

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



**LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR  
A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL  
EL TRÁMITE DE LA DIVISIÓN DE LA COSA  
COMÚN**

**MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS**

GUATEMALA, MAYO DE 2008.

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

**LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA  
NOTARIAL EL TRÁMITE DE LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN**

TESIS

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

Por

**MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio de 2008.



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

DECANO: Lic. Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
VOCAL I: Lic. César Landelino Franco López  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez  
VOCAL IV: Br. Hector Mauricio Ortega Pantoja  
VOCAL V: Br. Marco Vinicio Villatoro López  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Manfredo Maldonado Méndez  
Vocal: Lic. Héctor España Pinetta  
Secretario: Lic. Jaime Ernesto Hernández

**Segunda Fase:**

Presidente: Lic. Edwin Leonel Bautista  
Vocal: Lic. Roberto Echeverría  
Secretario: Lic. Carlos De León Velasco

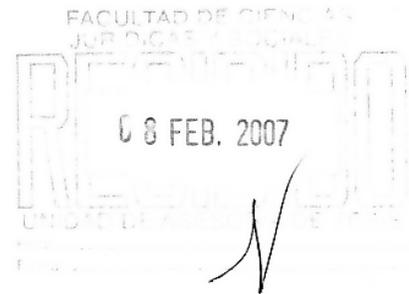
**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de la tesis de la licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

*Lic. Marco Tulio Figueroa Girón*  
*Abogado y Notario*  
*3.ª Avenida 6-04, Zona 1, Villa Nueva*  
*Teléfono 55285068*



Guatemala, 06 de febrero de 2007

**Licenciado**  
**Bonerge Amílcar Mejía Orellana**  
**Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Ciudad Universitaria**



Respetable Señor Decano:

Atentamente me dirijo a usted, para informarle que en cumplimiento de resolución de Decanatura, procedí a asesorar a la Bachiller **MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS**, en la elaboración de su trabajo de Tesis intitulada **“LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR AL PLANO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, REGULADA EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, DECRETO LEY 107”**, en tal razón, procedo a emitir el siguiente,

#### **DICTAMEN**

- a) El trabajo de tesis, ha sido ampliamente investigado y desarrollado, ajustándose a los requisitos exigidos por el Instructivo General para Elaboración y Presentación de Tesis, proporcionado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.
- b) La redacción del trabajo y la argumentación jurídica es apropiada permitiendo su legibilidad. Las conclusiones y recomendaciones aportadas por el bachiller, son

*Lic. Marco Julio Figueroa Girón*  
*Abogado y Notario*  
*3°. Avenida 6-04, Zona 1, Villa Nueva*  
*Teléfono 55285068*



criterios objetivos y veraces. Las fuentes bibliográficas utilizadas son las idóneas y actualizadas.

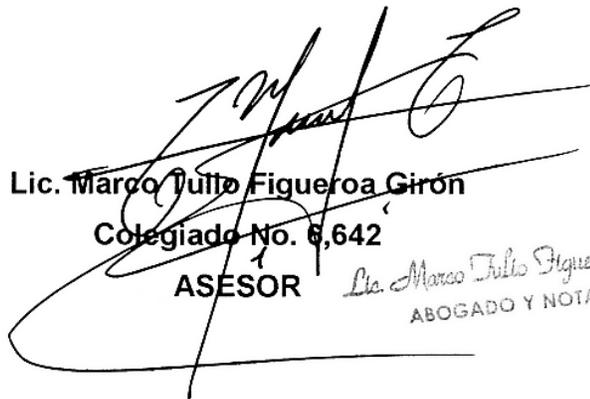
c) Considero que el presente trabajo de tesis, constituye una fuente de consulta para el futuro ya que es un tema de actualidad e importancia.

**POR TANTO:**

Recomiendo que el trabajo de Tesis denominado **“LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR AL PLANO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, REGULADA EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, DECRETO LEY 107”**, sea **APROBADO**, para la continuación del trámite respectivo; ya que salvo mejor opinión, considero que el mismo llena los requisitos necesarios para servir de base en el examen público correspondiente.

