

UNIVERSIDAD PANAMERICANA
Facultad Ciencias Jurídicas y Justicia
Programa de Actualización y Cierre Académico



**Derechos de los propietarios en el derecho de
copropiedad**

-Tesis de licenciatura-

Zulma Yadira Juliana Esther López Medinilla

Salamá Baja Verapaz, octubre 2015

Derechos de los propietarios en el derecho de copropiedad

-Tesis de licenciatura-

Zulma Yadira Juliana Esther López Medinilla

Salamá Baja Verapaz, octubre 2015

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA

Rector	M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus
Vicerrectora Académica	Dra. Alba Aracely Rodríguez de González
Vicerrector Administrativo	M. A. César Augusto Custodio Cobar
Secretario General	EMBA. Adolfo Noguera Bosque

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS

JURÍDICAS Y JUSTICIA

Decano	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Coordinador de Tesis	Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador de Postgrados	M. A. José Luis Samayoa Palacios
Coordinador de Cátedra	M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Coordinador de Programa ACA	M. Sc. Mario Jo Chang
Tutor de Tesis	M. Sc. Jaime Trinidad Gaitán Álvarez
Revisor Metodológico	M. Sc. Adolfo Quiñonez Furlan

TRIBUNAL EXAMINADOR

Primera Fase

M. Sc. Mario Jo Chang

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Dra. Vitalina Orellana y Orellana

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla

Segunda Fase

M. Sc. Adolfo Quiñonez Furlán

Lic. Arnoldo Pinto Morales

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

M. Sc. Mario Jo Chang

Tercera Fase

M. Sc. Arturo Recinos Sosa

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Mario Jo Chang

M. Sc. Jaime Trinidad Gaitán Álvarez

M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, veintiocho de abril de dos mil quince.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**, presentado por **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al Licenciado **JAIME TRINIDAD GAITÁN ÁLVAREZ**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

X



M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**

Título de la tesis: **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**

El Tutor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 07 de julio de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


M. Sc. Jaime Trinidad Gaitán Alvarez
Tutor de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo

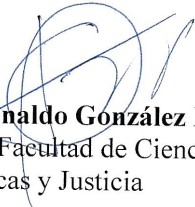


UNIVERSIDAD
PANAMERICANA
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, nueve de julio de dos mil quince.-----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**, presentado por **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico al Licenciado **ADOLFO QUIÑONEZ FURLÁN**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.




M. Sc. Otto Ronaldo González Peña
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**

Título de la tesis: **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**

El Revisor de Tesis,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

Tercero: Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

Cuarto: Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 28 de septiembre de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

M. Sc. Adolfo Quiñónez Furlan
Revisor Metodológico de Tesis



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

DICTAMEN DEL COORDINADOR DEL DEPARTAMENTO DE TESIS

Nombre del Estudiante: **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**

Título de la tesis: **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**

El Coordinador del departamento de Tesis de Licenciatura,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

Segundo: Que el tutor responsable de dirigir su elaboración ha emitido dictamen favorable respecto al contenido del mismo.

Tercero: Que el revisor ha emitido dictamen favorable respecto a la redacción y estilo.

Cuarto: Que se tienen a la vista los dictámenes favorables del tutor y revisor respectivamente.

Por tanto,

En su calidad de Coordinador del departamento de tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 06 de octubre de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

Dr. Erick Alfonso Álvarez Mancilla
Coordinador del Departamento de tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA

Título de la tesis: DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor, Revisor, y del Coordinador de del Departamento de Tesis, en tales dictámenes consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

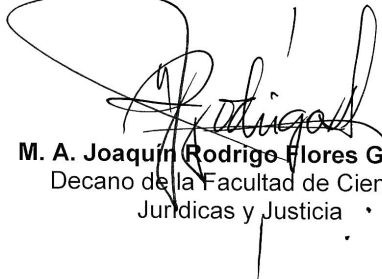
Tercero: Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

Por tanto,

Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 08 de octubre de 2015

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"


M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia



Sara Aguilar
c.c. Archivo

En la ciudad de Guatemala, el siete de octubre del año dos mil quince, siendo las nueve horas con quince minutos, yo, **ARNOLDO PINTO MORALES**, Notario me encuentro constituido en mi sede notarial ubicada en la trece avenida dieciséis guión diez de la zona diez, tercer nivel, municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, en donde soy requerido por **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**, de veintiocho años de edad, casada, guatemalteca, estudiante, con domicilio en el departamento de Baja Verapaz, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil ochocientos veintisiete, noventa y cinco mil ciento treinta y seis, dos mil nueve (1827 95136 2009), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. Con el objeto de que haga constar la **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **ZULMA YADIRA JULIANA ESTHER LÓPEZ MEDINILLA**, bajo solemne juramento de Ley y advertido de la pena relativa al delito de perjurio, declara ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando el compareciente, bajo juramento de ley que es autor de la tesis **DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS EN EL DERECHO DE COPROPIEDAD**, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así también acepta la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. **TERCERA:** No habiendo nada más que hacer constar, termino la presente Declaración Jurada en el mismo lugar y fecha de inicio, quince minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, la que numero, sello y firmo, a la cual le adhiero los



timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas; un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie y número X guión cero quinientos once mil seiscientos sesenta y tres (X-0511663) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal con número cinco millones cuatrocientos cuarenta y cinco mil novecientos setenta (5445970). Leo lo escrito a la requirente, quien enterado de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con el Notario que autoriza, quien de todo lo expuesto **DOY FE.**



ANTE MI:




Nota: Para los efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

Acto que dedico

A Dios

Mi padre celestial, nunca imagine que dentro de su amor y dentro de sus planes me encontrara yo, fueron muchos días de tanto dudar pero al fin llegue a entender que para esta hora he llegado para este tiempo nací en tus propósitos eternos yo me vi, ha sido largo el viaje pero al fin llegue. “¿Quién sabe si no has llegado al trono precisamente para un momento como éste?” Ester 4:14

A mi esposo

César Augusto Reyes López por el apoyo incondicional que cada día me brindó para no rendirme y alcanzar ésta meta, tu amor ha sido una bendición en mi vida.

A mi hija

Sofía Belén Reyes López mi motivo principal de superación, por haber estado conmigo cada día y noche de estudio, ahora verás que cada sacrificio tiene su recompensa, te amo princesa.

A mis amigas

Sory Lemus y Gaby Sican, gracias por ser mis compañeras de estudio.

Contenido

	Página
Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Derecho de propiedad	1
Copropiedad	13
Derechos de los propietarios	30
Conclusiones	52
Referencias	53

Resumen

Se analizó la figura de la copropiedad como una forma de propiedad, así como las formas en las cuales puede ser adquirida. Así mismo los derechos y obligaciones de los propietarios en el régimen de copropiedad, si existe o no limitantes en los mismos, haciendo una comparación con los derechos y obligaciones en otras legislaciones como la mexicana y la española, en la cual se evidencia que no existen diferencias en la regulación de la copropiedad en esos países, a excepción del Código Civil español que otorga la posibilidad de resolver los conflictos entre propietarios a través de los métodos alternativos de solución de conflictos, lo cual en Guatemala no es aplicable a todas las ramas del derecho, de igual forma el pacto de indivisión en la legislación española puede ser acordado hasta por diez años.

Los derechos de uso y disposición de los propietarios son limitados por no haber un espacio físico que pertenezca a cada propietario, lo cual genera conflictos al no existir acuerdos entre los mismos sobre la administración y uso del bien en copropiedad. En la propiedad horizontal si existe un espacio físico en el cual los derechos de uso y disposición pueden ser utilizados con menos restricciones, ya que la

copropiedad se da solamente en las áreas comunes del edificio, considerándose así que la copropiedad de un bien inmueble y la existente en la propiedad horizontal son dos formas distintas de copropiedad.

Las disposiciones reguladas en el Código Civil vigente no son suficientes para cubrir los derechos de los propietarios por la variedad de formas de copropiedad que conforme los años han surgido, por ello es necesario definir derechos y obligaciones en las cuales no se limitó la propiedad de las personas, y sea más bien una forma de proteger la propiedad de los bienes.

Palabras clave

Copropiedad. Propietario. Bien. Derechos. Limitaciones.

Introducción

En la actualidad en Guatemala la copropiedad es cada vez más común, no solamente existe en bienes inmuebles, también pueden ser objeto de copropiedad los bienes incorpóreos.

