parte alícuota, o porción y porcentaje respectivo, por lo que es necesario llenar algunos requisitos y formalidades a efecto de que esa compraventa del derecho que le asiste en la parte pro indivisa sea efectiva.

Por su parte quien desea comprar ese derecho pro indiviso, en la parte alícuota, también necesita que el contrato de compraventa, en ese sentido, surta sus efectos legales que le corresponde, que le sea otorgado con certeza jurídica, seguridad registral

y oponible a terceros, perfeccionando y protegiendo jurídicamente el derecho del nuevo socio o copropietario del bien que se encuentra en forma pro indivisa que se ha adquirido de buena fe, mediante el contrato de la compraventa.

Por lo que se expone la siguiente pregunta de la investigación para determinar la inquietud plasmada por la investigadora, resolviendo las dudas que aparecen, en los preceptos legales, pues al utilizar las palabras técnicas y jurídicas en la legislación, produce dudas en los usuarios, ciudadanos que desconocen las leyes civiles, notariales, contractuales, y registrales; y que, en determinados momentos son las personas que otorgan los contratos ante el notario de su confianza. Y a continuación se plantean la siguiente: ¿Cuál es el procedimiento legal para notificar a los copropietarios o condueños de un bien inmueble constituido en copropiedad en forma pro indivisa y cuáles son sus efectos registrales?

1.3 Justificación de la Investigación

La investigación se justifica por los términos que la técnica jurídica nos expone, y que pudieran en determinado momento, dar lugar a confusión, malos entendidos o interpretar en forma incorrecta la redacción de las normas que son atinentes a la copropiedad, la indivisión de los bienes, la venta del derecho que asiste al propietario en forma alícuota o pro indivisa y que para las personas que no tienen conocimiento en leyes, tengan un verdadero instrumento para poder comprender y razonar sobre sus bienes, pero también sea una herramienta para los estudiantes de la ciencia del Derecho, y profesionales de las Ciencias Jurídicas en ejercicio de la profesión, para lograr una mejor interpretación y aplicación de las teorías, conceptos y definiciones, así como, las normas que se

desmenuzan y se tratan de estudiar en la presente investigación, siendo la finalidad para la cual han sido destinados.

1.4 Objetivos

1.4.1 General.

Establecer el procedimiento legal para notificar a los copropietarios o condueños de un bien inmueble constituido en copropiedad en forma pro indivisa.

1.4.2 Específicos.

a) Investigar qué derechos les asisten a los condueños o copropietarios cuando existe la posibilidad que uno de los socios desea vender su parte alícuota o pro indivisa.

b) Determinar los efectos que se pueden producir en las inscripciones registrales que aparecen en los libros del Segundo Registro de la Propiedad, en los casos de la compraventa del derecho de copropiedad sobre bien inmueble en forma pro indivisa.

c) Autoridades ante las cuales se debe hacer el procedimiento legal para notificar a los copropietarios el derecho de tanteo que se establece en el Código Civil.

d) Vía procesal que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, para llevar a cabo la notificación, en el caso de ejercer el derecho de tanteo por compraventa del derecho proindiviso sobre un bien inmueble.

1.5 Hipótesis

La presente investigación por ser de carácter descriptivo, analítico y jurídico, no es necesario presentar hipótesis. La investigación se realizó con base en la siguiente pregunta:

¿Cuál es el procedimiento legal para notificar a los copropietarios o condueños de un bien inmueble constituido en copropiedad en forma pro indivisa y cuáles son sus efectos registrales?

1.6 Variables

a) Derecho de Propiedad Privada.

Artículo 39. Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten la propiedad el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos.” (Constitución Política de la República de Guatemala, 1986)

b) Derecho de Propiedad.

“Artículo 464.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.” (Código Civil Decreto Ley Número 106, 1963)

c) La Copropiedad.

“Artículo 485.- Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contrato o disposición especial, se registrá a la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo.” (Código Civil Decreto Ley Número 106, 1963)

d) Contrato.

“Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. Institución jurídica que, en torno a cada contrato, convertido en realidad por voluntades concordes, surge por los preceptos imperativos o supletorios que el legislador establece, singularmente en los contratos nominados, y por las acciones procesales que competen en su caso.” (Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual Tomo II, 1979)

e) Compraventa

“Artículo 1790.- Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregar, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero.” (Código Civil Decreto Ley Número 106, 1963)

1.7 Alcances

a) Ámbito Geográfico.

La investigación está proyectada a desarrollarse en la Ciudad de Quetzaltenango.

b) Ámbito Institucional.

Las Instituciones que deben tomarse en cuenta para la presente investigación son las siguientes:

- Colegio de Abogados y Notarios Delegación de Quetzaltenango
- Segundo Registro de la Propiedad de la Ciudad de Quetzaltenango
- Organismo Judicial

c) Ámbito Personal

- Abogados y Notarios en ejercicio de la profesión
- Oficiales Operadores del Segundo Registro de la Propiedad
- Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de la Ciudad de Quetzaltenango

d) Ámbito Temporal.

Se desarrolló durante los años 2020 y 2021.

e) Ámbito Temático

La investigación es un tema que se relaciona con las siguientes ramas del Derecho:

- Derecho Civil
- Derecho Registral

1.8 Límites

Dentro de los límites de la presente investigación se menciona el contexto de pandemia causado por el COVID-19 lo que influyó en los medios para realizar las encuestas y la entrevista, siendo la tecnología una herramienta fundamental, se recurrió a ella para establecer contacto con los profesionales del derecho y Juez de Primera Instancia Civil.

1.9 Aporte

Como aporte de la presente investigación, se tiene que constituye un texto encaminado para encontrar una forma de aplicación sencilla de las Guías de Calificación Registral. Especialmente en cuanto a la inscripción de casos relacionado con la copropiedad, y en específico cuando una persona compra un derecho proindiviso, y se debe cumplir con las obligaciones previas obligaciones posteriores al otorgamiento del contrato de compraventa de un derecho en forma proindiviso, la forma de hacer las notificaciones previo a otorgarse o autorizar la enajenación o liberalidad del derecho en el mencionado contrato de compraventa del derecho proindiviso.

1.10 Instrumentos

Para recolectar la información de campo de la investigación se utilizaron boletas de encuestas, dirigidas a cuatro señores oficiales operadores del Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango; las cuales se realizaron de forma presencial. Asimismo, se encuestó a setenta y cinco Señores Abogados y Notarios. Finalmente se entrevistó al señor Juez de Primera Instancia de la Ciudad de Quetzaltenango. Estos dos últimos instrumentos se realizaron por medio de cuestionario electrónico del sistema que ofrece Google Meet; se contó con autorización del respectivo asesor para proceder de esa forma, debido al problema de salud que aqueja a toda Guatemala y a nivel mundial.

1.11 Metodología

a) Se presentó el tema y bosquejo respectivo para su aprobación por el Comité de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales dela Universidad Mesoamericana, con sede en la Ciudad de Quetzaltenango.

- b) Se aprobó el Tema, bosquejo y se nombró al Metodólogo y al Asesor para la presente investigación.
- c) Se presentó el Diseño de la Investigación al Metodólogo nombrado para su aprobación.
- d) Se aprueba el diseño y se envía al asesor nombrado.
- e) Se desarrollará el Marco Teórico, consultando las obras atinentes al tema, así como diccionarios, leyes y otros que fueren procedentes.
- f) Se hizo el estudio de campo respectivo y por medio de boleta de entrevista al a) Señor Juez de Primera Instancia de la Ciudad de Quetzaltenango. b) Encuesta a cinco señores Operadores del Segundo Registro de la Propiedad, de la Ciudad de Quetzaltenango, y c) Encuesta que deberá pasarse a 75 abogados y notarios de la Ciudad de Quetzaltenango.

La estudiante investigadora del presente tema, hizo las boletas de encuesta para los señores oficiales operadores del Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango y fue directamente a realizarlas a dicha Institución, para constatar hasta donde fue posible, encontrar el criterio de cada uno de los encuestados, de tal manera que son auténticos resultados vertidos en la interpretación, análisis y tabulación de estas. Para la encuesta de los Señores Abogados y Notarios y la entrevista al señor Juez de Primera Instancia de la Ciudad de Quetzaltenango, se hizo por medio de cuestionario electrónico del sistema que ofrece Google Meet; y se optó con autorización del respectivo asesor, para proceder de esa forma, por el problema de salud que aqueja a toda Guatemala y a

nivel mundial; Obteniendo resultados positivos, verídicos de gran valor, y que hará trascender el valor propio de la investigación.

g) Luego de la Recopilación de las encuestas y entrevista, se llevará a cabo la tabulación y discusión de los resultados

h) Se presenta el informe final al asesor, para la aprobación, seguidamente revisión final por el metodólogo, para que rindan su informe respectivo.

i) Como punto final, el director de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad Mesoamericana de Quetzaltenango, le da última revisión y con su aprobación se señala audiencia para examen y presentación de la tesis.

CAPITULO II

MARCO TEÓRICO

2.1 Derecho Civil

El Derecho Civil es una rama de la ciencia del Derecho que estudia los principios, teorías, doctrinas, instituciones y normas legales que regulan a las personas y a la familia, los bienes de la propiedad y demás derechos reales, la sucesión hereditaria, el Registro de la Propiedad, las obligaciones en general y contratos en particular.

Madrazo & Madrazo (2003) establecen que el Derecho Civil es “el conjunto de principios, instituciones y normas de Derecho Privado destinadas al estudio de la personalidad, de las relaciones de familia, de las relaciones patrimoniales y, en forma sistemática, a la estructura de las obligaciones y de los contratos que de todos ellos se deriven” (pág. 18). El Derecho Civil es el área del Derecho más antigua, dado que regula aspectos específicos de la vida de cada persona, por ello puede considerársele una forma del Derecho Privado porque regula relaciones entre las personas al margen de lo público.

Por otro lado, quien explica y amplía tales conceptos y expone lo relacionado al aspecto histórico y materias que regula el Código Civil vigente en Guatemala por medio del Decreto Ley 106, del Jefe de Gobierno de la República de Guatemala es Brañas (1998):

Quizás la misma evolución histórica del derecho civil, y la imprecisión de su propia denominación, pero sin lugar a dudas su amplio y frondoso contenido,

la variedad de sus materias y la importancia de las mismas en cuanto afectan simultáneamente al interés individual y al interés nacional, ha hecho tarea ardua precisar el concepto del derecho civil.

A pesar que el derecho civil, quedo como expuesto anteriormente, soporta marcadas tendencias hacia su desintegración en ramas con vida jurídica independiente, continua siendo un sólido baluarte del derecho privado que regula esencialmente al ser humano, a la persona, a su actividad como centro y causa de importantísimas relaciones e instituciones jurídicas: familia, patrimonio, contratos, obligaciones, sucesiones, etcétera, en forma tal que aun aquellas instituciones que ya no pertenecen estrictamente al derecho civil, reciben de cierta luz de sus preceptos para la correcta aplicación e interpretación de sus normas, o para suplir la falta de estas en caso dado.

De esta manera, Brañas explica la complejidad de temas y ámbitos regulados por el Derecho Civil desde la antigüedad hasta el presente, indicando una evolución y a la vez desintegración, en cuanto han tomado autonomía ramas específicas del Derecho que en principio formaron parte del Derecho Civil.

En la actualidad, diversos tratadistas coinciden en las materias comprendidas en el Derecho Civil, salvo discrepancias de forma o de ubicación, en la manera de enumerar las materias o instituciones que comprende el Derecho civil. Castán afirma que en síntesis forman parte del Derecho Civil las siguientes instituciones:

- a) Personalidad en si misma (que da lugar al derecho de la personalidad).
- b) Familia (cuyas relaciones constituyen el objeto del derecho de familia).

c) Asociación (cuyas relaciones con sus miembros y con terceros, son materia del llamado derecho privado corporativo entendido en el ámbito del derecho civil).

d) Patrimonio, o sea el conjunto de derechos y obligaciones de relaciones jurídicas activas y pasivas, evaluables en dinero, que corresponde a una y que da lugar a las siguientes categorías de derechos:

- Derechos de exclusión, que tienden a asegurar el goce de las cosas temporales (derechos reales) o de cosas corporales, como los derechos del autor o del inventor sobre las obras de la inteligencia (derechos sobre bienes inmateriales).
- Derechos de obligación, a través de los cuales una persona puede obtener, de otra, prestaciones de dar o de hacer.
- Derecho de sucesión mortis causa, que regulan los modos de transmisión de los bienes por consecuencia de la muerte de una persona.

Se puede observar que los acuerdos residen sobre las instituciones relativas a las personas, la familia, la propiedad, derechos reales, sucesión hereditaria, obligaciones y contratos, mismas instituciones y estructura del Código Civil Decreto Ley Número 106, cuyos libros se encuentran organizados de la siguiente manera:

Libro I de las personas y de la familia.

Libro II De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales.

Libro III De la sucesión hereditaria.

Libro IV Del registro de la propiedad.

Libro V Del derecho de obligaciones (de las obligaciones en general y de los contratos en particular.

Los libros que componen el Código Civil Decreto Ley número 106 brindan los fundamentos sustantivos bajo los cuales se protegen instituciones que de valor en la sociedad guatemalteca como la familia, el matrimonio, la filiación, la herencia, el testamento el contrato y la propiedad que se ejerce sobre los bienes.

2.1.1 Bienes

El libro II del Código Civil Decreto Ley Número 106, es de suma importancia para la presente investigación debido a que aborda los bienes definiéndolos en el artículo 442 como “las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y se clasifican en inmuebles y muebles”. En esta definición la palabra cosa se debe entender como aquello que es apropiable, y que por razones de ley o naturaleza misma de su comercio no pueden ser objeto de propiedad. En este sentido, la clasificación principal que brinda el Código Civil Decreto Ley Número 106, divide los bienes entre los muebles e inmuebles. Los muebles se refieren a aquellos que pueden trasladarse y que en este traslado no sufren deterioro o menoscabo. También se expone como bienes muebles las construcciones con fines temporales hechos en terrenos propiedad de otras personas, acciones o cuotas y obligaciones, fuerzas naturales susceptibles de apropiación, derechos de crédito y derechos de autor.

Por otro lado, “se consideran inmuebles para los efectos legales, los derechos reales sobre inmuebles y las acciones que los aseguran” (Artículo 446 del Código, Código Civil Decreto Ley Número 106). Para explicar mejor los bienes inmuebles el mismo Código en su artículo 445 realiza una enumeración entre los que incluye: suelo, subsuelos, construcciones adheridas, árboles, plantas unidas a la tierra, viveros, cañerías, ferrocarriles y muelles.

El Código Civil Decreto Ley Número 106 de los artículos 454 al 463, regula otras clasificaciones para mejorar la comprensión de las características de los bienes. Por ejemplo, distingue como bienes fungibles aquellos que la sustitución es factible en los términos exactos de la cosa, en cambio, explica que los bienes no fungibles no pueden ser reemplazados, debido a que no es posible que tenga las mismas cualidades. Asimismo, hace una clasificación entre bienes del dominio público y bienes de propiedad privada. Los primeros se subclasifican en bienes de dominio público de uso común como las calles y bienes nacionales de uso no común como los ingresos fiscales. Los bienes de propiedad privada, por otro lado, son los que ostentan a título legal personas individuales o jurídicas.

Se aprecia que en el derecho civil los bienes son una parte importante de su regulación, debido a que es sobre ellos que se ejercen los derechos reales.