Aprovecho la oportunidad para reiterarle al Señor Decano, las muestras de mi distinguida consideración y me suscribo como su atento servidor.

Atentamente,

  
**Lic. Marco Julio Figueroa Girón**  
**Colegiado No. 6,642**  
**ASESOR**

*Lic. Marco Julio Figueroa Girón*  
ABOGADO Y NOTARIO



**UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, doce de febrero de dos mil siete.

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) RICARDO ALVARADO SANDOVAL**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante **MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS**, Intitulado: **"LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR AL PLANO DE LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA LA DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, REGULADA EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL DECRETO LEY 107"**.

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

**LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh



*Ricardo Alvarado Sandoval*

**ABOGADO Y NOTARIO**

Colegio de Abogados  
2259



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, 05 de junio de 2007.

Licenciado  
**Marco Tulio Castillo Lutín**  
Coordinador de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Ciudad Universitaria



Respetable Licenciado Castillo Lutín:

Conforme resolución emitida por esa Decanatura, el doce de febrero del año del dos mil siete, procedí a revisar el trabajo de Tesis de la Bachiller **MARIA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS**, en la elaboración de su trabajo de Tesis intitulada **“LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR AL PLANO DE LA JURISDICCION VOLUNTARIA LA DIVISION DE LA COSA COMÚN, REGULADA EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, DECRETO LEY 107”**, la cual fue modificada a mi consideración por **“LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR A LA JURISDICCION VOLUNTARIA NOTARIAL EL TRÁMITE DE DIVISION DE LA COSA COMÚN”**, en tal razón, procedo a emitir el siguiente,

#### DICTAMEN

- a) De la revisión practicada al trabajo presentado por la Bachiller María José Juárez Barrios, considero es de singular importancia para el ámbito notarial.
- b) La investigación se ajusta a las exigencias del Instructivo General para Elaboración y Presentación de Tesis, aportado por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; la redacción, argumentación jurídica, técnica de investigación y fuentes documentales son apropiadas, al igual que la metodología implementada, ya que se pretende ampliar el ámbito de la jurisdicción voluntaria notarial con la incorporación de la división de la cosa común.



Ricardo Alvarado Sandoval

ABOGADO Y NOTARIO

Colegiado No. 2259



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

- c) Tanto las conclusiones como las recomendaciones expuestas son argumentos validos y coherentes en relación a la investigación, así como las fuentes bibliográficas utilizadas son las idóneas y actualizadas.
- d) La Bachiller María José Juárez Barrios, ha cumplido con las correcciones y recomendaciones propuestas por el suscrito, en tal virtud, opino que la presente investigación es fundamento loable para la ampliación del ámbito de la jurisdicción voluntaria notarial.

**POR TANTO:**

Recomiendo que el trabajo de Tesis denominado "LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL EL TRÁMITE DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN", sea **APROBADO**, para la continuación del trámite respectivo, a efecto que se ordene la impresión y se señale día y hora para su discusión en el examen público de tesis correspondiente, ya que salvo mejor opinión, considero que el mismo llena los requisitos exigidos por la Facultad de Ciencia Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Sin otro particular, y con muestras de respeto me suscribo como su deferente servidor,

Atentamente,

*Ricardo Alvarado Sandoval*  
ABOGADO Y NOTARIO

*[Handwritten Signature]*  
**Ljc. Ricardo Alvarado Sandoval**  
**Colegiado No. 2259**  
**REVISOR**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES  
Ciudad de Guatemala, Zona 12  
Guatemala, G.A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de octubre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, Titulado LA IMPORTANCIA DE INCORPORAR A LA JURISDICCIÓN VOLUNTARIA NOTARIAL EL TRÁMITE DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/stlh