Se pretende analizar si los derechos y obligaciones otorgados en el Código Civil son suficientes, ya que existe muchas veces un desconocimiento en la sociedad sobre el tema. La copropiedad puede ser adquirida de diferentes formas ya sea por contrato, por donación y se considera que por herencia también, pero cada una de las anteriores son situaciones diferentes y se regulan los mismos derechos y obligaciones para cada una ellas, lo cual no debe ser así porque se está limitando el derecho de los propietarios al no existir una norma específica para cada caso.

Cuando un bien inmueble es otorgado en copropiedad, la persona que así lo dispone lo realiza con la intención de que el bien se encuentre protegido al ser dado en propiedad a dos o más personas que son de confianza o aprecio, y al no encontrarse derechos con los cuales se proteja la propiedad de un bien, los propietarios pueden disponer de ese bien de una forma no adecuada en donde los demás propietarios se vean en riesgo de perder una propiedad.

Al solicitar uno de los propietarios la división del bien judicialmente se inicia un Juicio Oral de división de la cosa común, en el cual si no existen acuerdos sobre la forma de división del bien, se ordena la venta del mismo en subasta, lo que es una violación a los derechos de los propietarios que no quieren que el bien sea dividido y menos que esté pase a ser propiedad de otra persona. Con ello también se corre el riesgo que el bien pierda su valor, ya que en la subasta si no hay compradores cada vez el bien es bajado de precio para que pueda ser vendido, lo que afecta a los propietarios y devalúa el bien, por ello existe la necesidad de evidenciar que es necesario crear disposiciones las cuales permitan que los propietarios puedan llegar a acuerdos en los cuales ninguna de las dos partes se vea afectada.

Para poder comprender la necesidad de modificar los derechos y obligaciones en la copropiedad, es necesario dar a conocer el derecho de propiedad como un derecho inherente a la persona humana reconocido en la Constitución Política de la República de Guatemala, las características y los derechos individuales de los propietarios, y en el régimen de copropiedad comprender que dentro de él existe propiedad y los derechos y obligaciones que son otorgados no son suficientes en la actualidad.

Derecho de propiedad

El derecho de propiedad es una figura jurídica que nace en la antigüedad, y ha evolucionado conforme el paso de los años del hombre en la historia. En Guatemala actualmente está regulada en el libro segundo del Código Civil en vigencia desde el uno de Julio de mil novecientos sesenta y cuatro.

El derecho de propiedad se ha vuelto muy importante en la sociedad, ya que el hombre se dedica a trabajar y a enriquecer su patrimonio a través de la compra de bienes muebles e inmuebles. Al respecto Aguilar dice

El derecho de propiedad es uno de los pilares fundamentales del ordenamiento jurídico, su importancia y trascendencia excede del marco propio del derecho para incidir en campos esenciales de la vida social como son la Economía o la configuración política de un país. (2006:Pág.211)

El derecho de propiedad es fundamental en el ordenamiento jurídico del país, con ello se protege la titularidad de los bienes, generando confianza y certeza jurídica a las personas en la adquisición del derecho, y por ello la economía se incrementa e incluso genera empleo, creando un desarrollo constante en la sociedad. Es importante resaltar

que el derecho de propiedad desde sus inicios en la edad antigua hasta el día de hoy, ha marcado un desarrollo importante en la historia del derecho civil, y en la legislación de cada país, ya que no solo se refiere al derecho de propiedad de bienes muebles e inmuebles sino que también se puede mencionar el derecho de propiedad intelectual, la cual se refiere a la propiedad incorpórea, y el derecho de propiedad industrial, la cual protege las patentes de invención, marcas, signos distintivos, nombres comerciales etcétera. Con las cuales ha sido necesario incorporarlas al ordenamiento jurídico.

Propiedad

En cuanto al concepto de propiedad el artículo 464 del Código Civil la define como “el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con las observancia de las obligaciones que establecen las leyes.” En la propiedad la persona ejerce un dominio sobre el bien como titular de un derecho el cual le da la facultad de gozar y disponer de la forma que la ley lo permita. Todos los bienes que existen dentro del comercio de los hombres son objeto de propiedad toda vez estos puedan ser objeto de ser apropiados, estos pueden clasificarse en bienes muebles, los cuales se considera que pueden ser trasladados de un lugar a otro y bienes inmuebles, que no pueden ser trasladados de un lugar a otro, sin embargo en la doctrina se pueden encontrar

diferentes clasificaciones de los bienes que pueden ser objeto de propiedad.

En Guatemala la propiedad de los bienes se puede adquirir por medio de la ocupación, la posesión, la usucapión y la accesión desde un punto de vista legal, ya que estas son las formas que el Código Civil aporta como medios alternativos legales para poder ejercer el dominio de la propiedad. Sin embargo, desde el punto de vista doctrinario existen diversas clasificaciones, según Vásquez, se clasifican así “Modo originario: la actividad creadora del hombre, la ocupación, la accesión. Modos derivativos: a título universal, a título particular, a título oneroso, a título gratuito, a título intervivos, a título mortis causa o por causa de muerte.” (Pág. 32)

Estas formas de adquirir la propiedad, se pueden encontrar reguladas en el Código Civil, cada una de ellas muestra una forma diferente de adquirir el dominio de una propiedad, por ejemplo si se dice que es a título oneroso, puede estarse refiriendo a una compraventa, en la cual una persona llamada vendedor va a transmitir a la otra la que es llamada comprador un bien del cual es propietario por un precio que comúnmente es en dinero o de alguna otra forma convenida en donde las partes estén conformes , y si fuese a título gratuito como se hace

mención significa que puede ser transmitido el bien como un donativo para otra persona encuadrándose así en una donación.

Respecto al concepto de modos de adquirir la propiedad Puig Peña citado por Flores establece que “se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto.” Al hacer mención de hechos jurídicos se está refiriendo a todos aquellos actos o actuaciones que realiza el hombre que puede o no tener consecuencias jurídicas en la sociedad, teniendo en cuenta que la ley debe de reconocer la forma en que puede surgir el dominio y convertirse en propiedad, para que exista legalidad en la adquisición y no surjan problemas que hagan dudar sobre quien ejerce la propiedad de un bien, y así se mantenga la paz entre propietarios. Los medios de adquirir la propiedad, están establecidos dentro de la legislación guatemalteca como medios legales y oportunos de poder transmitir o adquirir la propiedad. (2010:Pág. 78)

La propiedad es un derecho real de goce y disposición, ya que se ejerce un poder sobre el bien que es objeto de propiedad, pudiendo usarlo y disponer de él, cómo al propietario le parezca conveniente.

Características

La propiedad goza de tres características según Flores “a) Ser un derecho absoluto, b) Es un derecho exclusivo, c) Ser un derecho perpetuo.” Se considera que es un derecho absoluto, porque se ejerce el dominio total sobre la propiedad, disponiendo de ella dentro de los límites que la ley le permite, para no afectar la propiedad de otra persona, un derecho exclusivo porque solo el propietario tiene el derecho de disponer sobre él, y de la forma en que es administrada, y un derecho perpetuo, porque se puede ser propietario todo el tiempo que así se quiera. (2010:Pág. 60)

Se pueden encontrar diferentes características en relación a la propiedad, el Código Civil considera el goce y la disposición, la primera también llamada *ius frutendi*, permite al propietario poder tener, usar y disfrutar el bien, como la propia palabra lo dice gozar de él, y la segunda llamada también *ius abutendi* que es la posibilidad que todo propietario de poder gravar, enajenar, o transmitir en todo o en parte su propiedad, a través de los medios legales establecidos para ello. Toda propiedad adquirida por una persona lleva inmersas estas características de goce y disposición, de modo que el propietario se considera que es poseedor por tener el título legal que así lo indica y

dicho título legal da el derecho sobre el uso de la propiedad y el destino de la misma.