2.1.2 Derechos Reales

Estos consisten en el poder que de forma inmediata y directa se ejerce sobre una cosa, para ello. En el Código Civil Decreto Ley Número 106, los derechos reales que se regulan son:

- a) **Derecho Real de goce y disposición:** Según el artículo 464 del Código Civil Decreto Ley Número 106, es la propiedad la que brinda el derecho de gozar y disponer de un bien, esto incluye poder enajenarlo, grabarlo, limitarlo, entre otros.
- b) **Derecho Real de goce:** Aquí se incluyen los derechos de usufructo, uso, habitación y servidumbres. El usufructo consiste en el derecho de usar y gozar de los frutos naturales y civiles de un bien ajeno. Es particularidad que en este

derecho una persona goza de un bien como si fuera el propietario, más no lo es. Porque el propietario ha cedido esa facultad, según el artículo 704 del Código Civil Decreto Ley Número 106, mediante contrato o acto de última voluntad. El uso, aunque parecido al usufructo, tiene la característica que puede servirse o aprovecharse cosa ajena y los frutos cuanto basten para las necesidades del usuario y la familia, según artículo 745 del Código Civil Decreto Ley Número 106. La habitación es aún más limitada que el uso, pues se reduce a lo necesario para el habitacionista y la familia, al punto que el artículo 750 Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “si quien tiene derecho de habitación ocupare toda la casa, estará obligado a hacer los gastos de cultivo o de reparaciones ordinarias y pagar contribuciones”. Asimismo, una diferencia clara entre el usufructo con el uso y la habitación, es que estos dos últimos derechos no se pueden enajenar, gravar ni arrendar, según artículo 748 Código Civil Decreto Ley Número 106. Las servidumbres, en cambio, se refieren a derechos de goce que se constituyen sobre un predio a favor de otro de predio de distinto propietario. El artículo 752 de Código Civil Decreto Ley Número 106 regula que “Servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño o para utilidad pública o comunal”, estas pueden ser de paso, de acueducto, de estribo, y de abrevadero. Estos los cuatro derechos reales de goce mencionados tienen en común facultades de gozar de las cosas como si fueran los propietarios. Sin embargo, carecen de las facultades de disposición y enajenación que si tiene el propietario.

- c) **Derecho Real de Garantía:** En este grupo se encuentran la hipoteca y la prenda. Son diferentes a los derechos de goce porque el fin no es su disfrute sino el

asegurar que se cumpla con una obligación. Por tal razón, la hipoteca es un gravamen que pesa sobre un inmueble, mientras la prenda sobre un bien mueble. Ambos surgen de la necesidad de garantizar una obligación y son únicamente los propietarios, es decir, quienes tienen los derechos de goce y disposición, quienes pueden gravar los bienes. Según artículo 835 del Código Civil Decreto Ley Número 106. Asimismo, el Código establece limitación al propietario en el artículo 838, debido a que establece que el patrimonio familiar no puede hipotecarse, ni los bienes adquiridos por donación, legado o herencia donde el causante haya establecido esa condición.

Como se ha expuesto, el derecho civil es una de las ramas más importantes de la ciencia del derecho, dado que se ocupa de garantizar la paz social y la justicia en las relaciones personales, productivas y comerciales entre los individuos de una sociedad. Entre estos temas figura el Derecho de propiedad y copropiedad, temas medulares de la presente investigación.

2.2 Derecho De Propiedad

El derecho de propiedad es el derecho más completo que se puede tener sobre una cosa, a razón de que la cosa se encuentra sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin más límites que los que marcan la ley. El Código Civil Decreto Ley Número 106 la define en el artículo 464 como: "El derecho de propiedad. El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes".

Por otro lado, Rojina (2008) escribe que la propiedad “implica una relación jurídica entre el propietario o sujeto, y un sujeto pasivo universal” (p.80). De esta manera se aprecia que la propiedad es un derecho que concede a la persona la protección del dominio que ejerce sobre la cosa y puede hacer valer ese dominio frente a toda persona individual o jurídica.

Aspectos importantes del Derecho de Propiedad son el gozar una cosa, que incluye su uso y disfrute. Asimismo, disponer de bienes, esto incluye gravar y vender, facultades que únicamente posee el propietario. Soto (1997) describe que la manifestación del derecho de propiedad se produce por el poder jurídico para aprovechar totalmente una cosa, siendo este poder oponible a todo el mundo. Es entonces, la propiedad el derecho real por excelencia.

El Artículo 468 del Código Civil Decreto Ley Número 107 establece la defensa de la propiedad “El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, sin antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”. La ley le brinda al propietario una protección del dominio que se ejerce sobre una cosa al punto de poner a su disposición medios procesales para llevar a cabo la defensa de su derecho como establece el Artículo 469 del Código Civil Decreto Ley Número 107 “El Propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador”.

En el mismo sentido, Madrazo & Madrazo (2003) explica que “el dominio de la propiedad conlleva dos figuras: la propiedad y la posesión” (p.90) El dominio consiste entonces en la característica de gozar y disponer plenamente de una cosa, asimismo, ceder derecho sobre ella. Por tal motivo, el Derecho de Propiedad es el dominio

completo sobre una cosa determinada, donde el propietario puede realizar lo que desee con las observancias y limitaciones que establece la ley. Una de las observancias que establece la ley está en el artículo 465 del Código Civil Decreto Ley Número 106, establece que “El propietario, en ejercicio de su derecho, no puede realizar actos que causen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, está obligado a abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino”.

Una de las regulaciones que afecta el derecho de propiedad es la figura de la expropiación. La Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 40 establece “En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual”. En el mismo sentido el Artículo 467. Del Código Civil Decreto Ley Número 106 regula “La propiedad puede ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia”

La expropiación y las limitaciones como las referentes sobre el subsuelo y sobre suelo, excavaciones que dañen al vecino, deslinde, cerrar el fundo, construcciones no permitidas, prohibición de ciertos árboles que dañen las construcciones por la extensión de sus raíces, entre otras. Son regulaciones que todo propietario debe de observar como parte del ejercicio de su derecho real de propiedad y las establece el Código Civil Decreto Ley Número 106 de los artículos 473 al 484. Asimismo, el artículo 466 establece “El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya a. estado anterior, o que se

adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido”. El derecho de propiedad es uno de los más antiguos al punto que es posible rastrear su evolución histórica con el propósito de conocerlo mejor.

2.2.1 Evolución Histórica de la Propiedad:

El Derecho de Propiedad con base en Rojina (2008), se puede dividir en tres etapas:

- a) Primera Etapa: Esta comienza con Justiniano y termina con el Código Civil Francés, el Código de Napoleón. Rojina (2008) indica que la propiedad se consideraba “un derecho absoluto, exclusivo y perpetuo para usar, disfrutar y disponer de una cosa” (p.80). Durante la etapa feudal, la propiedad que ejercían los señores feudales se extendía a un poder para mandar a los vasallos que habitaban su propiedad. Se aprecia un ejercicio del derecho de propiedad que involucra la capacidad de usar la mano de obra de personas que habitan tierras propiedad de otro.
- b) Segunda Etapa: Con la Revolución Francesa y la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano, la propiedad se consideró un derecho natural, es decir, el hombre lo trae consigo al nacer. En este sentido, el Estado no crea el derecho sino lo reconoce. Rojina (2008) escribe que esta visión europea se extendió a otros países incluidos los latinoamericanos.
- c) Tercera Etapa: Tiene que ver con una modificación con la concepción de la propiedad, Rojina (2008) escribe que la modificación consiste en las limitaciones y la posibilidad de ser expropiada por razones de utilidad pública, previa indemnización. De esta manera, el derecho absoluto de propiedad, puede quedar

restringido por razón de interés público. Esta concepción de propiedad es la que tiene influencia sobre la legislación guatemalteca.

La evolución histórica marca una secuencia en cuanto que incluye el derecho de propiedad, si es absoluto, y en por qué causales puede ser limitada por el Estado. De la misma manera, es importante conocer los modos de adquirir la propiedad para establecer el surgimiento del derecho de propiedad.

2.2.2 Modos de Adquirir la Propiedad:

Son hechos o actos jurídicos que dan como resultado la adquisición del derecho de propiedad. Aquí encontramos los modos originarios y derivados.

Los modos originarios de adquirir la propiedad son aquellas formas en que se adquiere la propiedad de una cosa que no tiene propietario anterior. El Código Civil Decreto Ley Número 106 reconoce tres:

- a) **Propiedad por ocupación:** Esta figura recae sobre los bienes muebles o semovientes. El artículo 589 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales”. Entre estos muebles se pueden mencionar piedras, conchas, sustancias en las riberas que no tienen señales de dominio. También se incluyen tesoros descubiertos, bienes mostrencos, caza y pesca. Sin embargo, sobre todos ellos hay regulaciones especiales y procedimientos para adquirir la propiedad.

- b) **Poseción y Usucapión:** El artículo 612 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”. Es decir, el poseedor se comporta como si fuera el propietario bien inmueble, al punto que el artículo 617 del mismo Código establece que la posesión presume la propiedad, para ello es necesario que se cumpla con ciertas condiciones como el tener justo título, buena fe del poseedor, posesión continua, pública y pacífica. Además, de un tiempo señalado para poder así realizar el trámite de la usucapión, por medio de la titulación supletoria.
- c) **Accesión:** En este caso, existe un propietario que tiene la facultad de hacer suyo aquello que se adhiere o incorpora de manera artificial o natural a la cosa objeto de propiedad. Entre estos figuran los frutos naturales y civiles, el artículo 655 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que pertenecen al propietario de la cosa que los produce. Asimismo, el artículo 659, considera dentro de la accesión toda construcción, siembra y plantación. Hay diversas formas de accesión pudiendo clasificarse entre continua, de bien mueble a bien inmueble y de bien inmueble a bien inmueble que el Código Civil Decreto Ley Número 106 desarrolla de los artículos 655 al 702.

Por otro lado, los modos derivados de adquirir la propiedad incluyen los de por causa de muerte como el testamento o donación por causa de muerte y los resultantes entre vivos como la permuta y la compraventa. Este último, el Contrato de Compraventa como modo derivado de adquirir la propiedad es vinculante a la presente investigación

debido a que es por medio de este contrato civil que también surgen los derechos de la copropiedad.

El contrato civil, es una institución muy importante dentro de la enciclopedia del Derecho Civil. Al exponer sobre los contratos, el libro quinto del Código Civil Decreto Ley Número 106, relacionado a las obligaciones en general y de los contratos en particular, el contrato en sí, en la forma de crear, modificar y extinguir las obligaciones, en el contrato consta el acuerdo de voluntades cuya función positiva es crear, transmitir, modificar derechos o en su caso obligaciones, pero tiene otra parte negativa, la cual también modifica, y extingue derechos y obligaciones, dentro de la clasificación existen variedad de los mismos, pero los más comunes son los unilaterales, bilaterales, onerosos y gratuitos, conmutativos y aleatorios, reales y consensuales, formales y consensuales, principales y accesorios, instantáneos y de tracto sucesivo, preparatorios, traslativos de dominio, traslativos de uso, de finalidad común, de prestación de servicios, de transacción, de garantía y aleatorios como el juego, la lotería, la apuesta, la recompensa entre otros.

El Código Civil Decreto Ley Número 106 en el artículo 1517 establece que "Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación". Asimismo, el Contrato de Compraventa con base en el artículo 1790 del mismo Código "Por el contrato de compraventa el vendedor transfiere la propiedad de una cosa y se compromete a entregarla, y el comprador se obliga a pagar el precio en dinero". Dentro de las características de este contrato se encuentran: bilateralidad, consensual, oneroso y traslativo de dominio. Los elementos personales de este contrato son el vendedor y comprador. En los elementos reales se encuentra la cosa objeto del contrato y el precio.

Es un contrato formal, y es sobre inmuebles o derechos derivados de los mismos deberá constar en escritura pública para poder inscribirlo en los registros.

El Artículo 1791 del Código Civil 106 establece que “El contrato de compraventa queda perfecto entre las partes desde el momento en que convienen en la cosa y en el precio, aunque ni la una ni el otro se hayan entregado. Queda prohibido el pacto de retroventa”. El mismo Código de los artículos 1790 al 1851, establece una serie de disposiciones referentes a la compraventa donde regula aspectos como quienes no pueden comprar por sí ni por interpósita persona, obligaciones del vendedor, compraventa por abonos, entre otros. La compraventa de la propiedad también admite sus formas especiales, por tal razón se exponen estas formas.

2.2.3 Formas Especiales de Propiedad: Dentro de las formas especiales de la propiedad se encuentran:

- a) **Copropiedad:** Esta figura indica que una cosa puede ser objeto de propiedad de una pluralidad de personas, es decir, varias personas en partes cualitativamente iguales comparten la propiedad de una cosa. El artículo 485 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas”. Esta puede surgir por un pacto de indivisión.
- b) **Medianería:** Es un tipo de copropiedad que se caracteriza por haberse producido de manera forzosa, debido a que recae sobre objetos que marquen límites y no tienen señales de pertenencia. El artículo 505 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite o separación a dos propiedades contiguas; y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestren lo contrario, se presume: 1º. En las paredes divisorias de los edificios

contiguos, hasta el punto común de elevación; 2º. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; y 3º. En las cercas vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos”.

c) **Propiedad Horizontal:** En esta convive la propiedad individual de un piso y se comparte la propiedad de áreas comunes. El artículo 528 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca dicha vía”. Esta forma de copropiedad se origina de manera voluntaria porque los propietarios deciden someter a ese régimen la propiedad de las áreas comunes.

2.3 De la Copropiedad

El artículo 485 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece por indiviso a varias personas. A falta de contrato disposición especial, se regirá la copropiedad por las disposiciones del presente capítulo”. Es decir, la copropiedad es el derecho de dominio que una persona comparte con otra o más personas sobre una misma cosa. La palabra proindiviso es sinónimo de copropiedad. Hace referencia a que el derecho de copropiedad es compartido.

Rojina (2008) explica que hay copropiedad cuando una cosa pertenece pro indiviso a dos o más personas. En este caso, las personas adquieren el nombre de copropietarios, ellos no tienen dominio sobre partes determinadas de las cosas, sino un

derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es lo que se llama parte alícuota. La propiedad del bien pertenece a dos o más personas, pero el bien debe encontrarse unido, no puede dividirse, el copropietario posee una cuota indivisible del bien, y puede hacer uso de los derechos de la parte que le corresponde.

Continuando con el autor mexicano Rojina (2008) expone dos principios fundamentales que rigen en materia de copropiedad, los siguientes:

1. Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, sólo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. Esta prohibición no sólo se refiere a la disposición jurídica, sino también a la disposición material.
2. Los actos de administración de la cosa, objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia o destino.

De acuerdo con estos dos principios, cada copropietario tiene la obligación de proteger el bien, que dentro de los actos de dominio de cada uno logren mantener el bien para que sea servible para el uso a que se destina. Y también para que cada copropietario pueda servirse de ella siempre y cuando no impida a los demás que usen la misma conforme a su derecho.

Referente al uso de la cosa común el artículo 487 del Código Civil Decreto Ley Número 106, establece: “Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho”. Por esta razón, es importante definir aspectos clave de la institución de la copropiedad entre ellos parte alícuota, derechos y obligaciones de los condueños, origen y cese de la copropiedad.

2.3.1 Parte Alícuota

Para Rojina (2008) “La parte alícuota es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que sólo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios, cuya participación variará según los derechos de éstos” (p.116).

De esta manera la parte alícuota establece que el bien no tiene una división material que pueda corresponderle y atribuírsele a cada copropietario, sino que el bien le pertenece a todos los copropietarios en cada una de sus partes. La parte alícuota es fundamental para poder entender los derechos de los copropietarios, puesto que cada copropietario debe someterse a las restricciones y obligaciones y derechos de la copropiedad.

El Código Civil Decreto Ley Número 106 en su artículo 486 establece que “Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. El Concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas

cuotas". La parte alícuota, es una especie de igualdad que ostentan los condueños en relación a la cosa, esta igualdad está en funciones de derechos y obligaciones.

Asimismo, el artículo 491 del Código Civil Decreto Ley Número 106, regula que: "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal..."

Se aprecia que la copropiedad como una forma especial de propiedad, le brinda al copropietario el derecho real de goce y disposición. Sin embargo, hay ciertas limitaciones en relación a las obligaciones que le corresponden respecto a los derechos que también ostentan los copropietarios restantes.

2.3.2 Derechos y Obligaciones de los Condueños

Los artículos 487 al 502 del Código Civil Decreto Ley Número 106, establece los derechos y obligaciones de cada condueño:

- a) Cada partícipe puede servirse de la cosa común.
- b) Cada partícipe debe contribuir con los gastos de conservación de la cosa común.
- c) Ningún condueño puede sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones a la cosa común.
- d) Para la administración de la cosa común son obligatorios los acuerdos de la mayoría de partícipes, por lo menos que representen dos terceras partes del valor de la cosa.
- e) Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades.

- f) Todo condueño puede enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal.
- g) Los condueños gozan del derecho de tanteo.
- h) Derecho de pedir la división.

El derecho de tanteo es de especial importancia en la presente investigación, el artículo 498 del Código Civil Decreto Ley Número 106 regula que “si 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 derecho de tanteo es una de las facultades principales de la copropiedad, debido a que este derecho les brinda a los condueños una preferencia respecto a cualquier cambio que pueda sufrir la cosa respecto los derechos reales que sobre ella se ejercen, dando prioridad sobre cualquier extraño que desee ingresar a la copropiedad y servirse de ella.