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser mi roca, castillo, libertador, fortaleza, escudo, alto refugio, la fuerza de mi superación y en quien confiare eternamente.
- A MI MADRE:** Verónica Barrios, por su inigualable amor, consejos y apoyo incondicional, ejemplo de lucha y constancia.
- A MI PADRE:** Víctor Manuel Juárez, por su insustituible presencia, consejos, apoyo y sobre todo por su sencillez y humildad.
- A MIS HERMANAS:** Guisela Verónica, angelito de luz que desde el cielo me ha llenado de fortaleza y la bendición más grande que Dios me ha regalado; María Alejandra, mi gemelita y amiga, por todos los maravillosos momentos que nos ha regalado la vida y por ser un estímulo constante en mi superación personal.
- ESPECIALMENTE A:** Lic. Marco Tulio Figueroa Girón, Lic. Ricardo Alvarado Sandoval, por su paciente ayuda en la organización y revisión del presente trabajo de tesis.
- A: La magna Universidad de San Carlos de Guatemala.
- A: La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por su enseñanza y formación.
- A: La jornada matutina, a sus catedráticas y catedráticos, por su enseñanza y dedicación.
- A: Todos mis amigos y compañeros, con cariño y deseándoles muchos éxitos en su vida profesional.
- A: Todos mis familiares y amigos, les doy mi más profundo agradecimiento.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i

### CAPITULO I

1. Aspectos teóricos fundamentales .....	1
1.1. Definición de Derecho Notarial .....	1
1.2. El Notario .....	2
1.2.1. Antecedentes históricos .....	2
1.2.2. Definición .....	2
1.2.2.1. Definición legal .....	7
1.2.2.2. Definición doctrinaria .....	7
1.3. Función notarial .....	9
1.3.1. Naturaleza jurídica .....	10
1.3.2. Características .....	11
1.3.3. Finalidad .....	12
1.4. Actividad del Notario .....	13
1.5. Justificación de la existencia del notariado .....	13
1.6. Fe publica .....	14
1.6.1. Características .....	16
1.7. La función del Notario en la actualidad .....	17

### CAPÍTULO II

2. Jurisdicción voluntaria .....	21
2.1. Evolución histórica .....	21
2.2. Definición .....	24
2.3. Características .....	28
2.4. Principios generales .....	29



	Pág.
2.5. Principios fundamentales .....	29
2.5.1. De la forma .....	29
2.5.2. De intermediación .....	29
2.5.3. De rogación .....	29
2.5.4. Del consentimiento .....	30
2.5.5. De seguridad jurídica .....	30
2.5.6. De autenticación .....	30
2.5.7. De fe pública .....	30
2.5.8. De publicidad.....	30
2.6. Principios fundamentales que informan a la jurisdicción voluntaria comprendidos en el Decreto 54-77 .....	31
2.6.1. Consentimiento unánime .....	31
2.6.2. Actuaciones y resoluciones .....	31
2.6.3. Colaboración de las autoridades .....	32
2.6.4. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación .....	32
2.6.5. Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite .....	33
2.6.6. Inscripción en los registros .....	34
2.6.7. Remisión al Archivo General de Protocolos .....	34
2.7. Diferencia entre jurisdicción voluntaria y jurisdicción contenciosa .....	35
2.8. Jurisdicción voluntaria notarial .....	36
2.9. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria .....	37
2.9.1. Actas notariales .....	37
2.9.2. Resoluciones notariales .....	37
2.9.3. Notificaciones notariales .....	37
2.9.4. Certificaciones notariales .....	37
2.10 Analogía entre jurisdicción voluntaria judicial y notarial .....	38
2.11 Cuerpos legales que regulan los asuntos de jurisdicción Voluntaria .....	38

### CAPÍTULO III

3. La propiedad .....	41
3.1. Evolución histórica .....	41
3.2. Definición .....	44
3.3. Características .....	46
3.4. Diferencia entre posesión y propiedad .....	47

### CAPÍTULO IV

4. La copropiedad y la división de la cosa común .....	49
4.1. La copropiedad .....	49
4.1.1. Origen .....	49
4.1.2. Definición .....	50
4.1.3. Naturaleza jurídica .....	52
4.1.4. Elementos .....	52
4.1.5. Formas .....	52
4.1.6. Efectos .....	54
4.1.7. Regulación de la copropiedad en el Código Civil .....	54
4.2. División de la cosa común.....	56
4.2.1. Practica de la división .....	57
4.2.2. Efectos de la división .....	57
4.2.3. El juicio oral de división de la cosa común regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 .....	58

### CAPÍTULO V

5. Propuesta de la diligencia de división de la cosa común en jurisdicción voluntaria notarial .....	61
5.1. Importancia de incorporar a la jurisdicción voluntaria notarial el tramite de división de la cosa común .....	61



Pág.