Inicialmente a la propiedad se le atribuyeron las siguientes características citadas por Flores “... *jus utendi* (derecho de usar),*fruendi* (de percibir frutos),*abutendi* (de abusar), *possidendi* (de poseer) *alienandi* (de enajenar),*disponendi* (de disponer) *et vindicandi* (de reivindicar).” Aunque fueron las primeras concepciones de características de la propiedad éstas hoy en día no están lejos de la realidad, ya que todo legítimo propietario usa el bien que tiene a su disposición, así como percibe los frutos que este le da, ya sean de animales, los que provienen de la naturaleza, o los que el propio hombre crea para su beneficio, al igual tiene la facultad de enajenar o transmitir la propiedad, como una facultad de disposición que se ejerce directamente sobre el bien, con lo cual también se le permite realizar una reivindicación en caso de haberla perdido. (2010:Pág. 59)

Propiedad privada

Desde la Constitución de 1825 en Guatemala se contemplaba el derecho a la propiedad privada, sin embargo hasta la Constitución Política de la República de Guatemala de 1985, la cual se encuentra vigente, incluye dentro del capítulo I Derechos Individuales en el

artículo 39 el derecho a la 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 con la ley...” El Estado de Guatemala garantiza la propiedad privada adquirida de una forma legal que incluye las formas de adquirir la propiedad, como un derecho inherente a la persona humana, esto significa que todo guatemalteco puede adquirir bienes y disponer de ellos libremente siempre y cuando las negociaciones de estos se encuentren dentro de los límites que la ley permita. El Estado es el encargado de vigilar y dar cumplimiento a este derecho para mantener la paz y el bien común.

La Constitución Política de la República de Guatemala a pesar que protege la propiedad como un derecho de cada guatemalteco, también regula la expropiación, entonces se puede decir que la propiedad puede ser limitada en relación a las características de uso y disposición del bien inmueble sobre el cual se ejerce la propiedad, el artículo 40 de la Constitución indica “ 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...”

La declaración de expropiación corresponde al Congreso de la República cuanto éste lo considere necesario para la realización y cumplimiento de los fines del Estado en beneficio social. La persona afectada en su derecho de propiedad en la realización de La Expropiación tiene derecho de que el bien sea justipreciado, lo que significa que éste pueda ser valuado por una persona experta, y el propietario reciba el precio justo del valor del bien inmueble como parte de una indemnización la cual preferentemente debe ser dada en dinero, y ello se regula en la ley de expropiación decreto 529 del Congreso de la República en su artículo 1 dice “se entiende por utilidad o necesidad públicas o interés social, para los efectos de esta ley, todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva, bien sea de orden material o espiritual.”

Con lo cual queda claro que la propiedad privada está sujeta a expropiación por parte del Estado siempre y cuando exista una necesidad colectiva, lo que implica un beneficio a favor de la sociedad, aunque en caso de una guerra o de una perturbación grave de la paz del territorio guatemalteco la propiedad privada puede ser expropiada sin necesidad de que el Estado pague en ese momento la indemnización correspondiente debido a la emergencia en la cual se encuentra, pero toda vez haya cesado, la indemnización debe de hacerse

inmediatamente para reestablecer y compensar al propietario afectado en dicha expropiación.

Al ser incluida la propiedad privada en la Constitución Política de la República de Guatemala, dentro del capítulo de los derechos individuales, significa que es un derecho fundamental en el que se debe garantizar y proteger el derecho de las personas sobre la propiedad privada, por ser una parte importante dentro del desarrollo de la sociedad guatemalteca.

Derechos del propietario

El propietario es un elemento personal importante en la propiedad pues debe existir una persona a la cual se le atribuya la propiedad de un bien, solamente él ejerce el dominio, por lo que puede gozar y disponer de la propiedad, teniendo en cuenta que no solo le asisten derechos sino que también debe cumplir con sus obligaciones como propietario. Entre los derechos de todo propietario se puede mencionar el artículo 466 del Código Civil el cual indica

El que sufre o está amenazado con un daño porque otro se exceda o abusa en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas del caso, sin perjuicio de la indemnización por el daño sufrido.

Si una persona en ejercicio de la propiedad daña, altera, abusa de su propio derecho y afecta a otro propietario, la persona que se ve afectada, a la cual se le está violando o alterando su derecho de propiedad puede solicitar ante la autoridad competente que se tomen las medidas que sean necesarias para que el daño o el abuso pueda cesar, e incluso exigir que se restituya al estado en el cual se encontraba antes de sufrir el daño. Sin embargo el propietario amenazado en su derecho también goza de la facultad de exigir una indemnización por el daño que le ha sido causado, sin perjuicio de sus demás derechos, para garantizar y proteger su derecho sobre el bien inmueble.

Otro derecho del propietario consiste en que puede defender su propiedad, y no puede ser despojado de ella sin antes haber sido citado, oído y vencido en el juicio correspondiente, éste derecho se encuentra regulado en el Código Civil, y también en la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo 12, en el cual se considera que nadie puede ser privado de sus derechos sin antes haber ejercido su derecho de defensa.

Ningún propietario puede ser despojado de sus bienes sin que antes exista una orden de un juez competente que conforme a su sana crítica

y mediante las pruebas que se le presenten considere tal extremo, respetándose así el derecho constitucional de defensa preceptuado en la Constitución Política de la República de Guatemala.

Dentro de los derechos del propietario de un bien se encuentra también el derecho de reivindicación, la cual es una acción usada por la persona que es propietaria de un bien, y otra se encuentra en posesión del mismo, el propietario que tiene el título legal de propiedad quiere recuperarlo. Al respecto el Código Civil en el artículo 469 dice “el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.” La acción de reivindicación puede ser aplicada para recuperar la propiedad de bienes inmuebles.

Los frutos de los bienes son un derecho que se adhiere también a la propiedad, de conformidad con el Código Civil en el artículo 471 “El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión...” Los bienes muebles o inmuebles pueden producir frutos y estos pertenecen al propietario del bien, estos pueden ser producidos por la tierra o por medio de los animales que le pertenezcan, así también tiene derecho de explotar la propiedad, como por ejemplo darla en arrendamiento. El artículo citado hace referencia a la incorporación por accesión esto se refiere a todos aquellos hechos

que suceden por cambios en la naturaleza, como ejemplo, si una corriente del río arrastra una porción grande o considerable de tierra de una propiedad hacia otra, el dueño de esta tiene el derecho sobre la porción de tierra arrastrada, siempre y cuando no exista intervención del hombre.

Así mismo se puede mencionar que al existir un terreno con una construcción, la cual puede ser una casa, se considera que es parte del mismo por accesión, en este caso la incorporación que se realiza a la propiedad si es por medio de la intervención del hombre. Existen diversas formas señaladas en el Código Civil en las cuales el propietario de un bien inmueble puede considerar como suya la incorporación por accesión a su propiedad.

Uno de los derechos fundamentales del propietario es la legalización del bien en los registros públicos. El Código Civil regula el Registro de la Propiedad en el artículo 1124 el cual indica “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables...” La propiedad debidamente registrada concede al propietario la certeza jurídica de que el bien se encuentra libre de

gravámenes y anotaciones que restrinjan el dominio del mismo. La persona que desee adquirir el derecho sobre una propiedad puede a través de una certificación extendida por el Registro de la Propiedad de bienes inmuebles comprobar la legitimidad del bien y la buena fe del vendedor.

Las propiedades consideradas especiales contenidas en la Ley de Derechos de Autor y Derechos Conexos y la Ley de Propiedad Industrial, también pueden ser inscritas en los registros respectivos que han sido creados específicamente para la protección de los derechos de los propietarios.

Copropiedad

La copropiedad es una forma de propiedad, el artículo 485 del Código Civil establece “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas...” Al hacer referencia que es un derecho pro indiviso significa que éste no se encuentra dividido, por lo que los propietarios que pueden ser dos o más personas ejercen conjuntamente la propiedad sobre el bien.