2.3.3 Origen y Cese de la Copropiedad

La copropiedad se origina mediante la voluntad o de manera forzosa. La primera ocurre mediante el contrato, mientras que la segunda puede ser resultado de la sucesión testamentaria. Por ello, es importante tener presente que en la copropiedad ninguna persona está obligada a la indivisión de la cosa común. El artículo 493 del Código Civil Decreto Ley Número 106, establece que “el pacto de conservar la cosa indivisa será válido por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención. La autoridad judicial sin embargo, cuando lo exijan graves y

urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común antes del tiempo convenido”.

El artículo anterior establece que la copropiedad no puede ser establecida de forma permanente, al punto que también le da el derecho al copropietario de pedir la división de la cosa común. El artículo 492 del Código Civil Decreto Ley Número 106 regula que “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 ley. Es así como el Código Civil abre vías judiciales para hacer valer el derecho del copropietario a disolver la copropiedad, excepto en casos en que esta división derive en daño a la cosa común al punto de resultar inservible para el uso al que se le destina, según artículo 494 del Código Civil Decreto Ley Número 106

Por otro lado, existen causales determinadas que hacen cesar la copropiedad, como establece el artículo 503 del Código Civil Decreto Ley Número 106 “la copropiedad cesa por la división de la cosa común, por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario”.

Estas causales se refieren a la división de la cosa común en primer lugar, que como se analizó anteriormente puede ser solicitada por un copropietario. En cuanto a la pérdida o destrucción de la cosa común, sucede cuando por causas ajenas la cosa común sufre una destrucción, accesoriamente desaparece la finalidad para el cual el bien existe. La enajenación se da cuando los copropietarios transmiten la propiedad del bien a otra persona. Y la última cuando la totalidad de las partes alícuotas llegan a pertenecer a una sola persona y ya no tiene sentido la copropiedad. Todos estos derechos que se ejercen sobre los bienes inmuebles en relación a la copropiedad se inscriben en el

Registro de la Propiedad, por lo que es necesario desarrollar el tema del derecho registral.

2.4 Derecho Registral

Uno de los temas medulares en la presente investigación, es lo relacionado al Derecho Registral por cuanto que se debe investigar lo relacionado a los efectos de la inscripción registral de la propiedad pro indivisa, y es de hacer notar que es necesario consignar lo que nos indican algunos autores guatemaltecos, relacionado a la definición, clasificaciones, procedimientos, requisitos y formalidades que se requieren para lograr tales inscripciones. Por lo que se expone a continuación lo que para el efecto Ubaldo (2010) indica que el Derecho Registral tiene por objeto el estudiar, analizar y regular todo lo referente a los Registros y actividad registral.

Ubaldo (2010) hace la salvedad de que la mayoría de autores resumen el Derecho Registral en lo que se refiere a sus antecedentes, el llamado Derecho Inmobiliario, y otros a su origen, como parte del Derecho Civil, pero en la actualidad ya se conoce que se trata de una rama autónoma del Derecho, que se puede considerar como tal, pues tiene autonomía, principios, la publicidad de su actividad, y no se limita solo al registro de bienes inmuebles, sino estudia y trata a otra clase de registros, como el registro mercantil, registro de las personas, registro de información catastral, registro del derecho intelectual, y otras ramas importantes, por lo que en la actualidad es muy amplio su estudio y las instituciones que han sido reguladas conforme a las necesidades estatales en forma técnica y jurídicamente.

2.4.1 Registro de la Propiedad:

Es un instrumento del ordenamiento jurídico, Ubaldo (2010) indica que su fin es dar seguridad jurídica a la propiedad inmueble, esencialmente, llevar un registro que permita su consulta y de esta manera conocer el titular de un bien inmuebles y las diversas situaciones en las que se encuentra el bien.

El artículo 1,124 del Código Civil Decreto Ley Número 106, define el Registro de la Propiedad como “una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías mobiliarias”.

Esta definición, destaca el carácter público del Registro de la Propiedad, desde el punto de vista de la estructura orgánica del Estado, toda vez que ha sido organizado, con el fin de dar seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, situación que responde a lo establecido en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece como un deber del Estado, garantizar a los habitantes de la Republica entre otros derechos fundamentales, la seguridad jurídica.

El Registro General de la Propiedad es reconocido por el artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, indicando que “deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal”. Actualmente, existen en Guatemala dos Registros, uno en la ciudad capital, y otro con sede en la ciudad de Quetzaltenango.

El Registro ubicado en Quetzaltenango se denomina actualmente SEGUNDO REGISTRO DE LA PROPIEDAD y fue creado mediante Acuerdo Gubernativo de fecha diecinueve de junio de mil ochocientos setenta y siete, durante el Gobierno de Justo Rufino Barrios. Se inscriben los mismos hechos, actos y contratos señalados para el Registro General, pero si se trata de inscripciones relacionadas con bienes inmuebles, deben de ser de aquellos que correspondan a las circunscripciones departamentales de Quetzaltenango, San Marcos, Suchitepéquez, Huehuetenango, Retalhuleu, El Quiche, Totonicapán y Sololá (Segundo Registro de la Propiedad, 2021).

Asimismo, hay oficinas del Registro General de la Propiedad de la Zona Central en Cobán, Alta Verapaz, Petén, Quetzaltenango, Huehuetenango, Teculután, Coatepeque, Mazatenango y Escuintla. Estas oficinas envían los títulos inscribibles a la sede central del Registro. El Registro de la Propiedad cuenta con la página Web: www.rpg.org.gt, donde se puede monitorear un documento ingresado y establecer su estatus o si ya está listo para devolver. También cuenta con servicio prepago de consulta electrónica, donde notarios o interesados, pueden consultar fincas, inscripciones y duplicados.

El Código Civil Decreto Ley Número 106 dedica el Libro cuarto al Registro de la Propiedad. De los artículos 1,124 al 1250, se regula lo referente qué se inscribe en el Registro de la Propiedad, formas y efectos de la inscripción, principios registrales, anotaciones y efectos, curso de queja, cancelaciones, certificaciones, inscripciones especiales, registros especiales, inspección de registros, libros y procedimiento para nombrar a los Registradores. De Esta manera, el libro cuarto tiene una coherente relación con los temas de las obligaciones, los contratos y los derechos reales.

Ubaldo (2010) explica que la calificación e inscripción realizada por los Registros de Propiedad son importantes, debido a que la verificación de requisitos de fondo y de forma de los títulos inscribibles deben cumplir con lo establecido en leyes generales y especiales.

El artículo 1,125 del Código Civil Decreto Ley Número 106 establece que en el registro se inscribirán:

1. Los títulos que acrediten el dominio de los inmuebles y de los derechos reales impuestos sobre los mismos;
2. Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles; y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
3. La posesión que conste en título supletorio legalmente expedido;
4. Los actos y contratos que transmitan en fideicomiso los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos;
5. Las capitulaciones matrimoniales, si afectaren bienes inmuebles o derechos reales;
6. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente, cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año;

7. Los ferrocarriles, tranvías, canales, muelles u obras publicas de índoles semejante, así como buques, naves aéreas, y los gravámenes que impongan sobre cualesquiera de estos bienes;
8. Los títulos en que se constituyan derechos para la explotación de minas e hidrocarburos y su transmisión y gravámenes;
9. Las concesiones otorgadas por el Ejecutivo para el aprovechamiento de las aguas;
10. La prenda común, la prenda agraria, ganadera, industrial o comercial;
11. La posesión provisional o definitiva de los bienes del ausente;
12. La declaratoria judicial de interdicción y cualquiera sentencia firme por la que se modifique la capacidad civil de las personas propietarias de derechos sujetos a inscripción o la libre disposición de los bienes;
13. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218) Los edificios que se construyan en predio ajeno con el consentimiento del propietario; los ingenios, grandes beneficios, desmontadoras y maquinaria agrícola o industrial que constituyan unidad económica independiente del fundo en que estén instaladas; y,
14. (Artículo 78 del Decreto-Ley 218). Los vehículos automotores y demás muebles fácilmente identificables por los números y modelos de fabricación.

Del listado enumerado, el primero y segundo tienen relación con la copropiedad, debido a que los derechos reales que se acrediten sobre los bienes inmuebles, en cuanto a constitución, reconocimiento, modificación o extinción, deben inscribirse en el Registro de la Propiedad. Asimismo, el artículo 1,130 del Código Civil Decreto Ley Número 106

regula que dicha inscripción puede hacerse mediante resolución judicial firme y presentación de testimonio de escritura pública.

Es así, como el Registro de la Propiedad es una institución fundamental en la protección del derecho de propiedad, y en el caso de estudio, en su forma especial de copropiedad, debido a que es mediante el registro que los derechos y obligaciones de los copropietarios se garantizan brindando seguridad a la población, siendo esta seguridad uno de los deberes principales del Estado de Guatemala regulado en el artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

CAPITULO III

PRESENTACIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

3.1 Tabulación Resultado de Encuesta dirigida a Señores Abogados.

Tabulación, análisis e interpretación de los datos obtenidos en la investigación realizada a los Señores Abogados y Notarios de la Ciudad de Quetzaltenango, mediante el porcentaje proporcionado en el diseño de investigación aprobado por la Universidad Mesoamericana de la Ciudad de Quetzaltenango.

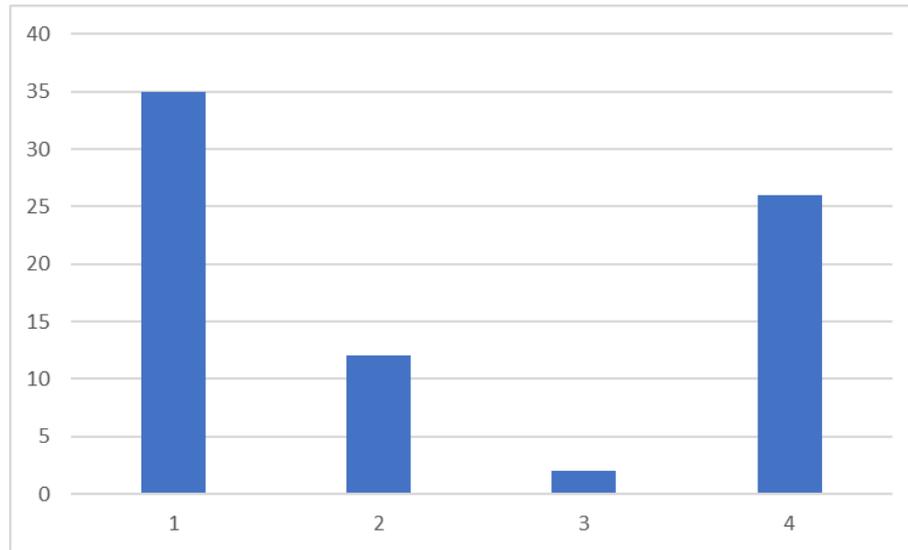
1. ¿En qué consiste el Derecho de Propiedad?

Tabla número 1

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentaje %
1	Usar, gozar y disponer de un bien	35	47
2	Gozar, y disponer de un bien con las limitaciones que la ley dispone	12	16
3	En blanco	2	2
4	Es el derecho de gozar y dispone de los bienes dentro de los límites y con observancia que establece la ley	26	35
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 1



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

La respuesta del grupo número cuatro es que el que llena más los requisitos de lo que realmente es el concepto del derecho de propiedad, y que reúne todos los elementos que nos indica el código civil, en donde se regula en forma técnica y legalmente la definición del derecho de propiedad, aunque es poco significativo, es de hacer notar que hubieron dos casos en que no pudieron consignar lo que significa el derecho de propiedad, y aunque la mayoría solo se inclinó por establecer los términos generales, es aceptable, lo que es acertado, con las respuestas, es la opción cuatro, que contiene todos los elementos que conforman tal definición. En términos generales se puede afirmar que los encuestados conocen la definición del derecho de propiedad.

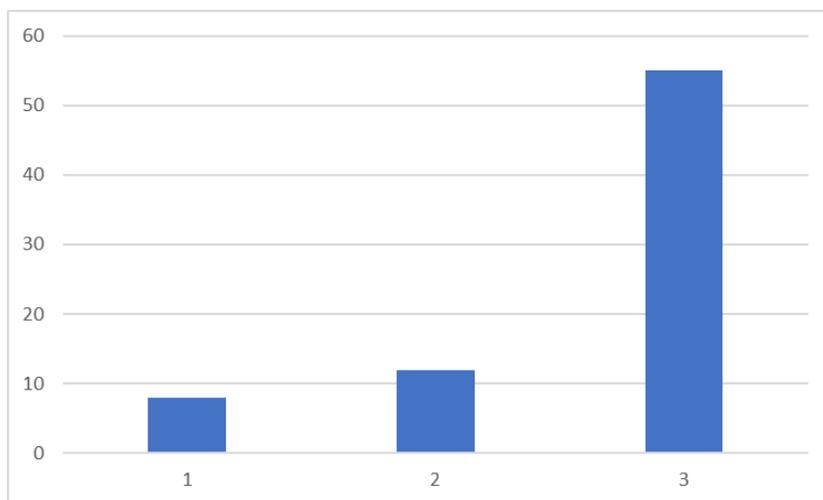
2. ¿En qué consiste el derecho de copropiedad?

Tabla número 2

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	Compartir el uso y disposición de un bien, gozar y disponer de una parte alícuota de un bien.	8	11
2	Es el derecho que le asiste a dos o más personas sobre un bien	12	16
3	Es cuando un bien o un derecho pertenece en forma proindivisa a varias personas; Debe registrarse por las normas del Código Civil	55	73
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 2



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

La respuesta número uno que aparece en la gráfica, tiene como características que los encuestados, no utilizaron los elementos más importantes como lo es, la palabra

Derecho, ya que es la que determina la juridicidad de la definición de lo que realmente constituye la copropiedad desde el punto de vista del cuerpo legal que lo contiene como lo es el Código Civil; podemos concluir en este análisis de la pregunta número dos, que la mayoría de los encuestados, tienen pleno conocimiento de la institución denominada copropiedad, por lo que, sumando el dieciséis y el setenta y tres por ciento de los encuestados, nos da que una gran mayoría tiene conocimiento exacto del tema a desarrollar en la encuesta que se desarrolla en la investigación.

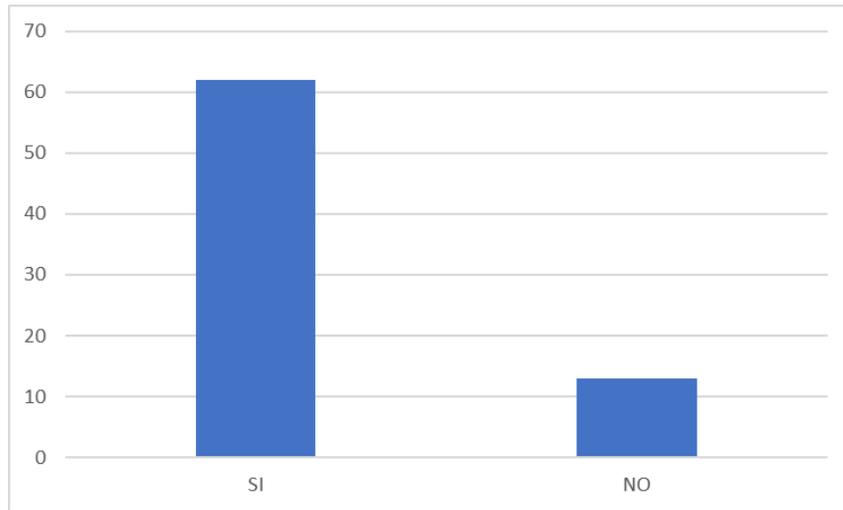
3. ¿Las cuotas de los copropietarios o copartícipes, se presumen iguales, el concurso de los comuneros tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional a sus respectivas cuotas?

Tabla número 3

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	SI	62	83
2	NO	13	17
	Totales	75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 3



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Es satisfactoria la respuesta de los encuestados, ya que en su respuesta demuestran que tienen conocimiento en que consiste la proindivisión y las porciones alícuotas que le corresponden a cada uno de los copropietarios. En este sentido, se debe saber que existe un derecho proporcional, pero no se puede identificar aún, que parte o qué porción física le corresponde a cada uno de los copropietarios, hasta que se llegue a terminar la copropiedad, en forma voluntaria o forzosa.