5.2. Descripción del procedimiento de división de la cosa común en vía notarial .....	62
5.3. Fases de la tramitación de división de la cosa común en vía notarial .....	66
5.3.1. Acta notarial de requerimiento .....	66
5.3.2. Primera Resolución.....	69
5.3.3. Notificación de la primera resolución .....	70
5.3.4. Notificación de la primera resolución al medidor .....	70
5.3.5. Acta de discernimiento del cargo al Ingeniero Civil en la que se nombra como medidor .....	71
5.3.6. Informe del medidor .....	73
5.3.7. Resolución mediante la cual se incorpora el informe del Medidor al expediente .....	74
5.3.8. Notificación a los propietarios de los bienes colindantes .....	75
5.3.9. Memorial mediante el cual se remite el expediente a la Procuraduría General de la Nación .....	77
5.3.10. Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación .....	80
5.3.11. Auto o resolución final.....	81
5.3.12. Notificación del auto o resolución final .....	84
5.3.13. Escritura de división de la cosa común .....	85
5.3.14. Razón del título justificativo de la copropiedad del inmueble objeto de la partición .....	90
5.3.15. Testimonio especial.....	91
5.3.16. Testimonio .....	91
5.3.17. Avisos notariales.....	92
5.3.18. Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos.....	95
CONCLUSIONES.....	97
RECOMENDACIONES.....	99
ANEXO.....	101
BIBLIOGRAFÍA.....	105



## INTRODUCCIÓN

La Jurisdicción Voluntaria en Guatemala, tiene como antecedente inmediato, el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107, legislación que se mantiene vigente, la cual deja en manifiesto los asuntos que pueden ser conocidos y resueltos por Notario, de forma alternativa, otorgándoles a las partes la libre disposición de escoger la vía en la cual puedan tramitarse determinados asuntos. Los asuntos que reconoce el Código Procesal Civil y Mercantil, que pueden tramitarse ante los oficios del notario son: a) Procesos sucesorios, ya fuera de tipo intestado, testamentario y donación mortis causa; b) subastas voluntarias y; c) identificación de tercero.

En 1977 se realizó en Guatemala el XIV Congreso de Notariado Latino, con este motivo fue propicio para que se aprobara la propuesta de ley que contenía la ampliación de la funciones del Notario, consecutivamente se promulgo el Decreto 54-77 del Congreso de la Republica que contiene la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, en la que se incluyo diecisiete nuevos asuntos que podían tramitarse en jurisdicción voluntaria ante Notario. Posteriormente, la última ampliación de las funciones del Notario ocurrió a través del Decreto Ley 125-83 que contiene la Ley de Rectificación de Área de Inmuebles Urbanos, que fue publicada en el Diario Oficial con fecha 14 de octubre de 1983. Desde ese entonces no ha habido ampliación alguna que permita al Notario conocer de nuevos asuntos.

Es por ello, que en el presente trabajo de tesis, se plantea la importancia de ampliar las funciones del Notario y se plantea como objeto específico la elaboración del proyecto de diligencia de división de la cosa común en vía notarial. Recordando que la jurisdicción voluntaria ha permitido a los interesados obtener un resultado rápido, corto y económico. Así mismo ha permitido un desahogo de los Órganos Jurisdiccionales, trayendo resultados beneficiosos tanto para los órganos jurisdiccionales como para los interesados.



Dentro del contenido temático, en el capítulo primero, se desarrollan los preceptos fundamentales, entre ellos el Derecho Notarial, El Notario, desde sus antecedentes históricos, definición jurídica y doctrinaria. Así mismo el tema de la función notarial, sus características, finalidad, la actividad del notario, la justificación de la existencia del notariado, la fe publica, sus características y la función del Notario en la actualidad.