Guerra considera que

El derecho de copropiedad es un derecho real en el que se transforma la propiedad individual cuando el bien cae en comunidad, entonces, la copropiedad es un régimen de la apropiación de un bien por varios, como modalidad de un genérico concepto de propiedad privada. Es decir, se trata de un dominio de sujeto múltiple. (2006:Pág. 326)

En el régimen de copropiedad, las personas que forman parte de la comunidad pueden ser llamados propietarios, copropietarios, condueños, comuneros al respecto Cabanellas considera “Copartícipe. Condueño, copropietario o condómino de una cosa perteneciente en común a varios...” (1993; Pág 80)

Al existir copropiedad sobre un bien, las personas consideradas como copropietarios ejercen el dominio en forma conjunta, al igual que son responsables de las obligaciones que de la copropiedad puedan surgir. La copropiedad es una forma especial de adquirir la propiedad, aunque es común ver que un bien pertenezca a dos o más personas cada vez esta figura jurídica toma más importancia dentro del derecho civil. La copropiedad puede ser establecida a opinión de Colín y Capitán citado por Flores

Ya sea que exista la muerte de un propietario y éste deje bienes a sus herederos los cuales pasan a ser copropietarios de los bienes del

causante, o por medio de un contrato aunque un poco inusual podría pasar que dos o más personas convengan en comprar un bien inmueble y compartir el derecho de propiedad sobre el mismo, o a través de una donación en la cual los copropietarios pasan a compartir la propiedad de un bien inmueble por disposición de otra persona que es el donador del bien. (2010: Pág. 126)

En el derecho de copropiedad a pesar que existe un bien inmueble físicamente los derechos y las obligaciones que surjan de la posesión del bien corresponden a todos los copropietarios en igual proporción para cada uno de ellos. Ninguno de los propietarios que participan en la copropiedad pueden considerar que es dueño de una parte específica del bien, ya que si esto pasara la copropiedad dejaría de existir, porque el bien no puede ser dividido como lo consideren los propietarios, para ello debe de existir un acuerdo entre los propietarios del bien en el cual desean extinguir la copropiedad en el que todos deben de estar de acuerdo con la parte que les corresponde.

En la medianería se pueden considerar también que existe copropiedad, de una forma permanente ya que una pared o una cerca que separe dos propiedades puede pertenecer a ambas. Ésta figura jurídica es más común en la actualidad y se puede observar en los patios de las colonias o condominios privados en las cuales las propiedades solo están divididas por una pared o un cerco, existiendo

así copropiedad de una pared medianera. Al respecto el Código Civil en el artículo 505 indica “Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas...” En las comunidades rurales es muy común ver que los árboles o zanjas son utilizados como división entre dos propiedades, en el caso que exista medianería es obligación de ambos propietarios el mantenimiento y reparación así como daños y perjuicios causados los cuales pueden ser por partes iguales para cada propietario.

Si la medianería es constituida en árboles y estos en algún momento quieren sustituirlos por otro material como una cerca de metal o una pared de cemento, debe existir un acuerdo entre los copropietarios de la medianería. La medianería puede ser constituida por contrato el artículo 515 del Código Civil al respecto dice “el propietario de una finca contigua a una pared divisoria no medianera, solo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella.”

La propiedad horizontal es considerada como una forma especial de propiedad de forma permanente en la cual existe copropiedad, también puede ser llamada condominio. El Código Civil en el artículo 528 indica

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 a dicha vía.

La propiedad horizontal es una forma de propiedad que actualmente en Guatemala ha tenido mucho auge debido a la demanda de vivienda por el crecimiento constante de la población, ya que cada vez es más difícil poder encontrar un terreno amplio para una familia. En esta modalidad de copropiedad debe de existir una construcción de más de una planta en la cual las personas adquieren un piso, un departamento e incluso una habitación, los copropietarios son dueños de departamentos pero en los pasillos y áreas comunes todos los propietarios ejercen copropiedad, el artículo 532 del Código Civil explica

Se entiende por piso el conjunto de departamento y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento.

Cada copropietario tiene el derecho de poder usar, disfrutar y disponer del bien dentro de los límites establecidos para este régimen especial de propiedad, por lo que en cualquier momento el propietario, al igual que en la propiedad puede transmitir o gravar su derecho.

En esta forma de copropiedad debe existir un administrador y un reglamento que regule los derechos y obligaciones de los copropietarios en este régimen, en el cual se estipule la forma de contribución para los servicios de administración y servicios en común entre los propietarios, como por ejemplo, seguridad dentro del edificio y la recolección de basura. En cuanto a las reparaciones y mejoras, estas las puede realizar el propietario dentro de su departamento, toda vez la estructura principal del edificio no sea alterada o dañada, pero en las áreas comunes de la propiedad horizontal debe existir un acuerdo y consentimiento de todos los copropietarios, porque los gastos que se realicen deben ser divididos en partes iguales, por ser un beneficio común para todos.

Derecho y obligación

El copropietario es la persona que tiene derecho y ejerce un dominio sobre una propiedad, ya sea bien mueble o inmueble, pero no tiene la facultad de disponer de él libremente, ya que existen más propietarios del mismo bien con los mismos derechos. El Código Civil indica que cada copropietario tiene derecho sobre el bien en partes iguales, tanto en beneficios como en obligaciones que surjan de la comunidad, debiendo ser satisfechas por cada uno de ellos en partes iguales. En cuanto al uso del bien, cada copropietario lo puede hacer, toda vez no

se exceda y perjudique o impida que los demás propietarios que participan en la comunidad se vean afectados y no puedan hacer también uso del bien.

Al igual que en la propiedad, el copropietario tiene derecho de enajenar o gravar su derecho sobre la propiedad, pero si esto llegara a suceder al venderla solo se estaría transmitiendo el derecho sobre la parte que le corresponda al propietario al momento de extinguir la copropiedad, por lo que se considera que se transmite un derecho proindiviso, lo que significa que no se encuentra dividido, y que se debe respetar la comunidad mientras esta dure.

Si alguno de los copropietarios necesita o desea mejorar el bien, éste puede hacerlo con la aprobación y el consentimiento de los demás, aunque las mejoras sean de beneficio para el bien y para todos los copropietarios ninguno de ellos las puede hacer sin la aprobación de los que en ella intervienen. Para el mantenimiento del bien en común cada uno de ellos tiene la obligación de colaborar de manera proporcional en los gastos que se originen por el uso del bien.

Los condueños, como pueden ser llamados también los copropietarios gozan del derecho de pedir la división del bien que se encuentra en

copropiedad, al respecto el Código Civil en el artículo 492 dice “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad...” Con lo cual da derecho a que el bien pueda ser dividido en partes iguales cuando así lo requiera uno de los copropietarios, teniendo en cuenta que todos deben estar de acuerdo a realizar la división, facultando a los demás a ejercer su derecho de tanteo, el cual es aplicado cuando uno de ellos quiere adquirir la parte del condueño que ya no quiere pertenecer a la comunidad, teniendo un derecho preferente ante otros posibles compradores para ello desde que son informados o notificados tienen quince días para poder adquirir la propiedad del otro condueño.

En la copropiedad no existe un tiempo o periodo del cual se dependa, esta puede durar toda la vida o durante el tiempo que los condueños decidan que esta debe de durar, sin embargo el pacto de indivisión es un derecho del cual se puede hacer uso en caso que alguno de los copropietarios quiera que todos los que participan en la comunidad se comprometan por un término no mayor de tres años a que no se divida, esto puede ser para proteger y conservar el bien en caso que este se vea amenazado.

Uno de los condueños también tiene el derecho en caso de existir la comunidad en un terreno en el cual no existe ninguna construcción, una parte de este para que puede ser explotado, al respecto el artículo 496 del Código Civil indica “Cada uno de los comuneros en una tierra podrá pedir que se acote una parte proporcional a su cuota, para explotarla con labores agrícolas. Si los demás comuneros se negaren a concedérsela podrá acudir al juez local para que resuelva...” Con ello las ganancias que surjan de la explotación agrícola pertenecen al condueño que pidió una parte del bien, pero la legislación también contempla en caso que no sea concedido el permiso de común acuerdo, que este pueda ser pedido a un juez local para que resuelva la situación. Se considera que es una buena opción o una forma alternativa para poder hacer uso y explotar el bien en copropiedad.

Los copropietarios tienen el derecho de dar en arrendamiento el bien en copropiedad, pero para ello todos los que pertenecen a la comunidad deben de estar de acuerdo, si no existe consentimiento de todos, este no se puede llevar a cabo, ya que la decisión debe ser dada de forma unánime. El artículo 1883 del Código Civil indica “el copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.”

Uso y disposición

En cuanto al uso y disposición, en la copropiedad se considera que estos están limitados ya que no se es propietario de todo el bien físicamente, sino solo de una parte, esto afecta la libre decisión sobre la administración y manejo del bien, aunque cada uno de los propietarios puede servirse de las cosas que son comunes.