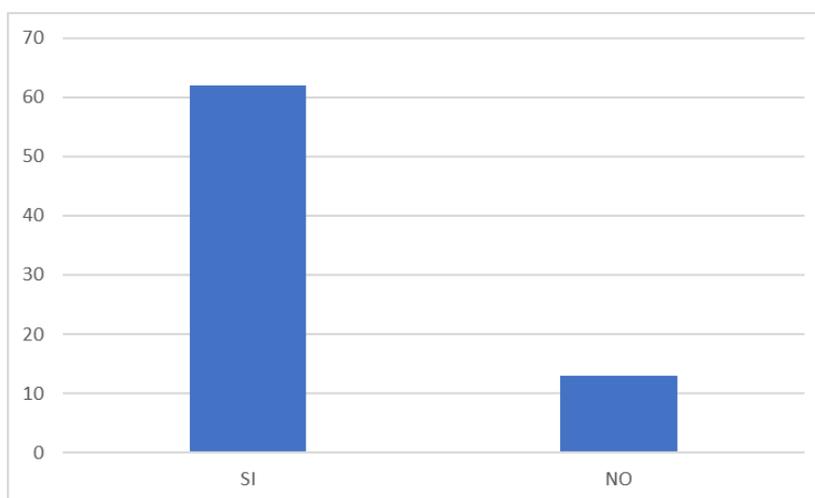
4. ¿Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho?

Tabla número 4

NO.	RESPUESTAS	ENCUESTADOS	PORCENTAJES %
1	Si	61	82
2	No	14	18
	Totales	75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 4



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Conforme a lo que establece el Código Civil Vigente en Guatemala, se consignaron los elementos que aparecen en el texto relacionado al uso de la cosa

común, por lo que se confirma que los encuestados, confirman su conocimiento con su respuesta, la cual determina en su mayoría, las respuestas, un pequeño porcentaje, aún desconoce los elementos típicos de la institución jurídica sometida a la boleta de encuesta, que son necesarios para encuadrar típicamente, el uso de la cosa común, y que se encuentra en copropiedad.

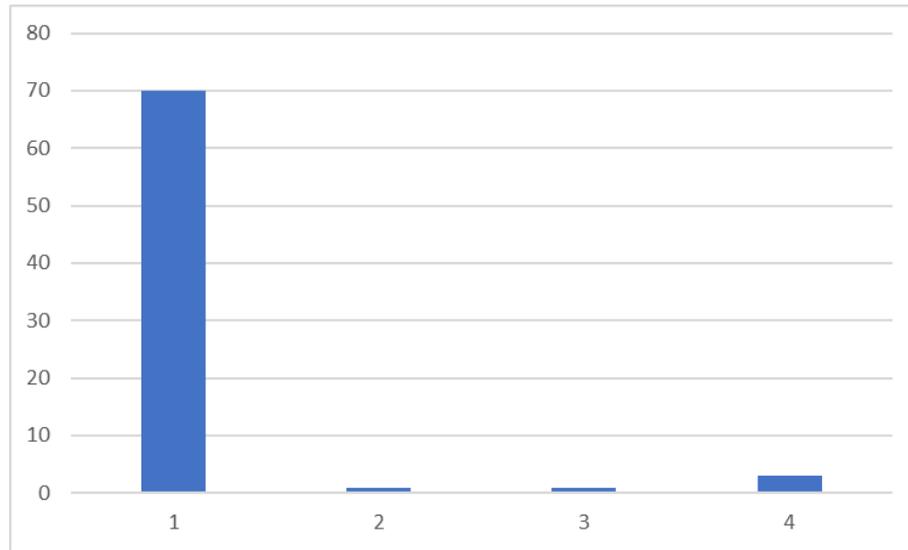
5 ¿Cuáles son para usted, los principales derechos de cada condueño, copropietario o copartícipe, en los bienes inmuebles sujetos a la copropiedad?

Tabla número 5

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	Todo copropietario tiene derecho a usar, gozar y disponer de su parte alícuota en la copropiedad y que le corresponde en los frutos, utilidades y puede enajenar, vender, ceder, gravar, el derecho proindiviso que le pertenece; participar de la división de los frutos y beneficios que pueda producir el bien sujeto a la copropiedad.	70	95
2	Pedir la división de la cosa común o en copropiedad	1	1
3	Según la propiedad de la parte que se tiene en posesión	1	1
4	Tiene facultad de ejercer el derecho de tanteo	3	3
		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 5



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Es satisfactoria la respuesta de los encuestados, en el sentido de llegar al noventa y nueve por ciento de las respuestas adecuadas, incluyendo el derecho de tanteo, y pedir la división de la cosa común; expresado por cuatro de los mismos, lo que confirma lo preceptuado en el Código civil para este caso, comprenden a cabalidad lo que constituye la copropiedad, los derechos de los copropietarios, y el sistema legal que regula nuestro código civil, solamente uno, por descuido, poca atención, o concentración en su respuesta, mencionó la propiedad y posesión, instituciones que son totalmente diferentes y no tienen relación con la presente investigación.

6. ¿Cómo se denomina en el Código Civil a lo siguiente?: “Ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble está obligada a permanecer en la

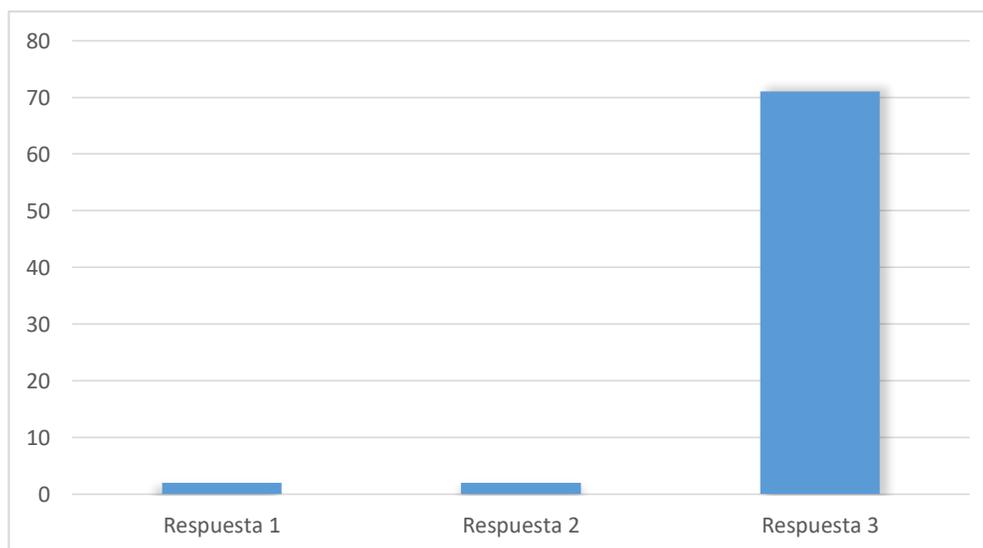
copropiedad; Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley”.

Tabla número 6

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	En blanco	2	2
2	Pacta de indivisión y parte insoluta	2	2
3	Derecho a pedirla División de la cosa común.	71	96
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 6



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

La respuesta de los encuestados en este caso de la pregunta seis, es satisfactoria, alcanzó el porcentaje más alto con las respuestas correctas e idóneas, al resolver la boleta de encuesta, se confirma que conocen el tema, conocen el concepto, los elementos que tipifican la institución jurídica de la copropiedad, y además en qué consiste el derecho de pedir la división de la cosa que les es común y poseen en copropiedad, situación que es satisfactoria para la presente investigación y por la buena disposición de los encuestados en brindar sus conocimientos.

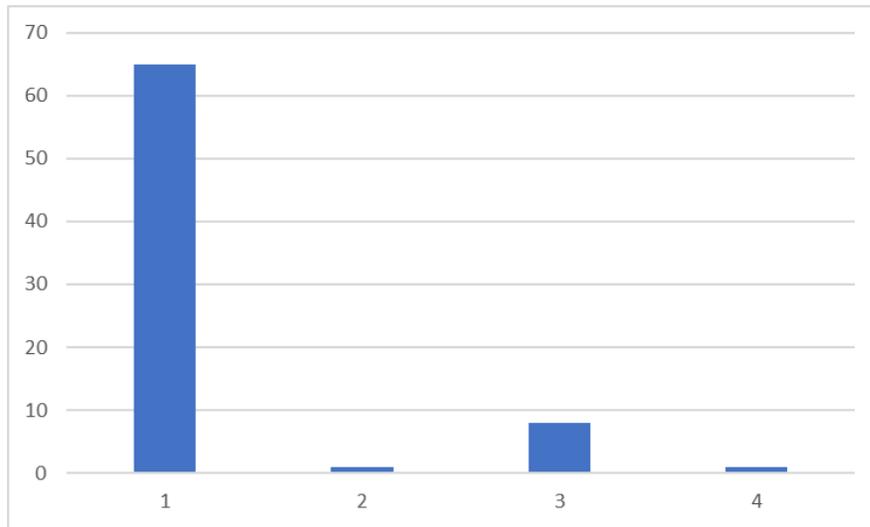
7. ¿Entre copropietarios de un bien inmueble, en qué consiste, el denominado pacto de indivisión y por cuánto tiempo se puede establecer?

Tabla número 7

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	Es conservar la copropiedad por un tiempo determinado, el pacto de indivisión no debe tener más de tres años; no puede dividirse la cosa en copropiedad por más de tres años.	65	87
2	En blanco	1	1
3	Es el acuerdo por el cual los copropietarios acuerdan mantener la indivisión por diez años	8	11
4	Está prohibido; Derecho de pedir la división	1	1
	Totales:	75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 7



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Las respuestas de la mayoría de los encuestados, presentaron y plasmaron su criterio de acuerdo a lo que establece el Código Civil, en cuanto al Pacto de Indivisión, y coincidieron por mayoría en cuanto a los términos correctos y el tiempo en que se puede mantener un pacto de indivisión de los bienes o la cosa que ese encuentra constituida en copropiedad; denota precisión en cuanto a la institución y el tiempo establecido en el Código Civil; ocho de los sujetos tuvieron equivocación en cuanto al tiempo en que se puede mantener la indivisión, y dos que faltaron en su conocimiento de tales preceptos legales. Es satisfactorio el resultado en este cuestionamiento.

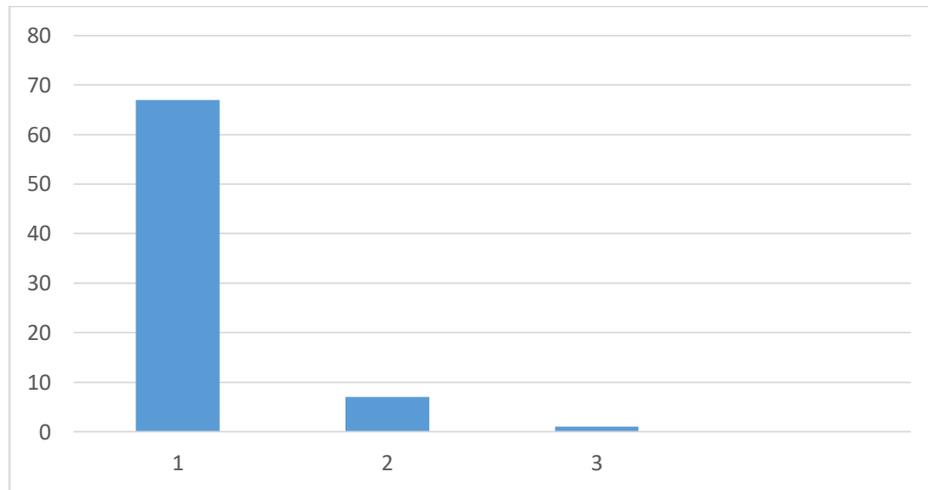
8. ¿Explique en que consiste el derecho de tanteo?

Tabla número 8

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	En caso de que algún comunero pretenda vender o enajenar la parte alícuota o proporcional, de la cosa en copropiedad; es el derecho preferente a obtener en igualdad de condiciones que le asiste a cualquiera de los comuneros del que ofrezca la mejor propuesta.	67	90
2	En blanco	7	9
3	Es la división de la cosa por partes iguales	1	1
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 8



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Las respuestas fueron en un noventa por ciento positivas y congruentes con lo que se pretende confirmar, como lo es, el caso de ejercer el derecho de tanteo regulado

en el artículo 491 y 498 del Código Civil vigente en Guatemala, también como es lógico pensar, que dentro del grupo de comuneros, no se enteren o no se les haga saber del contrato que se pretende realizar o autorizar, y como lo sería también el caso de que entre un nuevo socio desconocido y sin estar enterados los comuneros de la adquisición de una acción por persona desconocida. También puede ser del interés que pueda tener uno de los comuneros en adquirir una acción más sobre el porcentaje total de la finca objeto de la sustitución del titular de la acción que se desea vender. En este cuestionamiento, si se lamenta que un diez por ciento, no hayan respondido atinadamente con relación a la respuesta correcta.

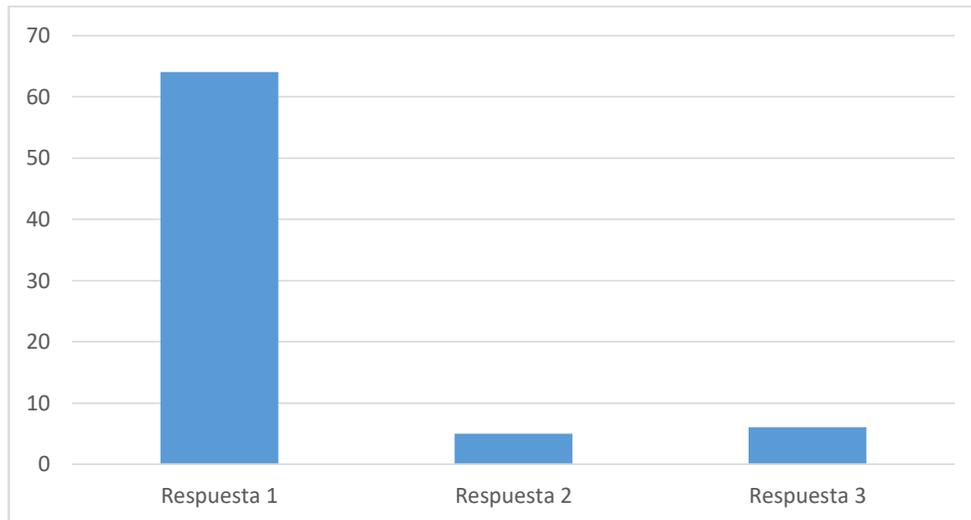
9. ¿La copropiedad termina por?:

Tabla número 9

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	División de la cosa común	64	85
2	Pérdida o destrucción de la cosa común	5	69
3	Por reunión de todas las cuotas en uno solo de los copropietarios	6	76
	Totales	75	En cada
		Encuestados	Opción elegir

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 9



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Según los casos que presenta el Código Civil Vigente, todas las respuestas son correctas, con la diferencia que los encuestados tuvieron preferencias, al elegir las opciones que consideran más frecuentes, más comunes, las más conocidas, o las que más se pueden dar en la vida real. Por lo que, es satisfactorio dicho resultado, aclarando también de que en el cuadro estadístico que corresponde a esta pregunta nueve, no aparecen los porcentajes, pues las opciones son todas válidas, por lo que se determinan que pudieron marcar dos de tres, o una de tres o las tres, según el caso y que se pudieron verificar en las boletas individualmente.