El capítulo segundo, contiene el tema de la jurisdicción voluntaria, en la cual se abordan su evolución histórica, definición, características, principios generales y fundamentales, la diferencia entre jurisdicción voluntaria y contenciosa, la jurisdicción voluntaria notarial, así como los cuerpos legales que regulan los asuntos tramitados en jurisdicción voluntaria.

En el tercer capítulo se aborda el tema de la propiedad, comprendiendo sus antecedentes históricos, definición y características.

En el cuarto capítulo se establece el tema relativo a la institución de la copropiedad y la división de la cosa común, la cual se encuentra regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil, procedimiento en el cual el Notario posee una participación significativa, en virtud de ser el único profesional encargado de llevar a cabo la partición de los bienes puestos en copropiedad.

El quinto y ultimo de los capítulos, trata sobre la importancia de incorporar la división de la cosa común a la jurisdicción voluntaria notarial, la significativa labor que desempeña el Notario al solemnizar diversos actos privados, facultarlo de conocer un asunto más en jurisdicción notarial, en virtud ser el profesional capacitado e investido de Fe Publica para el diligenciamiento de dicho asunto. Así mismo se elabora el proyecto que contiene el trámite de división de la cosa común en vía notarial, que detalla cada una de las etapas y solemnidades que deben agotarse para cesar la copropiedad en sede notarial.



## CAPÍTULO I

### 1. Aspectos teóricos fundamentales

#### 1.1. Definición de Derecho Notarial

Es una institución que surge en forma natural de la organización social, desde las primeras manifestaciones contractuales de la sociedad, y que consiste en términos generales en el sistema organizado de personas investidas de fe pública para autorizar o dar fe de hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan, ésta institución comprende todo lo relativo al notario y su función.

La doctrina, la jurisprudencia y las legislaciones de diferentes países han abordado el tema, creando numerosas definiciones, tendientes a explicar la génesis de esta rama jurídica. Dentro de esos conceptos analizaré algunos de ellos.

"El conjunto de normas positivas y genéricas que gobiernan y disciplinan las declaraciones humanas formuladas bajo el signo de las formalidades de la autenticidad pública."<sup>1</sup>

"Es el conjunto de doctrinas o de normas jurídicas que regulan la organización de la función notarial y la teoría formal del instrumento público."<sup>2</sup>

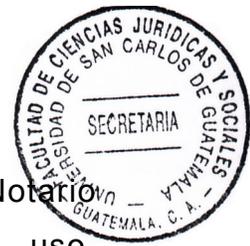
La definición anterior fue modificada por Oscar Salas, quien al respecto apunta: "El Derecho Notarial puede ser definido como el conjunto de doctrinas y normas jurídicas que regulan la organización del notariado, la función notarial y la teoría formal del instrumento público."<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Rad Bruch, **Introducción a la Filosofía del Derecho**, pág. 8.

<sup>2</sup> Giménez Arnau, Enrique, **Derecho Notarial**, pág. 51.

<sup>3</sup> Salas, Oscar A., **Derecho Notarial de Centroamérica y Panamá**, pág. 15.



Derecho Notarial, Según el III Congreso Internacional del Notario Latino, es un "Conjunto de disposiciones legislativas, reglamentarias, uso, decisiones jurisprudenciales y doctrinas que rigen la función notarial y el instrumento público notarial."

Analizando los conceptos anteriores puedo concluir afirmando: que el Derecho Notarial es el ordenamiento jurídico que comprende el conjunto de normas jurídicas contenidas en las diversas leyes que regulan obligaciones y modalidades a que debe ajustarse el ejercicio activo del Notario, que determinan a la vez la teoría formal de la creación del instrumento público, creando un todo orgánico que le permite conocer asuntos no contenciosos de la denominada Jurisdicción Voluntaria.

## 1.2. El Notario

### 1.2.1. Antecedentes históricos

El Notario en sus inicios no se consideraba como figura jurídica, de tal modo que ni siquiera contaba con fe pública; ésta la adquirió a través del tiempo y por meras necesidades. Quienes ejercían esta función eran consideradas como personas que sabían leer y escribir y que auxiliaban al rey o a algún funcionario de un pueblo para redactar textos.