En cuanto al uso cada propietario individualmente tiene la facultad de poder utilizar el bien en su totalidad, ya que nadie es dueño de una parte físicamente, el Código Civil en el artículo 487 indica “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.” El bien en copropiedad puede ser utilizado por cualquiera de los copropietarios, siempre y cuando el uso que se le dé sea de acuerdo y conforme al destino que tenga el bien inmueble, ejemplo si es una casa, es para poder habitarla y si es un terreno en el cual se realizan actividades agrícolas, solo puede ser utilizado para ese mismo fin, los propietarios no pueden afectar ni perjudicar los intereses de los demás utilizando el bien para una actividad diferente en la cual se pueda dañar, o no todos puedan hacer uso del bien.

Para ello deben de existir dentro de la comunidad reglas las cuales deben ser respetadas por todos para una mejor convivencia y conservación del bien, como sucede en la propiedad horizontal, en la cual los propietarios sujetos a este régimen a pesar de ser dueños de su propio apartamento deben de sujetarse a un reglamento previamente establecido en el cual se indiquen tanto derechos como prohibiciones, al respecto el artículo 539 del Código Civil indica

El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. Sin cumplir estos mismos requisitos, el propietario de la planta bajo o del subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie.

Toda clase de mejoras o modificaciones tanto en la propiedad horizontal como en la copropiedad común de un bien inmueble deben de ser acordadas por todos los copropietarios para no afectar el derecho de uso de cada uno de ellos.

En la disposición de los bienes en copropiedad, se considera que no existe una libertad de disposición de ellos, debido a que deben existir acuerdos en los cuales todos los que en el régimen participan autoricen, ya sea realizar mejoras en la propiedad o darle un uso

diferente al que se destina, como ejemplo se puede mencionar un arrendamiento, en el cual si existe copropiedad todos los propietarios deben de estar de acuerdo en hacerlo, uno solo de ellos no puede autorizarlo, porque se estaría ante una violación del derecho de uso y de disposición de los demás propietarios. En la propiedad horizontal se encuentra la figura del administrador el cual debe de ser incluido dentro de la escritura de constitución, éste se hace cargo de dar cumplimiento al reglamento de copropiedad y es representante legal en casos judiciales y extrajudiciales que relacionados siempre dentro del régimen.

El uso y la disposición en el caso de pared medianera se encuentran sujetas a las mismas condiciones, en caso que se necesiten hacer mejoras o reparaciones de la misma, los condueños de dicha pared deben de estar de acuerdo con las condiciones para poder llevarlas a cabo. Cuando se hace referencia a la disposición de un bien inmueble en copropiedad, se puede considerar que se está refiriendo a la facultad del copropietario, como en el derecho de propiedad, a poder enajenar, gravar, o transmitir su derecho de propiedad a otra persona, en este caso el propietario que desea ceder su dominio debe hacer de conocimiento a la otra persona que el bien pertenece no solo a ella, si

no también que existen otros propietarios, y lo que se está adquiriendo es solo un derecho sobre el bien inmueble.

Aunque se considera que la disposición de un propietario de ceder el dominio de su derecho de propiedad a otra, también se encuentra limitado, ya que los demás copropietarios gozan del derecho de tanteo para poder adquirir la propiedad y el que está cediendo su derecho primero debe de informar de la venta a ellos, no puede vender a quien el considere, sin que antes los condueños ejerzan su derecho, esto tiene una finalidad importante que otras personas ajenas a la copropiedad entren a la misma, y creen conflictos que resulte insoportable la convivencia pacífica del bien.

Parte alícuota

El diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales de Manuel Ossorio indica “Cualquiera de las que se refieren por igual a un todo: la mitad, un cuarto, etc. Ofrece importancia jurídica en las sucesiones y en la división de los condominios, así como en la gestión de éstos...” (2004:Pág. 686)

Se considera que la parte alícuota es una parte del bien, por ejemplo si la copropiedad es de un bien inmueble entre dos personas, cada una de

ellas tiene derecho a la mitad, pero la división que se realiza no es de forma material, porque si se realizara de esa forma no tendría sentido la copropiedad, está no existiría, la división que se realiza es de forma ficticia, solamente es una suposición, ya que en la copropiedad se considera que se adquiere un derecho y no disposición total del bien inmueble físicamente.

Al respecto Vásquez opina

Es una parte ideal determinada desde el punto de vista aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios cuya participación variará según los derechos de ésta. (Pág. 67)

Con lo cual se puede decir que existe un bien inmueble el cual no se encuentra dividido, en el que pueden ejercer un uso dentro de los límites establecidos, pero nunca cada propietario puede disponer físicamente de una sola parte del bien.

Extinción

La extinción es una forma por medio de la cual cesa o desaparece totalmente el dominio y disposición sobre un bien. Así como la

propiedad se puede extinguir cuando el dominio es trasladado a otra persona, el régimen de copropiedad también puede extinguirse, al respecto el Código Civil indica en el artículo 503 “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.” Cada una de las formas mencionadas constituye parte de la extinción del régimen de copropiedad.

La primer forma por medio de la cual cesa o se extingue la copropiedad es la división del bien, los propietarios dentro del régimen en cualquier tiempo o momento cuando ellos así lo consideren conveniente pueden extinguir el régimen, ya sea por todos los que en ella intervienen o solo por uno de ellos, ya que ninguno está obligado a permanecer dentro de ella, al respecto el Código Civil en el artículo 492 indica “Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley.” Al existir la separación de solo uno de los condueños, los demás propietarios tienen el derecho de adquirir la propiedad del otro antes que otra persona y así ejercer su derecho de tanteo también llamado derecho preferente, y evitar que personas ajenas entren al régimen creando conflictos dentro de la copropiedad.

Los copropietarios cuando por motivos que les sean favorables consideren de forma unánime no dividir la propiedad, lo pueden hacer a través de un pacto de indivisión en el cual con la aprobación de todos los propietarios, se puede conservar la copropiedad por un término que no exceda de tres años, se establece este término como el tiempo máximo del pacto de indivisión para no afectar el derecho de los demás propietarios, pero si fuere conveniente el Código Civil faculta a los propietarios para poder prorrogar ese plazo, toda vez exista acuerdo de todos los condueños, sin encontrarse un límite de renovaciones del convenio, debido a tal circunstancia se considera que puede asegurarse el derecho de copropiedad por el tiempo que se estime conveniente mediante renovaciones.

A pesar de existir un pacto de indivisión, un Juez puede dejarlo sin efecto y declarar que se realice la división, toda vez sea solicitada por uno o varios de los propietarios que compruebe que existen motivos urgentes o circunstancias graves por las cuales se necesita de forma inmediata romper el convenio de indivisión de la copropiedad, dicha decisión puede afectar o beneficiar según las circunstancias a los condueños.

La segunda forma de extinción indicada por el Código Civil, es la pérdida, destrucción o enajenación del bien en copropiedad, en la cual se considera que al existir un hecho de la naturaleza, como ejemplo, un desborde o un cambio de cauce de un río, el cual provoque un desprendimiento total de la porción de tierra del bien inmueble o una inundación permanente por el cambio de cauce del río, con la cual destruya y deteriore los cimientos de una casa de habitación que la hagan inhabitable, o enajenar el bien transmitiendo el dominio del mismo a otra persona, por uno de los condueños o por todos ellos, esto puede suceder cuando al acordar la división de la cosa común judicial o extrajudicialmente, el bien es vendido en su totalidad a un solo propietario que es ajeno a la copropiedad y el dinero de la venta es repartido en partes iguales a los condueños liberándose así del régimen de copropiedad.

La tercer forma indicada por el Código Civil es la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario, podría suceder el caso, que al pedirse la división del bien por uno o más copropietarios, en el cual uno de ellos en ejercicio de su derecho de tanteo adquiere la parte del otro o de los otros, con lo cual se transmite el derecho proindiviso y se consolida la propiedad por la reunión de las cuotas,

pasando a existir un solo propietario, y extinguiéndose así el régimen de copropiedad.

Derechos de los propietarios

Todo ser humano goza de derechos fundamentales como el derecho a la vida, a la educación, a la salud y el derecho a la propiedad también forma parte de los derechos inherentes a la persona humana, nadie puede ser obligado a no adquirir la propiedad de un bien y gozar de los derechos que la Ley le otorga.