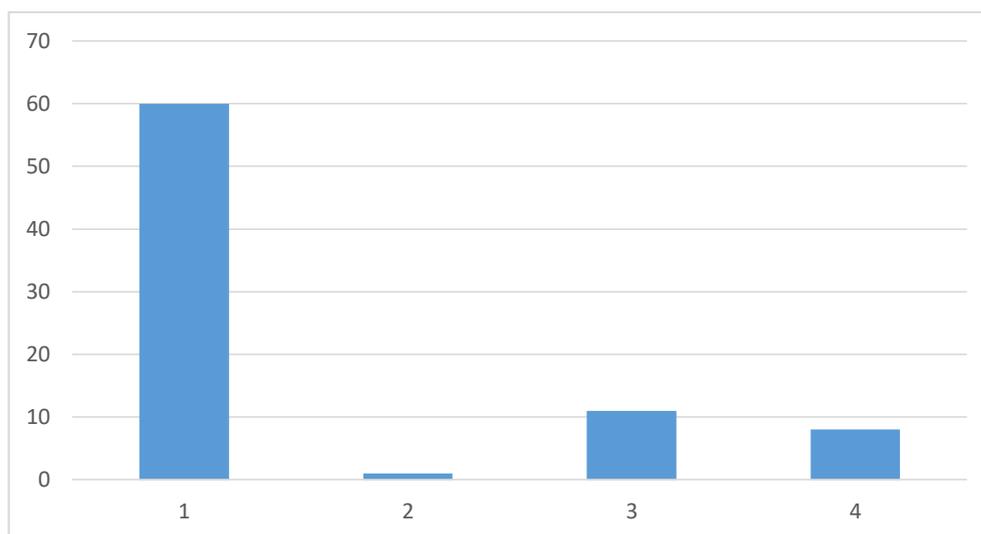
10. ¿En qué formas o qué procedimiento legal, se puede notificar legalmente el derecho de tanteo, y en cuanto tiempo se puede ejercer el derecho de tanteo de parte de los comuneros?

Tabla número 10

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	Puede ejercitar el derecho de tanteo dentro de 15 días siguientes a la notificación del contrato que se desea otorgar o autorizar; Se notifica judicialmente cuando no hay consentimiento unánime de los condueños. Notarialmente cuando existe acuerdo por unanimidad de los copropietarios. Se puede notificar judicial y notarialmente, cualquiera de las dos formas.	60	80
2	Por medio de publicaciones en el diario oficial en el caso de remate	1	1
3	15 días; tenerla preferencia de compra; No hay tiempo definido; en un plazo de tres días.	8	11
4	En blanco	6	8
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 10



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

En este cuestionamiento, es satisfactorio conocer que un ochenta por ciento de los encuestados, contestó lo procedente, lo que indica el Código Civil, y que fueron las respuestas más idóneas, determinando que efectivamente, conocen el tema, conocen los plazos dentro de los cuales se puede ejercer el derecho de tanteo; Y en cuanto a la forma o medio de realizar la notificación, del contrato que se desea otorgar o realizar, las respuestas también fueron en ese mismo porcentaje, y es lo que dice el ordenamiento civil, y catorce de los encuestados también cometieron el error de responder situaciones improcedentes, incluyendo a los que dejaron de responder, por desconocimiento de los extremos que se debía establecer en el presente caso. Situación que pone en evidencia a los sujetos encuestados, del desconocimiento en este punto sobre el tema planteado en la presente investigación.

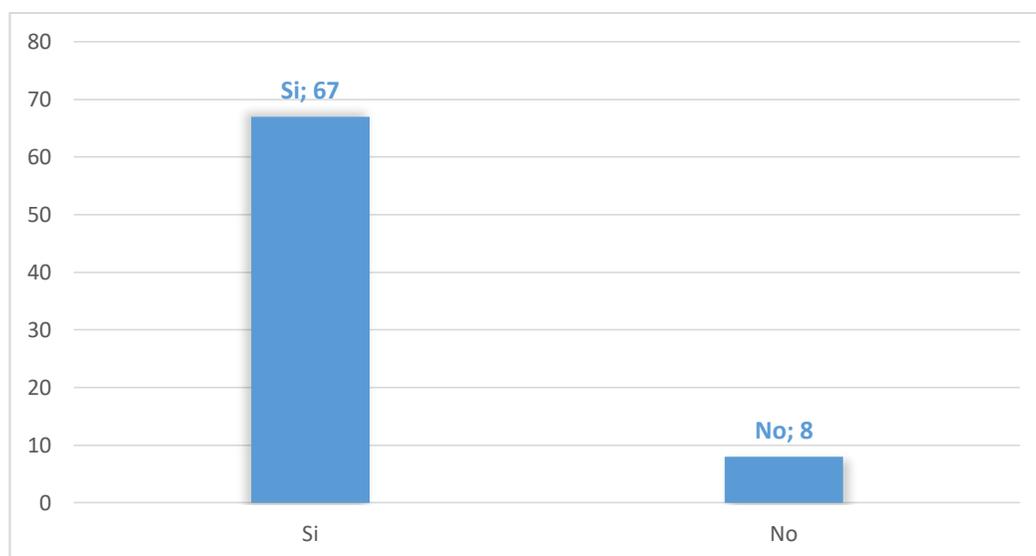
11. ¿Uno solo de los copropietarios puede vender su derecho proindiviso, que le asiste sobre la cosa objeto de la copropiedad, y entre un nuevo socio o copropietario?

Tabla número 11

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentaje %
1	SI	67	98
2	NO	8	11
Totales		75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 11



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Como se puede apreciar, la mayoría contestó de acuerdo a los que regula nuestra ley plasmada en el Código Civil, como lo es década uno de los comuneros, puede disponer

de su parte alícuota o proporcional, la puede vender, enajenar, gravar, y aún ceder únicamente su aprovechamiento, donar, pero todo está limitado a la porción que le corresponde, siempre y cuando para ejercitar cualquiera de las opciones, deberá notificar a los condueños, a efecto de que ejerciten su derecho de tanteo, como lo regula el artículo 491 del Código Civil. Por otra parte, ocho de los encuestados, respondieron negativamente, lo que hace denotar, el desconocimiento preciso en este punto. Lo que pudo también ocurrir que por error y descuido hayan resuelto de esa forma.

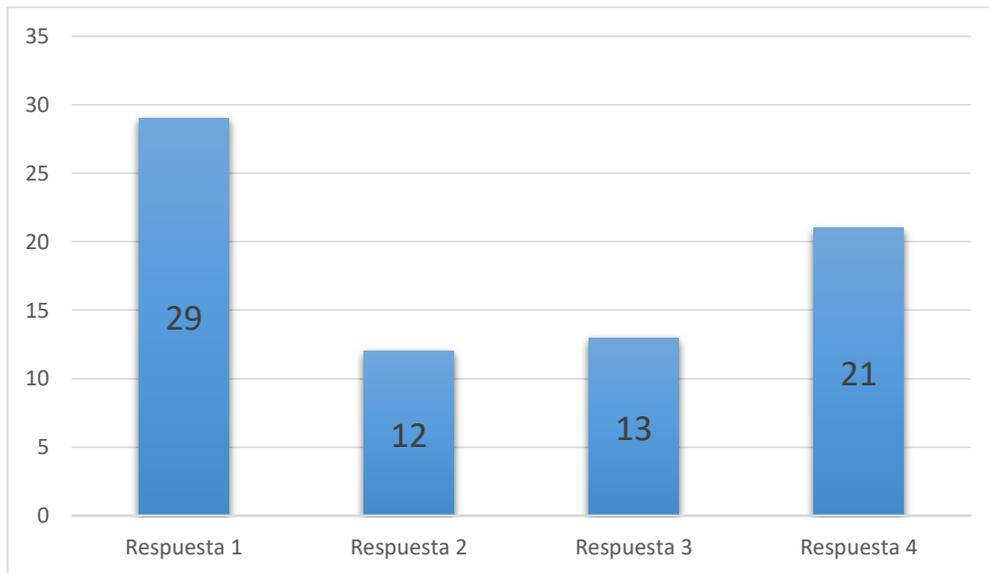
12. Indique usted, ¿cuáles son los efectos registrales que se producen, al ocurrir la venta del derecho proindiviso en un bien inmueble sujeto a la copropiedad?

Tabla número 12

No.	Respuestas	Encuestados	Porcentajes %
1	El nuevo socio pasa a sustituir a quien le vendió el derecho proindiviso; pasa a formar parte de los comuneros o copropietarios; el nuevo socio puede ejercer sus derechos dentro de la copropiedad; se produce legalmente la incorporación del nuevo socio al grupo de copropietarios en la inscripción registral del bien que les pertenece en copropiedad y en forma proindivisa.	29	40
2	En blanco	12	16
3	De lleva el registro para notificación a los copropietarios; se legaliza la compraventa; Se disuelve la copropiedad; que se divida la copropiedad por discrepancia; Es para avisar a los registros correspondientes; produce efectos declarativos no constitutivos; este derecho nace extra – registro.	13	17
4	Modificación del contrato de copropiedad; La inscripción de la parte alícuota; La inscripción del acto realizado; Inscripción de la parte que se vendió; se inscribe solo la parte o porción que se vendió; produce efectos declarativos.	21	27
	Totales	75	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 12



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Se puede observar por medio de las respuestas obtenidas, que el efecto que señalan los encuestados, son en primer lugar que, se sustituye al vendedor de la acción o de la parte alícuota en la operación registral de la persona que vendió su acción, y luego verificar que se cumple con lo establecido en el Código Civil, de que el propietario de la parte alícuota, puede disponer libremente de su derecho que le asiste sobre la cosa o bien que se tiene en copropiedad. Es lamentable que se obtuvieran doce respuestas en blanco, ya sea que por falta de interés no la respondieron y otro factor clave, es que se les imposibilita responder una boleta de encuesta, por el poco tiempo del que disponen para una actividad de esta naturaleza. Pero a criterio de la investigadora, es satisfactorio, cualquier factor que hubiere sido lo determinante para el resto de las respuestas, es el poco conocimiento que se tiene en el conocimiento general de la aplicación de las guías de calificación registral.

3.2 Tabulación de Resultados de Encuesta dirigida a Oficiales Operadores Segundo Registro de la Propiedad

Tabulación, análisis e interpretación de los datos obtenidos en la investigación realizada a los Señores Oficiales Operadores, Segundo Registro de la Propiedad, con sede en la Ciudad de Quetzaltenango, mediante el procedimiento indicado en el diseño de investigación aprobado por la Universidad Mesoamericana de la Ciudad de Quetzaltenango.

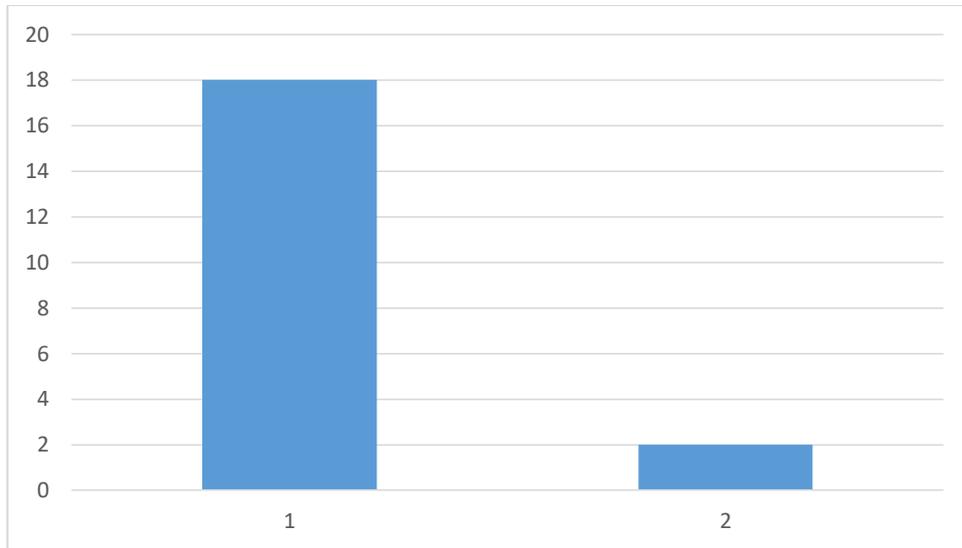
1. ¿En qué consiste el Derecho de Propiedad?

Tabla número 13

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Derecho de gozar y disponer de un bien dentro de los límites y la observancia de las obligaciones que establecen las leyes	18	97
2	Es gozar y disponer de un bien	2	3
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 13



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Los encuestados, que tiene a su cargo la operación registral en el Segundo Registro de la Propiedad con sede en la Ciudad de Quetzaltenango; respondieron muy atinadamente conforme al Código Civil vigente en Guatemala; consignaron todos los elementos que son útiles y necesarios para encuadrar y tipificar la institución del Derecho de Propiedad; Con lo cual se confirma del conocimiento que tienen en cuanto a las instituciones jurídicas que regula el Código Civil, y en especial a la institución cuestionada del Derecho de Propiedad, hubieron dos sujetos, que resolvieron pero sin completar todos los elementos de la definición de la misma, aunque si consignaron los elementos mínimos como lo es gozar y disponer de un bien. Se demuestra que hay conocimientos sobre esta institución.

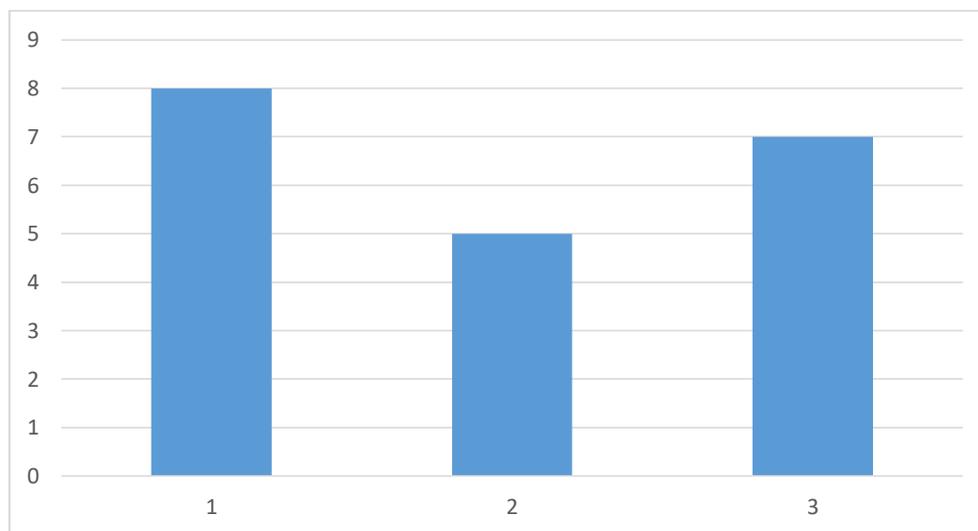
2. ¿En qué consiste el Derecho de Copropiedad?

Tabla número 14

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Derecho que tienen dos o más copropietarios	8	40
2	Cuando dos o más personas son dueñas de un bien	5	25
3	Un bien pertenece a dos o más personas	7	35
Totales		20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 14



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Interpretación:

Los resultados para este cuestionamiento planteado a los encuestados, no fueron los esperados, pues, como se puede observar, apenas pudieron consignar los elementos mínimos y de diferente forma, no hubo uniformidad en el concepto o definición que hayan querido consignar en las respuestas. No prestaron la colaboración que se espera al realizar un estudio, de esta naturaleza, pero se deja constancia de que fue muy positivo el resultado de la misma.

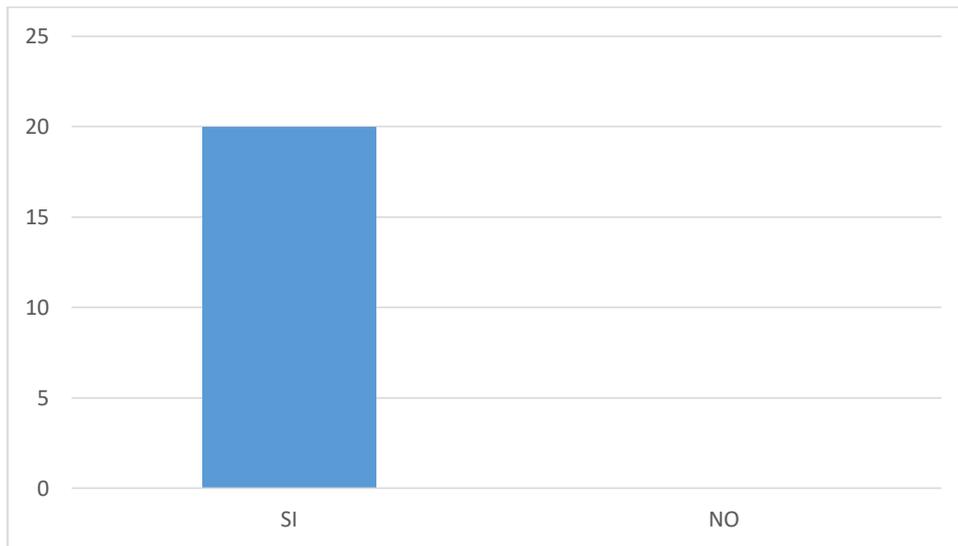
- 3. ¿Las cuotas de los copropietarios o coparticipes, se presumen iguales, el concurso de los comuneros, tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional, a sus respectivas cuotas?**

Tabla número 15

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes
1	SI	20	100
2	NO	0	0
	Totales		100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 15



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Los encuestados, tuvieron el criterio unánime de responder de acuerdo con lo preceptuado en el Código Civil; Lo que presume el conocimiento de los Señores Oficiales Operadores, del Segundo Registro de la Propiedad, de la institución sujeta a estudio e investigación, por lo que se halla en ellos garantía en sus conocimientos y en los principios registrales como lo son certeza y seguridad jurídica principalmente. Son personas que conocen y aplican sus conceptos correctamente.