Respecto al significado de derecho Cabanellas indica

Facultad natural de obrar de acuerdo con nuestra voluntad, salvo los límites del derecho ajeno, de la violencia de otro, de la imposibilidad física o de la prohibición legal. Potestad de hacer o exigir cuanto la ley o la autoridad establece a nuestro favor, o lo permitido por el dueño de una cosa. (1993:Pág. 97)

Los derechos de los propietarios son normas establecidas en la ley que rigen los actos de las personas sobre sus bienes. Los derechos son establecidos en leyes, mediante el proceso que cada país adopte para la aprobación de las mismas, en Guatemala el proceso legislativo se realiza en el Congreso de la República. El derecho de propiedad y el de

copropiedad está regulado en el Código Civil decreto ley número 106 vigente desde el 1 de julio de 1964.

Limitaciones

La copropiedad a pesar de ser una figura jurídica legalmente establecida en el Código Civil, se considera que en ella existen limitaciones en los derechos de cada condueño, en cuanto al uso y disposición de los bienes sujetos al régimen.

Los propietarios no deben realizar mejoras sin el consentimiento de los demás, aunque estas sean necesarias para la conservación del bien, sin embargo el Código Civil en el artículo 495 indica “A las deudas contraídas en pro de la comunidad y durante ella, no está obligado sino el condominio que las contrajo, quien tendrá acción contra los otros para reembolso de lo que hubiere pagado.” El condueño que contraiga una deuda en beneficio y mejoramiento del bien, está facultado para solicitar a los demás propietarios el reembolso de lo pagado dividiendo el total en partes iguales, si éstos se niegan al ser requeridos de forma verbal, se puede solicitar el reembolso a través de un Juez competente, quien debe determinar si procede la devolución del dinero gastado, y fije las cuotas que considere necesarias para saldar la deuda.

Existe controversia en cuanto a los derechos de todos los propietarios, uno de ellos ve limitado su derecho de poder realizar las mejoras que considera necesarias para poder conservar el bien inmueble en buen estado y que éste mantenga su valor dinerario, y para ello adquiere una deuda y realiza las reparaciones, los demás copropietarios no tienen la obligación de pagar los gastos realizados, puesto que es una decisión tomada por uno solo de ellos, y el obtener una deuda para la reparación del bien es un riesgo debido a que se invierte en algo que no solamente pertenece a una persona y no se sabe físicamente el espacio que corresponde a cada condueño.

Al no colaborar los demás copropietarios en las mejoras o reparaciones del bien, éstos de forma judicial pueden ser requeridos para reembolsar el dinero gastado, lo que implica invertir en el bien en copropiedad de forma coactiva afectando la economía de cada condueño. De no realizarse dichas mejoras o reparaciones el bien se deteriora, y tiene como consecuencia un daño grave que lo hace inservible para la actividad a la cual está destinado, esto implica que el bien se devalúe y en caso de trasladar el dominio de la copropiedad se realice por un valor inferior al que originalmente tenía, en ese caso todos los copropietarios se ven afectados. Aunque cada uno de los condueños está obligado a contribuir con los gastos de conservación del bien, se

considera que si cada uno obtiene un beneficio directo, el pago de una cuota mensual es justa, pero si del bien no se obtiene un beneficio sino solamente un gasto el pago de la cuota no sería justa.

En caso de copropiedad de forma horizontal si debe existir una cuota para el mantenimiento y conservación de las áreas que son comunes como estacionamientos, pasillos, jardines, seguridad y demás, lo cual se estipula dentro de la escritura de constitución de la propiedad horizontal, la persona que desea ser propietaria desde antes de la compra es advertido sobre el uso y disposición del bien, lo que incluye las cuotas de mantenimiento y las reglas que debe respetar para una mejor convivencia entre copropietarios, con ello se considera que se adquiere un derecho limitado pero de forma voluntaria y consiente, caso contrario cuando la copropiedad existe en un bien inmueble de solo una planta adquirido por una donación, en donde no se advierte sobre los derechos y obligaciones de cada propietario.

En paredes medianeras los copropietarios tienen la obligación de cuidar y conservar la pared, pero si se necesitan realizar reparaciones éstas se deben de costear por todos los beneficiados, eso significa que en la medianería no existe la libre disposición y uso de la pared, cerca o zanja, aunque los copropietarios pueden apoyar sus obras en dicha

pared siempre debe existir el consentimiento de todos los beneficiados para no dañar la estructura o calidad de la misma. Regularmente la medianería en la actualidad se encuentra en casas ofrecidas por residenciales, las personas que adquieren la propiedad son informadas de los derechos y obligaciones previamente, debido a ello adquieren la copropiedad en medianería de forma consiente y voluntaria, del uso y disposición del bien.

El derecho de los copropietarios de uso y disposición de un bien inmueble se ven limitados al no existir un espacio físico, claramente existe un bien inmueble, pero ningún propietario puede considerar que determinada parte o espacio le pertenece, de ser así la copropiedad no tendría razón de ser, ésta desaparece. Aunque el derecho sobre el bien existe no se puede disponer libremente sobre el bien inmueble, lo cual genera limitaciones en el uso del mismo. Se considera que la falta de un espacio físico que pertenezca a los copropietarios es la principal causa de los conflictos surgidos en el régimen de copropiedad, lo cual no sucede en la propiedad horizontal en donde sí se es dueño de un piso o un departamento sobre el cual se ejerce el dominio, y la copropiedad se encuentra en las áreas comunes del edificio, por tanto el derecho de los copropietarios no se considera tan limitado.

Cada propietario es dueño de una parte alícuota, pero esta es una medida imaginaria, puesto que físicamente no se puede disponer de ella, solamente confiere un derecho a cada copropietario sobre el bien. La parte alícuota puede ser enajenada, pero se traslada un derecho proindiviso, el nuevo propietario no puede disponer de una parte específica del bien, éste debe sujetarse a la copropiedad. Las limitaciones en la copropiedad son diversas, pero siempre se encuentran relacionadas a la falta de un espacio específico que pertenezca a cada copropietario en la cual se tenga un derecho libre uso y disposición.

Alcance

La palabra alcance puede definirse de distintas formas, pero en materia de derechos, se puede decir que es una medida mental, no física, un indicador de límites de hasta donde se pueden ejercer derechos, si existen o no limitaciones de los mismos, si benefician o perjudican a los propietarios.

El Código Civil regula los derechos de los propietarios en el régimen de copropiedad, pero éstos a pesar de dar facultades y beneficios restringen a la vez los mismos, como ejemplo se puede citar el artículo 492 el cual indica

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley. Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieren venderlas.

El artículo otorga el derecho a los copropietarios de poder pedir la división de un bien inmueble, ninguno está obligado a permanecer dentro de la comunidad ya que en la copropiedad no existe legalmente una disposición que indique un tiempo máximo o mínimo que deba durar.

El condueño que pide la división debe de informar a los demás copropietarios sobre su intención como parte de un derecho que el Código Civil establece, todos deben de estar de acuerdo para poder realizarla, pero para ello tienen que establecer la parte que le correspondería a cada uno de ellos, esto conlleva una serie de problemas entre los condueños ya que es difícil que exista un acuerdo en el cual estén conformes con la distribución de la división y la parte que le corresponde a cada uno, sin embargo también los copropietarios se pueden oponer a la división del bien, pero legalmente no está regulado un artículo específico en el Código Civil que indique taxativamente que uno o más condueños puedan oponerse a la división del bien inmueble.

El pacto de indivisión es un derecho que los copropietarios pueden ejercer de forma voluntaria cuando exista un acuerdo en el cual se estipule que el bien inmueble en copropiedad no puede dividirse por el término que se decida, el cual no puede exceder de tres años, este es un derecho en el cual se conceden beneficios a todos los condueños ya que el plazo puede prorrogarse si nuevamente se realiza el acuerdo. Esta es una forma de proteger el bien en copropiedad, ya que muchas veces la copropiedad de bienes inmuebles es a causa de donaciones o como parte de una herencia y estos generan ganancias o beneficios de los cuales no todos los copropietarios desean perder por existir un valor sentimental hacia el bien inmueble.

Aunque existe el derecho de conservar la propiedad a través del pacto de indivisión el artículo 493 del Código Civil en el segundo párrafo indica “La autoridad judicial, sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común aun antes del tiempo convenido.” El derecho de conservar la copropiedad queda sin efecto si alguno de los copropietarios lo solicita a un Juez, sin importar que el plazo por el cual se realizó el pacto de indivisión se haya cumplido, con ello la división puede realizarse y beneficiar al copropietario que se encuentra una situación urgente, pero a la vez se vulnera el derecho de los demás copropietarios que desean

conservar el bien en copropiedad motivo por el cual se realizó el pacto de indivisión del bien.