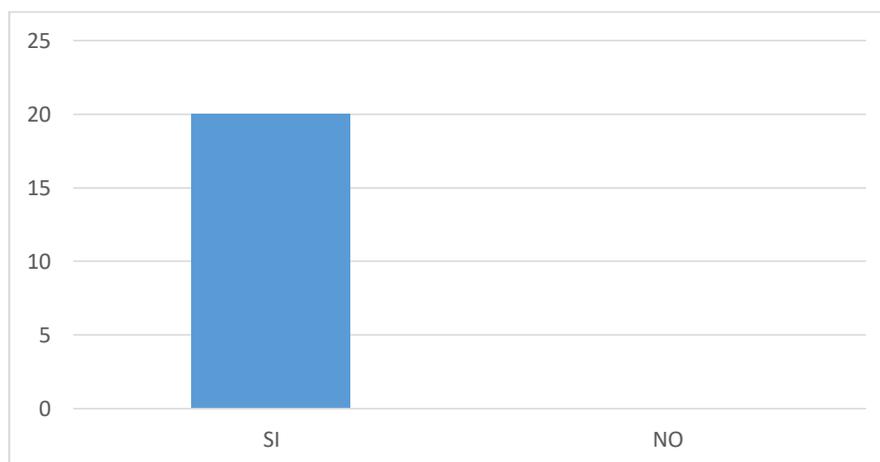
4. ¿Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes; siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según se derecho?

Tabla número 16

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	SI	20	100
2	NO	0	0
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 16



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

En las respuestas brindadas por los Señores Oficiales Operadores del Segundo Registro de la Propiedad de la Ciudad de Quetzaltenango, fueron unánimes en su respuesta, lo que es satisfactorio para la investigadora, ya que no hubo contradicción con los términos que establece el Código Civil vigente en Guatemala, así mismo se puede valorar el criterio que tuvieron para responder los entrevistados, a pesar de que al momento de llevarla cabo la entrevista, los mismo contaron con muy poco tiempo para atender a la investigadora, es satisfactorio el resultado con un cien por ciento de afirmación.

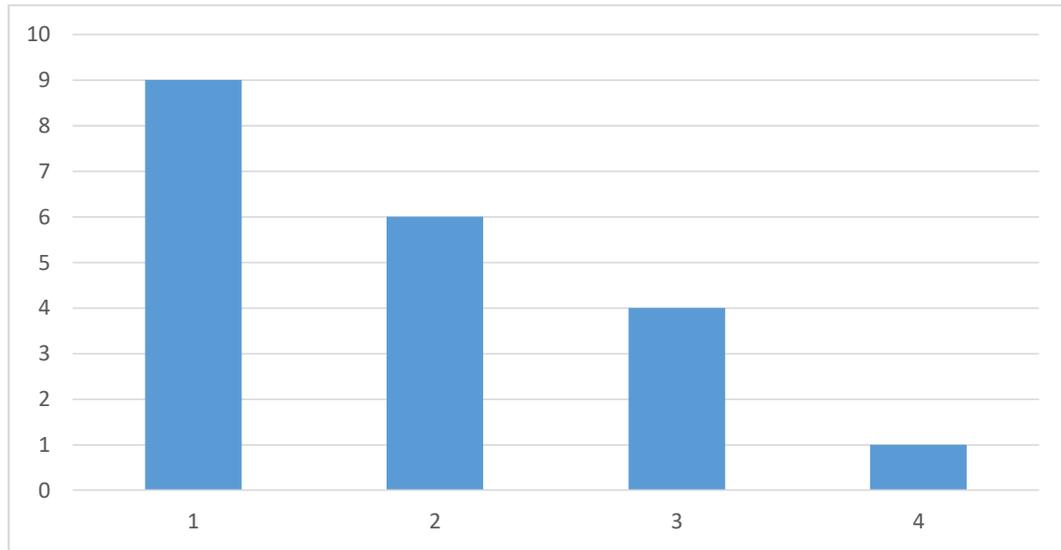
5. Cuáles son para usted, ¿los principales derechos de cada condueño, copropietario, o copartícipe, en los bienes inmuebles sujetos a la copropiedad?

Tabla numero 17

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Son los mismos derechos que se tiene al ser propietario de un bien.	9	45
2	Es el derecho de Tanteo	6	30
3	Odo condueño tiene la propiedad de su parte alícuota.	4	20
4	Renuncia a la parte que le corresponde	1	1
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica numero 17



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Los principales derechos de cada condueño, fueron consignados por los encuestados y en su orden, simplemente manifestaron que son los mismos que tiene ser propietario de un bien, y es cierto pero falto que agregar, que solo en la parte que les corresponde para que pudiera quedar completa la información; en la respuesta tres, si manifiesta algo parecido, ya que dice y se puede determinar, que se tiene la propiedad de su parte alícuota; Ahora bien, hubieron cuatro respuestas que lamentablemente se pudieron haberse confundido, o no poner la suficiente atención al consignar en las respuestas, que es el derecho de tanteo, situación que no tiene relación con lo cuestionado. No estuvieron en una totalidad como se esperaba, pero cabe la posibilidad de que no tengan el conocimiento de este punto a establecer.

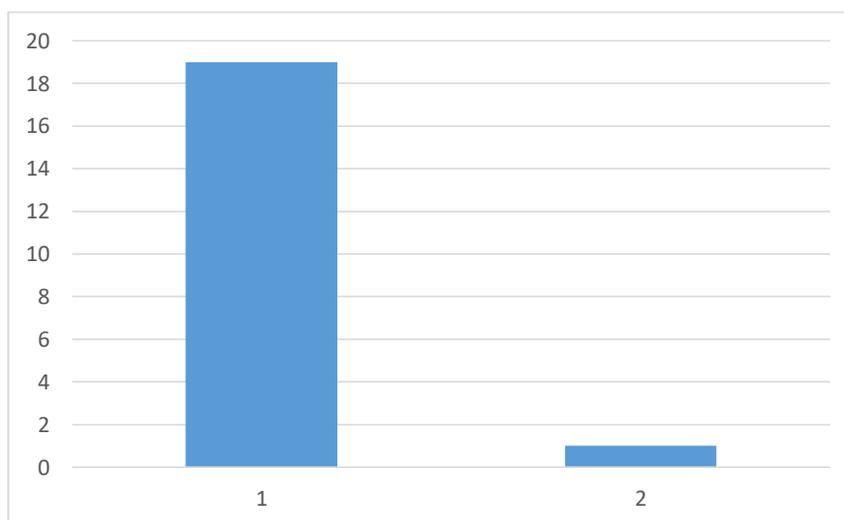
6. ¿Cómo denomina el Código Civil lo siguiente: “Ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble, está obligada a permanecer en la copropiedad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley”?

Tabla número 18

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Derecho de Pedir la División de la cosa común	19	
2	Las propiedades y forzosas	1	
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 18



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Vemos de las respuestas de los Señores operadores del Segundo Registro de la Propiedad, que, para el criterio del cuestionamiento, por unanimidad, consignaron que se denomina Derecho de Pedir la División de la cosa común, situación que se confirma con los preceptos del Código Civil vigente, y que se contiene en el artículo 492. La respuesta de un encuestado, se denota que no tiene nada de relación, puede ser que, por falta de interés en realizar la entrevista, o falta de tiempo por su trabajo en la operación registral.

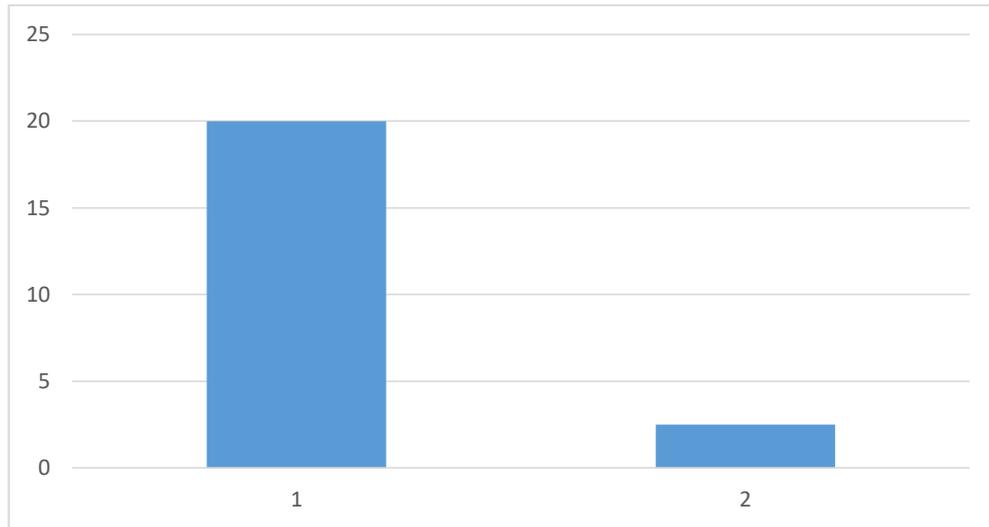
7. ¿Entre copropietarios de un bien inmueble, en que consiste el denominado: “pacto de Indivisión”, y por cuánto tiempo se puede establecer?

Tabla número 19

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Es un pacto entre los copropietarios. Es un acuerdo entre comuneros. Conservar la cosa o bien, en forma indivisa	20	
2	Otros	0	
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 19



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Se puede comprender que los encuestados, fueron unánimes en su respuesta, al describir el pacto de indivisión, como un acuerdo y es el deseo de las partes conservar el bien o la cosa en forma indivisa, es decir, el acuerdo de voluntades a modo y finalidad de mantener la copropiedad, por un tiempo, que puede ser determinado por un plazo de tres años según lo establece el artículo 493 del Código Civil. En otro punto se puede determinar que conocen muy bien cómo opera la copropiedad y la indivisión de la cosa, lo que determina que, al llevar a cabo la operación registral, deben tener el conocimiento exacto de las diferentes instituciones sometidas a la inscripción, anotación y cancelación de los actos o contratos que deben operarse en el Segundo Registro de la Propiedad.

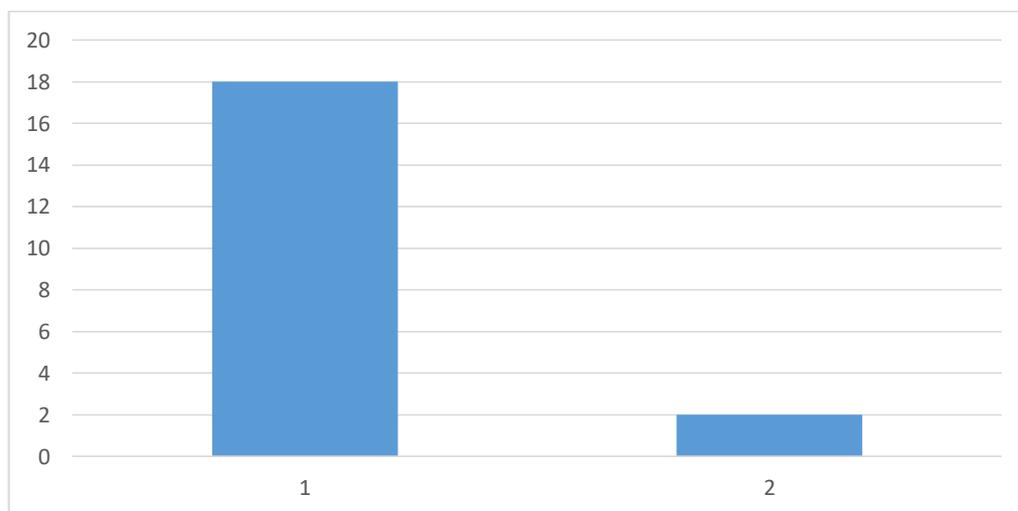
8. ¿Explique en qué consiste el derecho de tanteo?

Tabla número 20

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Derecho que les asiste a los copropietarios de tener la preferencia para poder optar a adquirir el bien que les es común, en igualdad de condiciones, ante otra mejor propuesta.	18	98
2	Solo entre propietarios se puede ejercitar	2	2
Totales		20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 20



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Se puede confirmar los conceptos aseverados y consignados por los encuestados, pues los mismos, en sus respuestas, fueron contundentes al afirmar los mismos términos que aparecen consignados en el Código Civil, en los artículos 491 y 498, en el concepto y la forma en que se puede operar el derecho de tanteo ejercitado por unos de los condueños o copropietarios. Pues es un derecho que pueden ejercitar, media vez, hayan sido notificados, por parte del condómino que desea celebrar un contrato de enajenación, o donación, media vez les hayan notificado de lo que se pretende llevar a cabo sobre la porción alícuota o proporcional en la copropiedad.

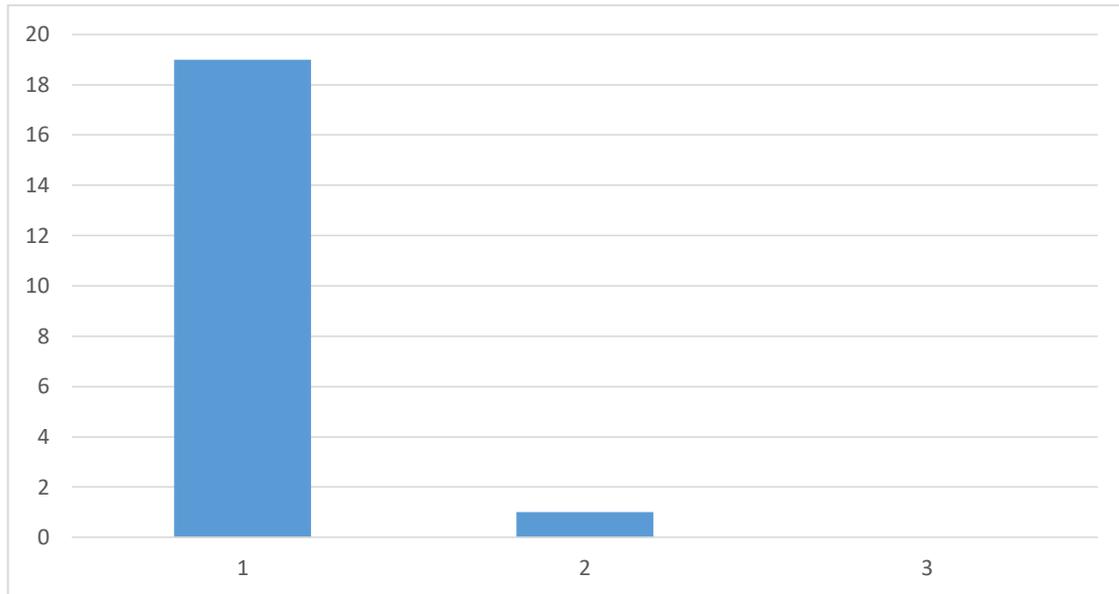
9. ¿La Copropiedad termina por?:

Tabla número 20

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	Por división de la cosa común	19	95
2	Por pérdida o destrucción del bien en copropiedad	1	5
3	Por reunión de las acciones en uno de los copropietarios	0	0
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 20



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

En el presente caso, no obstante, que los tres casos planteados como opciones para que los encuestados eligieran cuales son las causas o motivos por las cuales cesa la copropiedad, y que se encuentran consignados en el Código Civil, en el Artículo 503, los mismos eligieron en un noventa y cinco por ciento casi la totalidad de los entrevistados, la primera opción, y respondieron que la proindivisión, cesa por la división de la cosa común que llevan a cabo voluntariamente los comuneros o copropietarios de la cosa común, unos de los entrevistados equivalente al cinco por ciento de la totalidad, optó también por la pérdida o destrucción del bien en copropiedad, y ni uno solo de los entrevistados optó por la tercera opción que se refiere a la reunión de todas las acciones en una sola persona o copropietario, con lo cual también legalmente puede terminar la indivisión de un bien. Puede ser que, en la operación registral cotidiana, sea esa primera

opción la que más se lleva a cabo, de tal manera que para los operadores es la más conocida y la que con más frecuencia se presenta para realizar la operación registral.

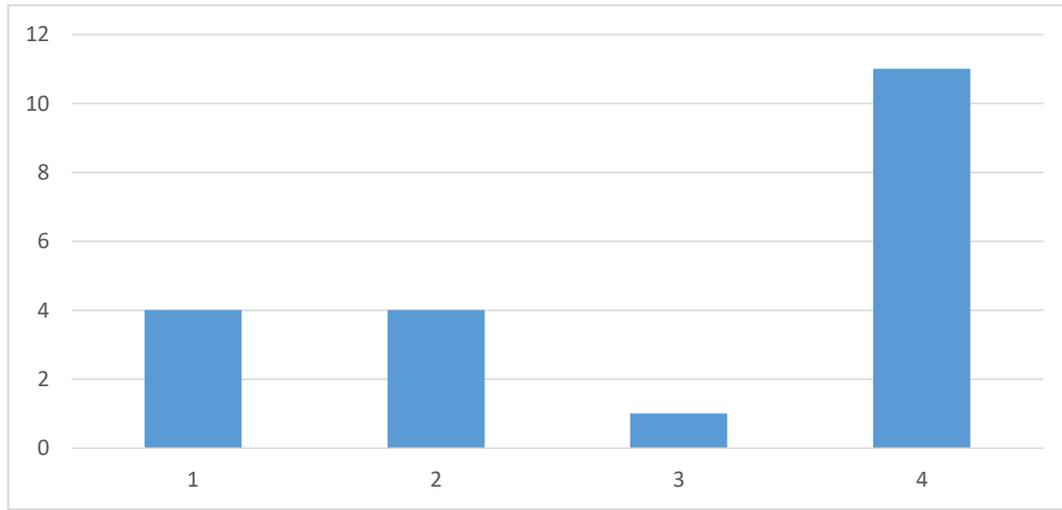
10. ¿En qué formas, o qué procedimiento legal, se puede notificar legalmente el derecho de tanteo, y en cuánto tiempo se puede ejercer el derecho de tanteo de parte de los comuneros?

Tabla número 21

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	En forma Notarial	4	20
2	En blanco	4	20
3	Diligencias de notificación vía judicial	1	5
4	Ellos deciden; Por escrito; Se puede notificar, aplicando las reglas de la partición; renuncia al derecho de tanteo.	11	55
		20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 21



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Tomando como fundamento legal lo que indica el Código Civil, en el artículo 491, y que establece que “los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrá ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar”; tenemos que no indica la forma en que tiene que llevarse a cabo la mencionada notificación, por lo que los señores operadores optaron 4, por dejar en blanco su respuesta, 4 en la vía notarial, 11 de ellos optaron diversas respuestas, pero uno solo optó por la vía judicial. Después del análisis y confrontar las guías de calificación registral y el respectivo código civil, se determinó que, no se necesita el consentimiento, ni el ejercicio del derecho de tanteo de los otros condueños, tampoco en la donación o cesión de derecho a título gratuito a favor de terceros. Por otro lado, la notificación requiere según el artículo 491, que la notificación de los condueños debe ser previa a la negociación de un contrato futuro, agrega que los condueños pueden manifestar su

consentimiento antes o después de celebrado el contrato. Como caso especial, se estipula también que la notificación debe ser judicial, cuando no conste de manera fehaciente el consentimiento de los condueños. Es decir que se debe comprender que se refiere a la notificación en forma notarial.

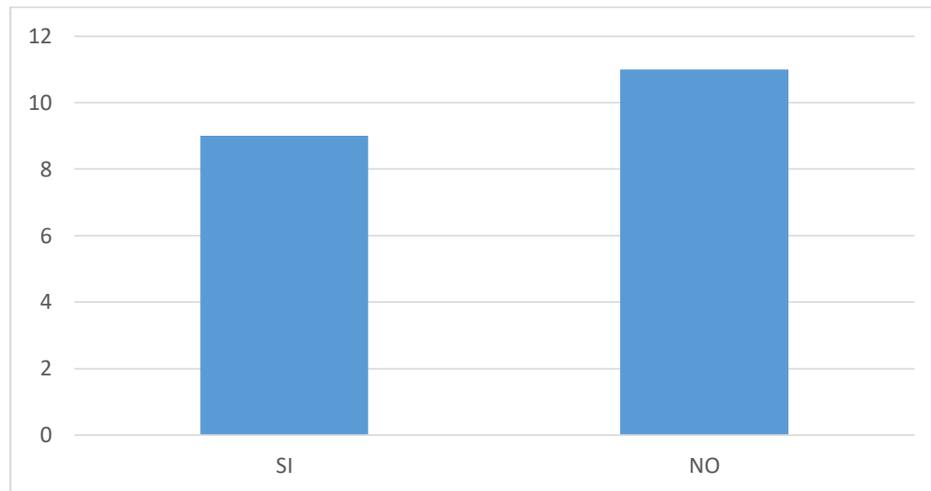
11. ¿Uno solo de los copropietarios puede vender su derecho proindiviso que le asiste sobre la cosa objeto de la copropiedad, y entre un nuevo socio o copropietario?

Tabla número 22

No.	Respuestas	Entrevistados	Porcentajes %
1	SI	9	45
2	NO	11	55
	Totales	20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 22



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Uno solo de los condueños, tiene el derecho de disponer de su parte alícuota, o acción en la copropiedad, tal y como lo establece el artículo 491, se tiene plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde, y la de sus frutos y utilidades, pudiendo enajenarla, cederla o gravarla, y en fin disponer de ella libremente, con las limitaciones a su cuota o porción que le corresponde en la copropiedad. Por lo tanto, las once respuestas de los señores operadores, no es procedente y no se adecúa a los preceptos del Código Civil, pues se requiere más estudio y análisis en cuanto a esta materia. Pero si nos pone en alerta, pues, nos damos cuenta que, fácilmente podemos cometer error en cualquier momento, en cuanto al derecho de la copropiedad, que necesita más de nuestra atención y estudio, cosa que tiene como finalidad esta investigación, hacer un aporte positivo y de utilidad a los estudiantes y todo aquel estudioso del Derecho Civil, especialmente en el tema de la copropiedad y demás derechos reales.

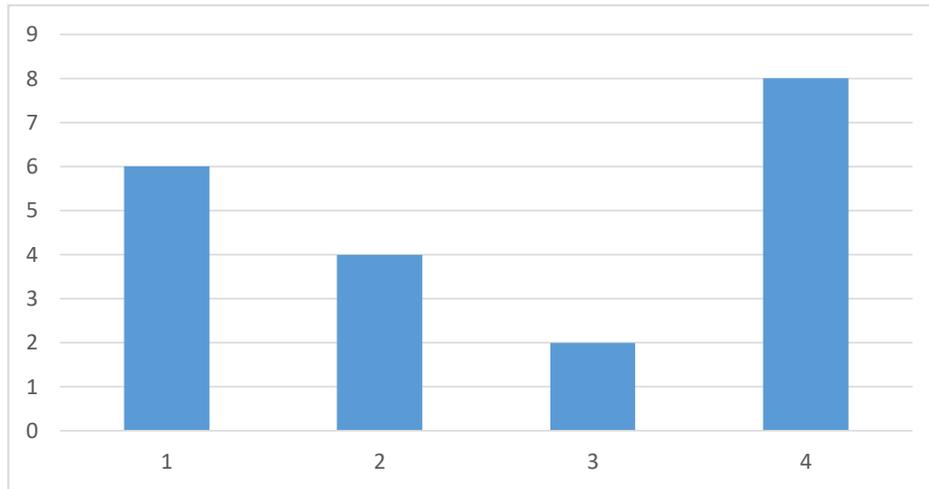
12. ¿Indique usted, cuáles son los efectos registrales que se producen, al ocurrir la venta del derecho proindiviso en un bien inmueble sujeto a la copropiedad?

Tabla número 23

No.	Respuestas:	Entrevistados	Porcentajes %
1	Si no se tiene el consentimiento de los condueños, no se inscribe el contrato de compraventa del derecho proindiviso	6	30
2	En blanco	4	20
3	Inscripción del Derecho y cese de la copropiedad	2	10
4	Se inscribe el derecho y surge o se crea un nuevo derecho dentro de las ya existentes al sustituir a uno o de los copropietarios	8	40
Totales:		20	100

Nota: De elaboración propia con base en las encuestas realizadas.

Gráfica número 23



Fuente: Elaboración propia con base a investigación de campo, año 2020.

Interpretación:

Del análisis respectivo de las respuestas ofrecidas por los Señores operadores del Segundo Registro de la Propiedad, se tiene que lo más aceptable es la opción de las respuestas del numeral cuatro, pues efectivamente, se va a sustituir a uno de los copropietarios, así sea uno de los mismos socios, que haya adquirido una acción más o una porción de bien aumentando su caudal en las acciones; de los operadores hay cuatro respuestas en blanco, las cuales se presumen que no tienen bien claro los efectos registrales cuando se sustituye a unos de los condueños o copropietarios, por persona ajena a todos los socios, o bien recibiendo a un nuevo que adquirido la acción de parte de un antiguo socio. Hay dos respuestas en blanco, lo que presume desconocimiento en el efecto registral. Puede ser que por escasas de tiempo para atender la entrevista se hayan equivocado, o hayan incurrido en error al consignar su respuesta.

3.3 Entrevista a Juez de Primera Instancia, del Ramo Civil de la Ciudad de Quetzaltenango. Solicitó omitir su nombre.

El entrevistado manifestó que el derecho de propiedad es poder gozar y disponer de los bienes, dentro de los límites y con la observancia de la obligación que establece la ley. Existe copropiedad cuando dos o más personas tienen el derecho de uso y disfrute de un bien en forma proindivisa. Las cuotas de los copropietarios o coparticipes, se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional, a sus respectivas cuotas.

Al preguntarse sobre los derechos de los copropietarios, indicó que cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes; siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según se derecho. Considera que el principal derecho de cada condueño es la porción o parte alícuota que le corresponde, tiene derecho a sus frutos y utilidades, puede vender y gravar su parte alícuota y también tienen el derecho de tanteo.

El Código Civil denomina división de la cosa común al hecho que ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble, está obligada a permanecer en la copropiedad. 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.

Referente al pacto de indivisión señala que consiste en que los copropietarios deciden no poder dividir la copropiedad por un tiempo determinado, que no excede de 3 años y que la copropiedad termina por división de la cosa común. Asimismo, que el derecho de tanteo consiste en la preferencia que tienen los copropietarios para adquirir un bien en venta dentro de la copropiedad. Se puede notificar legalmente el derecho de tanteo en forma extrajudicial, mediante acta notarial como también en forma judicial, mediante proceso voluntario de notificación. No existe plazo legal para ejercerlo. Y que el derecho de tanteo se puede hacer valer en 15 días.

Finalmente expresó que entre los efectos registrales que se producen al ocurrir la venta del derecho proindiviso de un bien inmueble sujeto a copropiedad , el nuevo socio legalmente se incorpora al grupo de copropietarios en la inscripción registral del bien que les pertenece.

3.4 Análisis de Resultados

Los resultados obtenidos de la presente investigación, se dieron en forma positiva, el problema planteado es verídico en los siguientes puntos:

En cuanto al procedimiento legal para notificar a los copropietarios o condueños de un bien inmueble constituido en copropiedad en forma pro indivisa. Se pudo verificar, que al momento en que algún copropietario de un bien proindiviso, desea disponer libremente de su derecho sobre la parte alícuota de un bien, para enajenarlo o venderlo, es necesario cumplir con el procedimiento de notificación que se establecen el Código Civil vigente, y además con lo que se preceptúa en las Guías de Calificación Registral, las cuales hacen del conocimiento de los usuarios del Segundo Registro de la Propiedad, que se debe dar cumplimiento para hacer valer el derecho de tanteo, por la vía notarial, en forma fehaciente, de que hay aceptación y acuerdo entre el vendedor de la porción o parte alícuota, y los demás copropietarios, y caso contrario, la notificación debe hacerse judicialmente.

Asimismo, como resultado de la presente investigación continuando con el tema del Procedimiento legal para notificar a los copropietarios o condueños de un bien inmueble constituido en copropiedad en forma pro indivisa: se determinó, que la notificación a los copropietarios de la propiedad proindivisa, puede ser realizada en la vía notarial, mediante acta levantada por Notario, en el caso de que todos estuvieren de acuerdo y no estén interesados para adquirir en propiedad la acción o parte alícuota que se desea vender o enajenar, así lo establece el artículo 33 del Código Procesal Civil y Mercantil, citado por el texto de las Guías de Calificación Registral. También se presenta el caso de la vía judicial, cuando no conste en forma fehaciente el consentimiento de los

condueños; es decir que no han podido aceptar la notificación en la vía notarial, pues de esta forma lo establece el texto de la guía número diecisiete de las Guías de Calificación registral.

El procedimiento de la notificación es el siguiente:

1. Realizar la notificación a los condueños antes de celebrarse el negocio.
2. Al ser notificados los condueños gozan de quince días para ejercer su derecho de tanteo.
3. Al terminar el plazo de los quince días de la notificación, se puede celebrar el contrato, tomando en cuenta la manifestación de los condueños, que puede ser las siguientes:
 - Que están de acuerdo con el contrato a celebrarse.
 - Que no están interesados en adquirir en propiedad la acción o parte alícuota que está en venta.

En cuanto a la notificación la guía número dieciséis de la guía registral establece que cuando no hay un documento que pruebe el consentimiento de los condueños es necesario realizar una notificación judicial a los copropietarios.

Por lo que las autoridades ante las cuales se debe hacer el procedimiento legal para notificar a los copropietarios el derecho de tanteo que establece en el Código Civil, puede ser a través del notario de confianza, por medio de un acta notarial y a través del Juez del Juzgado de Primera Instancia Civil.

Asimismo, la vía procesal que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, para llevar a cabo la notificación, en el caso de ejercer el derecho de tanteo por compraventa

del derecho proindiviso sobre un bien inmueble, puede ser judicial cuando la notificación es realizada por notificadores emanados del tribunal y puede ser notarial, cuando la notificación la realiza un notario.

Dentro de los derechos que les asisten a los condueños o copropietarios cuando existe la posibilidad que uno de los socios desea vender su parte alícuota o pro indivisa, está el derecho de tanteo. En las encuestas obtenidas por los notarios en ejercicio, el noventa y nueve por ciento dio respuesta satisfactoria argumentando que los condueños o copropietarios gozan del Derecho de Tanteo, el cual se encuentra regulado en el artículo 498 del Decreto Ley 107.

Por lo que está establecido que los condueños o copropietarios pueden hacer uso del derecho de tanteo dentro de los quince días siguientes al haber sido notificados. El derecho de tanteo es la facultad que ostenta cada copropietario para adquirir el derecho de la copropiedad que otro copropietario va a enajenar, con preferencia ante terceros; siempre por el mismo precio que un tercero estaría dispuesto a pagar por ella.

Cabe mencionar que en cuanto al análisis de las encuestas se pudo comprobar que solo el noventa por ciento sabe en qué consiste y cómo se debe ejercer y el derecho de tanteo, se lamenta que haya un diez por ciento que no sabe en qué consiste el derecho de tanteo y cómo ejercerlo. Saben de la existencia del derecho de tanteo, pero no de cómo poder hacer uso de él.

Se pudo establecer que los efectos que surgen en la inscripción registral, al operarse una compraventa del derecho de copropiedad proindiviso, es que surge un nuevo condueño o copropietario, al adquirir por compraventa el derecho proindiviso sobre un

bien inmueble, y el nuevo dueño de la acción, o parte alícuota llega a sustituir en la inscripción registral a su vendedor, quien ha tenido el derecho de enajenar y disponer libremente de su acción, y porque el mismo lo ampara el Código Civil Decreto 106 en el artículo 491.

El nuevo copropietario se integra a la copropiedad quedando legalmente su inscripción como nuevo condueño de la propiedad y se encuentra facultado para disponer libremente de la parte alícuota de la copropiedad; teniendo así el derecho de enajenarla, cederla o gravarla, y aún ceder únicamente su aprovechamiento, ese derecho queda limitado a la porción que se le pueda adjudicar en la división al terminar la comunidad. Sometiéndose asimismo a los deberes y obligaciones junto con los demás copropietarios para la conservación y uso de la cosa común.