El derecho de tanteo es otro derecho que puede ser ejercido por un propietario en la copropiedad cuando la división del bien ha sido acordada como lo indica el Código Civil, los condueños pueden hacer uso de dicho derecho cuando deseen adquirir la parte de los demás propietarios. El derecho de tanteo da la facultad a cualquiera de los propietarios de poder comprar las partes de la copropiedad que fueron divididas, y así conservar la propiedad en una sola persona obteniendo un beneficio directo al ejercer su derecho. Lo mismo sucede cuando uno de los condueños decide enajenar su derecho sobre el bien, uno de ellos puede conservar la propiedad evitando que personas extrañas sean parte de la copropiedad, la única limitante que puede impedir ejercer el derecho de tanteo por parte de un copropietario es la falta de recursos económicos.

El Código Civil indica que uno de los copropietarios puede pedir que se acote una parte proporcional a su cuota, cuando quiera que sea explotada para la agricultura, en la copropiedad existe una indivisión, pero el artículo 496 si permite que se realice una división, e incluso si fuere negada por los comuneros un Juez puede otorgarla, dicho artículo

contradice la figura jurídica de la copropiedad, está permitiendo una división que puede causar conflictos debido a que al ser utilizada la tierra para labores agrícolas sufre cambios en sus componentes y hasta afecta la superficie del terreno, y al tratar de acordar la división pueden surgir inconformidades con la parte que corresponda a cada uno de los condueños, y en caso que la copropiedad subsista se estaría restringiendo el uso y disposición al resto de propietarios.

Derecho comparado

La copropiedad en el Derecho Civil mexicano regula los mismos derechos para los propietarios en comparación con las disposiciones del Código Civil guatemalteco.

Como ejemplo de ello se citan los siguientes artículos los cuales indican “Uso del bien motivo de la copropiedad Artículo 5.147.- Los copropietarios podrán servirse de los bienes comunes, siempre que dispongan de ellos conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los demás a usarlos según su derecho. Gastos de conservación del bien de la copropiedad Artículo 5.148.- Todo copropietario tiene derecho para obligar a los demás a contribuir a los gastos de conservación del bien común. Consentimiento para hacer alteraciones al bien Artículo 5.149.-

Ninguno de los copropietarios podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en el bien común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Acuerdos mayoritarios para administrar la copropiedad Artículo 5.150.- Los acuerdos de la mayoría de los copropietarios serán obligatorios para la administración del bien común.”

En el uso y la disposición del bien no existe diferencia alguna, son otorgados los mismos derechos a los propietarios, así mismo los gastos que se originan por la conservación del bien deben de ser cubiertos por todos los propietarios, las alteraciones que se requieran hacer en beneficio del bien en copropiedad deben de ser consentidas por todos los condueños, y en cuanto a la administración del bien debe existir mayoría en las decisiones. Los derechos de los propietarios en el régimen de copropiedad se consideran que son iguales a los establecidos en el Código Civil guatemalteco.

El Código Civil de España indica en relación al derecho de uso y disposición otorgados a los propietarios lo siguiente “Artículo 394. 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 copartícipes utilizarlas

según su derecho.” En dicho artículo se puede notar que el derecho de uso y disposición regulado en la legislación española es igual al regulado en legislación mexicana y en la guatemalteca.

Sin embargo en el Código Civil de España, el derecho a celebrar el pacto de indivisión es concedido por un plazo que no exceda de 10 años, regulado en el artículo 400 el cual indica “Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.” En el Código Civil guatemalteco y mexicano respectivamente, se regula el pacto de indivisión por un plazo que no exceda de 3 años, siendo de más beneficio la disposición regulada en el Código Civil español.

El Código Civil español también otorga el derecho de pedir la división y quienes pueden solicitarla, el artículo 402 de dicho Código indica “La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores, nombrados a voluntad de los partícipes. En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de

cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.” Este artículo indica específicamente que la división puede realizarse por los interesados toda vez exista un acuerdo voluntario, al mismo tiempo faculta a árbitros o amigables compondores a realizar la división haciendo uso de los métodos alternativos para la solución de conflictos, evitando de esa forma que se cree un litigio judicial.

Tanto en el Código Civil guatemalteco como en el mexicano, no se regula una norma de forma taxativa el poder acordar o resolver la división de la cosa común a través de un método alternativo de solución de conflictos, con lo cual se estaría concediendo un derecho más a los propietarios y evitando que el sistema judicial se congestione con controversias que pueden resolverse sin necesidad de una sentencia judicial.

Modificaciones a los derechos

La copropiedad es una figura jurídica establecida en el Código Civil, que ha sido analizada muy poco, pero en la actualidad la copropiedad ha tomado más importancia y al mismo tiempo ha evolucionado, es por ello que han surgido nuevas normas jurídicas para regular las diferentes formas de propiedad en las cuales también puede existir dos

o más propietarios, como ejemplo se menciona el artículo 7 de la Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos el cual indica

“Los derechos sobre una obra creada en colaboración, corresponden a todos los coautores, pro indiviso, salvo convenio en contrario o que se demuestre la titularidad de cada uno de ellos, en cuyo caso cada colaborador es titular de los derechos sobre la parte de que es autor...”

Dicha ley protege el derecho de los autores de obras literarias, artísticas, fonogramas y organismos de radiodifusión, reconociendo el derecho de copropiedad de las mismas si son creadas por dos o más personas.

La Ley de Propiedad Industrial regula la cotitularidad en el artículo 19 el cual indica “Salvo las disposiciones especiales contenidas en esta ley, la cotitularidad de solicitudes o de registros relativos a marcas se regirá, cuando no hubiese acuerdo contrario, por las disposiciones del Código Civil sobre la copropiedad.” Esta ley protege la creatividad intelectual en el campo de la industria y el comercio, en ella se permite la copropiedad sobre la creación de marcas o signos distintivos, pero no regula en la misma ley la forma de resolver conflictos, sino remite al Código Civil, pero si indica que si existen marcas colectivas, en la solicitud de inscripción debe de incluirse el reglamento de empleo de

las cualidades comunes, las condiciones y modalidades, y las personas con derecho a utilizar la marca. La enajenación del derecho sobre una marca registrada también puede ser enajenada, pero no se regula la enajenación en caso de copropiedad.

El Código Civil vigente solo contiene disposiciones generales en relación a la copropiedad, escasamente 20 artículos regulan dicha figura jurídica, la Ley de Derechos de Autor y la Ley de Propiedad Industrial indican que en caso de copropiedad en la creación de obras o de marcas éstas se guíen por lo ya establecido en el Código Civil, lo cual no es suficiente ya que la copropiedad puede surgir de diferentes formas y cada una de ellas se debería de sujetar a disposiciones específicas en cada caso.

Se debe establecer en el Código Civil una diferencia entre las clases por medio de las cuales se adquiere la copropiedad y regular conforme a cada una de ellas para no limitar el derecho de los copropietarios. En la copropiedad adquirida por medio de un contrato, se debe incluir que las partes voluntariamente se someten al régimen, debido a que esta forma de copropiedad se realiza para obtener un beneficio, por eso se debe de dar la facilidad de poder pactar la forma de uso y disposición de cada copropietario, así como la administración, la forma y

responsabilidad de realizar mejoras, el tiempo que debe durar la copropiedad, si el contrato se puede renovar y de no ser así la forma de venta del bien, pero sin tomar en cuenta el derecho de pedir la división del bien, el derecho de tanteo y el pacto de indivisión, ya que si se está pactando un contrato, no tendría por qué existir conflicto entre copropietarios.

En la copropiedad adquirida por medio de una donación, no siempre se acepta conscientemente debido a que es gratuita y los copropietarios aceptan solo por obtener una propiedad más, sin pensar en los beneficios o los inconvenientes que pueden surgir. Por otra parte se acepta para complacer a la persona que esta donando el bien, el cual regularmente es una casa de habitación o un terreno sin construcción, en esta copropiedad las obligaciones y derechos de los comuneros deben ser en relación a el uso del bien, la administración, la forma de realizar las mejoras, el derecho de pedir la división de la cosa común, el pacto de indivisión y el derecho de tanteo, regulando la posibilidad de poder oponerse a la petición de división del bien.

Si el Código Civil regula el derecho de pedir la división de un bien en copropiedad, debería regular también el derecho de los copropietarios a oponerse a la división, antes de iniciarse un Juicio Oral de división

de la cosa común ante un juez, procedimiento en el cual se realice solamente una audiencia, en donde las partes puedan presentar los motivos de la oposición y se faculte a celebrar un pacto de indivisión. Así como también incluir la libertad de conceder un plazo más amplio para poder ejercer el derecho de tanteo, tomando en cuenta la situación económica de los copropietarios y éstos puedan conservar la propiedad del bien, y no sea necesario realizar la división. Con ello se protege la figura jurídica de la copropiedad.

El pacto de indivisión válidamente celebrado entre los propietarios del bien en copropiedad debe ser protegido, por ser un derecho otorgado para poder conservar la propiedad dentro del plazo establecido de común acuerdo, y no permitir que este pueda disolverse antes del tiempo estipulado por orden de una autoridad judicial.

Cuando uno de los copropietarios solicita la división de la cosa común y los demás condueños se oponen a ella, la única solución que existe actualmente es la facultad de iniciar un Juicio de Oral de división de la cosa común así como lo indica el Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo 219 el cual dice “Cuando los copropietarios no estén de acuerdo, podrá pedirse la división o la venta en pública subasta de la cosa común, por el procedimiento del Juicio Oral.”

Claramente es una forma de obligar a los propietarios a dividir la propiedad, en dicho procedimiento las partes deben de presentar un proyecto de partición en el cual se indique la parte que correspondería a cada uno de los propietarios al realizar la división, es difícil que exista un acuerdo entre los condueños sobre las partes que cada uno exige, lo que conlleva a que el procedimiento sea más tardado y lento, y en caso de no existir definitivamente un acuerdo en la forma de partición del bien, el Juez competente ordena la venta del bien en pública subasta señalando el día y la hora para que esta se lleve a cabo.

Se considera que la venta en pública subasta del bien afecta a los copropietarios que no desean dividir la propiedad y quieren conservarla. Para uno de los propietarios no es difícil pedir la división, puede que tenga motivos por los cuales necesita específicamente su espacio físico del cual sea propietario para vender o conservarlo. Muchas veces los bienes inmuebles que se encuentran en copropiedad son difíciles de dividir, como una casa de habitación en donde existan tres propietarios, uno o dos de ellos no podrían tener acceso a la vía pública, lo mismo sucede si se trata de un terreno en el cual no existen ninguna clase de construcción y por la forma y ubicación del bien este sea imposible de dividir.

Al respecto el artículo 494 del Código Civil indica

Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. En este caso, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio.

La protección del bien en copropiedad y la conservación de los derechos de los condueños deben tener prioridad en el Código Civil, regulando para ello una forma con la cual la venta del bien sea un recurso como última instancia cuando uno de los copropietarios no pueda adquirir la propiedad del bien en su totalidad. Con ello no se estaría obligando a los demás condueños a perder un derecho.

En el caso de copropiedad adquirida por herencia, el Código Civil regula todo lo relativo a la sucesión de los bienes, así como la partición de los mismos, por lo tanto dentro del capítulo de la copropiedad no tendría razón de ser, puesto que al especificarse en la Ley normas aplicables a cada forma por medio de la cual se puede adquirir la copropiedad, no debería de existir confusión en cuanto a la aplicación de derechos y obligaciones en cada caso.

Dentro de los artículos que regulan la copropiedad, algunos vulneran los derechos de los propietarios en copropiedad, un ejemplo de ello es lo establecido en el artículo 499 del Código Civil el cual indica “Los acreedores de uno o más condueños, tienen derecho para hacer embargar y vender la porción correspondiente a sus deudores, pero sin dividir por ello la cosa común.” En este artículo se permite el ingreso de acreedores de los condueños deudores a la comunidad, embargar y vender la porción que corresponda, con ello se limita aún más el derecho de los demás copropietarios sobre el bien, aunque no haya necesidad de dividir la cosa común, pero el nuevo propietario del derecho proindiviso si puede pedir que el bien sea dividido.

En el régimen de copropiedad aunque uno de los condueños sea deudor la figura del embargo y la venta del derecho de un propietario no deberían proceder, con el embargo de un bien en copropiedad, la parte alícuota del deudor corre el riesgo de ser adquirida por una persona ajena a la comunidad perjudicando al resto de copropietarios limitándolos en el uso y disposición del bien, se debe realizar solamente sobre los bienes que no están sujetos a ese régimen y son solo propiedad del deudor.

El artículo 500 del Código Civil indica “Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad, las reglas concernientes a la partición de la herencia. Los comuneros quedan recíprocamente obligados al saneamiento en proporción a la parte de cada uno.” Se considera que existe una diferencia en la copropiedad de un bien inmueble adquirido por contrato o por medio de una donación y la copropiedad de los bienes dejados en herencia por causa de la muerte de un causante, desde el artículo 1085 del Código Civil hasta el artículo 1123, se encuentra regulada la partición de los bienes hereditarios, si bien es cierto antes que se realice la partición los bienes se encuentran en copropiedad, el Código indica un procedimiento ya establecido en el apartado respectivo. Es por ello que los artículos 500, 501, y 502 no deberían de ser incluidos dentro de las disposiciones generales de la copropiedad.

El Código Civil otorga derechos en la copropiedad, pero a la vez los restringe, con ello surge la confusión de los propietarios porque así como pueden beneficiarse de la comunidad está puede desaparecer. Es por eso que se debe tomar en cuenta si la figura jurídica de la copropiedad en la actualidad protege los bienes y derechos en copropiedad, y si cumple los objetivos por los cuales se considera una forma importante de propiedad. El Código Civil guatemalteco está

complementado con el derecho romano francés, se encuentra vigente desde hace 51 años y las reformas que ha sufrido han sido pocas.

Los derechos de los propietarios en el régimen de copropiedad son insuficientes, la eficacia de los mismos se ve afectada, porque se otorga un derecho pero al mismo tiempo ese derecho que es otorgado por la Ley es obligado a perderlo. El derecho a la copropiedad y los derechos de los propietarios dentro de ella, deben ser protegidos, y suficientes tanto para los propietarios que desean permanecer en la comunidad, como para los propietarios que no quieren formar parte de la comunidad y desean dividir el bien.

Conclusiones

El derecho de uso y disposición de los propietarios les permite poder utilizar el bien siempre y cuando no se perjudiquen los intereses de los demás, pero al no existir una parte física en la cual cada propietario pueda disponer libremente de una parte específica, genera inconformidades en la comunidad, y con ello se limita el derecho de uso y disposición de cada uno.

Los derechos como el de administración del bien, el pacto de indivisión, las innovaciones, y el acotamiento de tierras sufren limitaciones dentro de los mismos, porque otorgan beneficios para los copropietarios y al ser utilizados por uno o más de ellos, afectando al resto de copropietarios a quienes se les limita el uso del bien.

En la actualidad no solamente existe la copropiedad de bienes muebles o inmuebles, sino también la hay en bienes incorpóreos como el derecho de autor y el derecho de la propiedad industrial, las cuales tienen sus respectivas leyes, pero no se regula específicamente en cada una de ellas la forma de resolver conflictos. Esta forma de copropiedad no tiene un procedimiento diferente al que se encuentra en el Código Civil tomando en cuenta que no son bienes corpóreos que se puedan dividir.

Referencias

Libros

- Guerra, V. A. (2006). *Derechos Reales*. Guatemala: Litografía Orión.
- Juarez, J. F. (2010). *Los Derechos Reales*. Guatemala: Ediciones Renacer.
- Ortiz, C. V. (19° edición). *La propiedad y demás derechos reales y, derecho de sucesiones*. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala.
- Ossorio, M. (2004). *Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales*. Argentina: Heliasta S.R.L.
- Torres, G. C. (1993). *Diccionario Juridico Elemental*. Heliasta S.R.L.

Legislación

- Asamblea Nacional Constituyente, Constitución Política de la República de Guatemala, 1986. Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 57-2000, Ley de Propiedad Industrial, 2000.
- Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 33-98, Ley de Derecho de Autor y Derechos Conexos, 1998.

Jefe de Estado, Decreto Ley número 106, Código Civil, 1964.

Jefe de Estado, Decreto Ley número 107, Código Procesal Civil y Mercantil, 1964.

La H. “Liv” Legislatura del Estado de México, Decreto número 70, Código Civil del Estado de México, 2002

Real Decreto de 24 de julio de 1889, Código Civil de España.