Se ha verificado, que en algunos aspectos de la investigación, hace falta información, estudio y aplicación de las guías de calificación registral, a efecto de que las operaciones registrales se realicen en forma técnica, llenando los requerimientos necesarios y establecidos en las mismas, pues como conjunto de normas de aplicación interna del Registro de la Propiedad, se deben cumplir, a efecto de producir seguridad y certeza jurídica para todos los usuarios, y especialmente por parte de los Señores Notarios, quienes son los encargados de presentar los contratos que se autorizan. Y que la presente investigación, sirva de instrumento a los Estudiantes de Derecho, para poder estudiar y conocer la forma correcta y técnica, en que se llevan a cabo las operaciones registrales y tener la información correcta y legal, para su formación profesional y prestar sus servicios en el futuro como profesionales del derecho en forma idónea, eficaz y eficiente conforme a lo expuesto.

CONCLUSIONES

Después del estudio y análisis del contenido teórico, conceptual y estadístico se llega a las siguientes conclusiones:

1. A causa de que un bien se encuentre en copropiedad hay existencia de varios copropietarios, por lo que la propiedad del bien pertenece a dos o más personas y estas son dueñas de la parte alícuota de la copropiedad; de modo que la parte alícuota establece que el bien no tiene una división material para dar a cada copropietario una parte, sino que el bien le pertenece a los copropietarios en cada una de sus partes.
2. En cuanto a la notificación se estableció que los condueños deben ser notificados previo a la celebración de un contrato de compraventa de propiedad pro indivisa, el artículo 491 agrega que los condueños pueden manifestar su consentimiento antes o después de ser celebrado el contrato, caso especial también que la notificación debe ser judicial cuando no conste de manera fehaciente el consentimiento de los condueños.
3. En cuanto a los derechos de cada copropietario se estableció de acuerdo al Código Civil Decreto Número 106 que cada condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Estos derechos se limitan en relación a las obligaciones que se tiene que cumplir para que los copropietarios restantes también puedan gozar de los mismos derechos.

4. Se estableció que ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y que puede pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común siempre y cuando respete la parte indivisible y los derechos de los demás copropietarios. Como también la legislación guatemalteca estipula el plazo legal para pedir la división de la cosa común.
5. El Registro de la Propiedad brinda seguridad jurídica en cuanto al dominio y uso que se puede tener de un bien, y cuando ese bien es de dominio y uso compartido con más personas es importante que esos derechos se encuentren inscritos en el Registro de la Propiedad, de modo que todos los copropietarios gocen de sus derechos dentro de la copropiedad y cumplan con sus obligaciones.
6. Las autoridades ante las cuales se debe hacer el procedimiento legal para notificar a los copropietarios el derecho de tanteo que establece en el Código Civil, puede ser a través del notario de confianza, por medio de un acta notarial y a través del Juez del Juzgado de Primera Instancia Civil.
7. Que el contrato de compraventa de propiedad proindivisa tiene características particulares que todo estudiante de Ciencias Jurídicas y Notarios deben de conocer y manejar para proteger adecuadamente los derechos de los copropietarios.

RECOMENDACIONES

Luego de arribar a las interesantes conclusiones, se proponen las siguientes recomendaciones:

1. Que por todos los medios se refuerce el estudio y toda la información en las aulas universitarias, con relación a la copropiedad en forma proindivisa, y el derecho que le asiste a cada condueño o copropietario, de la forma correcta y legal en que puede disponer del derecho que le asiste, de acuerdo con las normas del Código Civil vigente en Guatemala.
2. Se recomienda a los notarios tener presente que previo a celebración de un contrato donde se enajene la parte alícuota, es necesario notificar a los condueños sobre el contrato de compraventa de propiedad proindivisa para hacer efectivo su derecho de tanteo o en caso contrario hacer constar su consentimiento de forma fehaciente mediante notificación.
3. Los derechos de todos los copropietarios son elementales para el control del uso de la cosa en común, y para la conservación y seguridad del mismo. Por lo que es necesario el conocimiento de las leyes que regulan dicho tema como lo es el Código Civil Decreto Número 106 y las Guías de calificación Registral del Registro de la Propiedad.
4. Se recomienda a estudiantes de Ciencias Jurídicas conocer los derechos y obligaciones que le corresponden a los condueños de la propiedad indivisa, para hacer valer sus facultades en los plazos y vías procesales determinadas por ley.
5. Se recomienda a los Señores Notarios, poner en práctica las normas que se establecen en el conjunto de Guías de Calificación Registral, a efecto de que los Señores Notarios en ejercicio de la profesión, les den pleno cumplimiento y con el

propósito de brindar sus servicios de forma eficiente, eficaz, técnica, responsable y profesional, al cumplir con los procedimientos y requisitos que para el caso de la presente investigación se requiere. Asimismo, es necesario que las Guías de Calificación Registral del Registro de la Propiedad relacionadas a la propiedad proindivisa, sean del conocimiento tanto de los notarios en ejercicio como en los estudiantes de ciencia jurídicas y sociales, puesto que las guías dan un conocimiento más amplio sobre la forma de notificación en la compraventa del derecho en la copropiedad proindivisa a los condueños, a efecto que cada condueño inscrito como parte de una copropiedad pueda gozar y disponer libremente de los derechos legales que otorga dicha institución.

6. Se recomienda conocer la vía mediante la cual se notifica a los copropietarios sobre el derecho de tanteo, siendo esta el acta notarial y notificación por medio de Juez de Juzgado de Primera Instancia Civil.
7. Tratar por los medios de que dispone la Universidad Mesoamericana, dar a conocer la presente investigación, a la población en general, a los Estudiantes de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, y como referencia bibliográfica a los Señores Notarios de la Ciudad de Quetzaltenango. Que la presente investigación sirva de guía a los estudiantes y estudiosos del Derecho, para llevar en forma técnica y profesional, los efectos que produce el contrato de compraventa del Derecho de copropiedad proindivisa, la forma de notificación a los copropietarios y sus correspondientes efectos registrales, plasmados en la presente investigación.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Brañas, A. (1998). Manual de Derecho Civil. Guatemala: Editorial Estudiantil Fénix.

Guatemala, A.N. (1968). Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala: Herrarte Ayala Editores.

Guatemala. J.D. (1963). Constitución Política de la República de Guatemala. Guatemala: Herrarte Ayala Editores.

Madrazo, S. & Madrazo, D. (2003) Compendio de Derecho Civil y Procesal. Guatemala: Magna Terra editores.

Normas APA Sexta Edición. Disponible en <https://normasapa.in/>

Rojina, A. (2008). Compendio de Derecho Civil II. Bienes, derechos reales y sucesiones. México: UNAM.

Segundo Registro de la Propiedad, Quetzaltenango, Guatemala. Guía No. 16 de Calificación Registral (2004-2008). Disponible en <http://srp.gob.gt/sidebar/guias-de-calificacion-registral/>

Segundo Registro de la Propiedad (2021). Historias. Segundo Registro de la Propiedad: srp.gob.gt

Soto, C. (1997). Introducción al Estudio del Derecho y Nociones del derecho Civil. México: Editorial Limusa.

Ubaldo, F. (2010). Derecho Registral. Guatemala: Litografía Mr.

Rodríguez (2013) Análisis Jurídico de la Copropiedad en el sistema guatemalteco”. Autor:
Carmen Aída Rodríguez Aldana

Juárez (2015) La Copropiedad y la Propiedad Horizontal y su análisis en el Derecho Comparado Centroamérica, México, Argentina y España. Autor José Alejandro Juárez Moreno

Salazar (1990) La División de la Cosa Común y su Regulación en nuestro Ordenamiento Jurídico. Autor: Sergio Roberto Salazar Aguirre

Monroy (2015) El Trámite de Localización y Desmembración de Derecho sobre bienes inmuebles Pro-Indivisos, en la Vía Extrajudicial. Autor: Marisa Olinda Monroy Joaquín

ANEXOS

- a) Boletas de Encuesta dirigida a los Señores Abogados y Notarios en ejercicio de la profesión en la Ciudad de Quetzaltenango

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA. QUETZALTENANGO

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

Boleta de Encuesta.

Dirigida: Señores Oficiales Operadores del

Segundo Registro de la Propiedad.

Ciudad de Quetzaltenango.



Esta encuesta es de tipo académico, será utilizada para la recolección de datos de la tesis denominada: **“Compraventa del Derecho en la Copropiedad, Proindivisa y la forma de Notificación a los Condueños y sus efectos Registrales”**. Por lo que se agradece su colaboración y apoyo al responder a cada uno de los cuestionamientos que a se le presentan. No necesita identificarse. Muchas gracias por su tiempo y colaboración.

Estudiante responsable: Génesis Victoria López Herrera. Carnet: 201804034

Asesor: Lic. Marco Antonio Coyoy Ordoñez. Colegiado No.4442

1.-) En que consiste el Derecho de Propiedad?

2.-) En qué consiste el Derecho de Copropiedad?

—

3.-) Las cuotas de los copropietarios o coparticipes, se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional, a sus respectivas cuotas.

Si: _____ No:- _____

4.-) Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes; siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según se derecho.

SI: _____ NO: _____

5.-) Cuáles son para usted, ¿los principales derechos de cada condueño, copropietario, copartícipe, en los bienes inmuebles sujetos a la copropiedad?

—

6.-) Cómo le denomina en el Código Civil a lo siguiente: “Ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble, está obligada a permanecer en la copropiedad. 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.”

7.-) Entre copropietarios de un bien inmueble, en que consiste el denominado: “pacto de Indivisión”, y por cuanto tiempo se puede establecer?

_____ Puede establecerse por 1 año: _____ Puede establecerse por dos años: _____ Puede establecerse por 3 años: _____ Puede establecerse por 4 años: _____ Otros: _____

8.-) Explique en que consiste el derecho de Tanteo:

9.-) La Copropiedad termina por: a.-) División de la cosa común: _____;

b.-) Por pérdida, destrucción o enajenación de la cosa común: _____;

c.-) Por reunión de todas las cuotas en uno solo de los copropietarios: _____

10.-) ¿En qué formas, o qué procedimiento legal, se puede notificar legalmente el derecho de tanteo, y en cuánto tiempo se puede ejercer el derecho de tanteo de parte de los comuneros : _____

Se puede hacer valer: En 3 días: _____; En 5 días: _____; En 10 días: _____ : en 15 días: _____ otros: _____

11.-) Uno solo de los copropietarios puede vender su derecho proindiviso que le asiste sobre la cosa objeto de la copropiedad, y entre un nuevo socio o copropietario?

Si: _____ NO: _____

12.-) Indique usted, cuáles son los efectos registrales que se producen, ¿al ocurrir la venta del derecho proindiviso en un bien inmueble sujeto a la copropiedad?

b) Boleta de Entrevista a los Señores Oficiales Operadores del Segundo Registro de la Propiedad de Quetzaltenango

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA. QUETZALTENANGO

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

Boleta de Encuesta. Dirigida: Señores Oficiales Operadores del Segundo Registro de la Propiedad.



Ciudad de Quetzaltenango.

Esta encuesta es de tipo académico, será utilizada para la recolección de datos de la tesis denominada: **“Compraventa del Derecho en la Copropiedad, Proindivisa y la forma de Notificación a los Condueños y sus efectos Registrales”**. Por lo que se agradece su colaboración y apoyo al responder a cada uno de los cuestionamientos que a se le presentan. No necesita identificarse. Muchas gracias por su tiempo y colaboración.

Estudiante responsable: Génesis Victoria López Herrera. Carnet: 201804034

Asesor: Lic. Marco Antonio Coyoy Ordoñez. Colegiado No.4442

1.-) En que consiste el Derecho de Propiedad?

2.-) En qué consiste el Derecho de Copropiedad?

3.-) Las cuotas de los copropietarios o coparticipes, se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional, a sus respectivas cuotas.

Si: _____ No:- _____

4.-) Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes; siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según se derecho.

SI: _____ NO: _____

5.-) Cuáles son para usted, ¿los principales derechos de cada condueño, copropietario, o copartícipe, en los bienes inmuebles sujetos a la copropiedad?

6.-) Cómo le denomina en el Código Civil a lo siguiente: “Ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble, está obligada a permanecer en la copropiedad. 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.”

7.-) Entre copropietarios de un bien inmueble, en que consiste el denominado: “pacto de Indivisión”, y por cuanto tiempo se puede establecer?

_____ Puede establecerse por 1 año: _____ Puede establecerse por dos

años: _____ Puede establecerse por 3 años: _____ Puede establecerse por 4 años: _____ Otros: _____

8.-) Explique en que consiste el derecho de Tanteo:

9.-) La Copropiedad termina por: a.-) División de la cosa común: _____; b.-) Por pérdida, destrucción o enajenación de la cosa común: _____: c) Por reunión de todas las cuotas en uno solo de los copropietarios: _____

10.-) ¿En qué formas, o qué procedimiento legal, se puede notificar legalmente el derecho de tanteo, y en cuánto tiempo se puede ejercer el derecho de tanteo de parte de los comuneros?

Se puede hacer valer: En 3 días: _____; En 5 días: _____; En 10 días: _____ : en 15 días: _____ otros: _____

11.-) Uno solo de los copropietarios puede vender su derecho proindiviso que le asiste sobre la cosa objeto de la copropiedad, y entre un nuevo socio o copropietario?

Si: _____ NO: _____

12.-) Indique usted, cuáles son los efectos registrales que se producen, ¿al ocurrir la venta del derecho proindiviso en un bien inmueble sujeto a la copropiedad?

c) Boletas de Entrevista dirigida a Juez de Primera Instancia Civil

UNIVERSIDAD MESOAMERICANA. QUETZALTENANGO

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

Boleta de Encuesta.

Dirigida: Juez de Primera Instancia Civil

Solicitó omitir su nombre.

Ciudad de Quetzaltenango.



Esta entrevista es de tipo académico, será utilizada para la recolección de datos de la tesis denominada: **“Compraventa del Derecho en la Copropiedad, Proindivisa y la forma de Notificación a los Condueños y sus efectos Registrales”**. Por lo que se agradece su colaboración y apoyo al responder a cada uno de los cuestionamientos que a se le presentan. **No necesita identificarse. Muchas gracias por su tiempo y colaboración.**

Estudiante responsable: Génesis Victoria López Herrera. Carnet: 201804034

Asesor: Lic. Marco Antonio Coyoy Ordoñez. Colegiado No.4442

1.-) En que consiste el Derecho de Propiedad?

2.-) En qué consiste el Derecho de Copropiedad?

3.-) Las cuotas de los copropietarios o coparticipes, se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios, como en las cargas de la comunidad será proporcional, a sus respectivas cuotas.

Si: _____ No: - _____

4.-) Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes; siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de la manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según se derecho.

SI: ____ NO: _____

5.-) Cuáles son para usted, ¿los principales derechos de cada condueño, copropietario, o copartícipe, en los bienes inmuebles sujetos a la copropiedad?

6.-) Cómo le denomina en el Código Civil a lo siguiente: “Ninguna persona que sea copropietaria de un bien inmueble, está obligada a permanecer en la copropiedad. 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.”

7.-) Entre copropietarios de un bien inmueble, en que consiste el denominado: “pacto de Indivisión”, y por cuanto tiempo se puede establecer?

Puede establecerse por 1 año: _____ Puede establecerse por dos años: _____
Puede establecerse por 3 años: _____ Puede establecerse por 4 años: _____
Otros: _____

8.-) Explique en que consiste el derecho de Tanteo:

9.-) La Copropiedad termina por:

a.-) División de la cosa común: ____

b.-) Por pérdida, destrucción o enajenación de la cosa común: ____:

c.-) Por reunión de todas las cuotas en uno solo de los copropietarios: _____

10.-) ¿En qué formas, o qué procedimiento legal, se puede notificar legalmente el derecho de tanteo, y en cuánto tiempo se puede ejercer el derecho de tanteo de parte de los comuneros?

Se puede hacer valer: En 3 días: _____; En 5 días: _____; En 10 días: _____ : en 15 días: __ otros: _____

11.-) Uno solo de los copropietarios puede vender su derecho proindiviso que le asiste sobre la cosa objeto de la copropiedad, y entre un nuevo socio o copropietario?

Si: _____ NO: _____

12.-) Indique usted, cuáles son los efectos registrales que se producen, ¿al ocurrir la venta del derecho proindiviso en un bien inmueble sujeto a la copropiedad?