Los Notarios en la antigüedad no eran conocidos con ese nombre, sino por el de escribas. La función del notario tuvo gran relevancia principalmente en dos pueblos, el hebreo y el egipcio; que era en donde se les conocía con el nombre de escribas.

Por lo general, los reyes y funcionarios públicos del pueblo hebreo no sabían leer y escribir, es por esta razón que se auxiliaban de los escribas para realizar sus funciones.



Esta función fue colocándose paulatinamente dentro de las funciones de la administración pública de ese pueblo, lo cual es el antecedente más remoto de las funciones notariales que conocemos actualmente.

En el pueblo hebreo se conocieron varias clases de escribas, de los que suele afirmarse que ejercían fe pública, sin embargo, no la ejercían de propia autoridad, sino que esta dependía de la persona de quien el escriba dependía. La razón principal por la cual eran requeridos sus servicios era por sus simples conocimientos caligráficos, y no tanto por sus conocimientos o necesidad de establecer una formalidad jurídica, por tal razón, no se considera al escriba hebreo como un verdadero notario.

Lo anterior, nos revela que las funciones fundamentales del escriba y el Notario actual tienen gran parecido, ya que ambos redactan actos jurídicos y les dan la notoriedad oficial que la organización en que viven les permite. En el caso del pueblo egipcio, la función del escriba era similar a la del pueblo hebreo; sin embargo el escriba egipcio además de saber leer y escribir se le denominaba al consejero del Faraón, al sacerdote, al magistrado, al funcionario y al doctor.

Cabe mencionar, que entre los egipcios prevaleció el registrador sobre el escriba, en cambio con los hebreos, este último fue el que se impuso sobre el primero. Con relación a los sacerdotes, los escribas tenían un carácter semejante al del notario profesional, el cual se encargaba de redactar correctamente los contratos; pero estos se auxiliaban a su vez del magistrado, el cual autenticaba los actos que realizaba el escriba sacerdote, lo hacía a través de la imposición del sello del magistrado, en virtud de lo cual el documento que era hasta entonces privado, se le daba el carácter de público. Debido a que el papiro egipcio es lo más parecido a nuestro papel; más aún que el ladrillo babilónico o la tabla encerada romana, se considera como el antecedente más antiguo de la forma de nuestros documentos.



a) Grecia

En Grecia la función notarial predominó sobre la registradora, a diferencia de lo que sucedía en Roma. En Grecia los Notarios asumieron directamente la función registradora, tanto para los contratos celebrados entre particulares, como para las convenciones internacionales. En este pueblo existieron oficiales públicos encargados de redactar los documentos de los ciudadanos, estos oficiales públicos eran los notarios, los cuales tenían diferentes denominaciones, las cuales eran: Apógraphos o Singraphos, a veces eran llamados Mnemones o Promnemones, todos estos nombres eran alusivos a la función escrituraria o a la recordación y constancia de los hechos que la requerían.

b) Roma

En Roma, cabe mencionar que el pueblo romano en la antigüedad tuvo un gran desarrollo en lo que a derecho se refiere, a tal grado, que creó su propio sistema jurídico, en el cual se basa nuestro derecho actual. Los romanos tuvieron en su conocimiento conceptos como el de justicia expresado por Ulpiano, que para la materia que estamos estudiando es de vital importancia, ya que el derecho notarial debe en todo momento dar a cada quien lo que le corresponde por derecho.

Las funciones notariales en su origen romano carecían de la facultad de autenticación, al amparo del poder del imperio que se confiere al Pretor. A lo largo de la existencia del Derecho Romano hubo una multitud de personas a quienes de modo parcial estuvo encomendada la función notarial.

c) Época medieval

A la caída del Imperio Romano de Occidente, los pueblos bárbaros que la provocaron, no representaron ningún progreso ni aportaron ideas en el aspecto jurídico, por el contrario, no hay nada que establezca que entre la



caída del Imperio Romano y los pueblos bárbaros se hubiera dado un progreso en este aspecto, y por consiguiente con relación a la materia notarial.

Al darse la invasión de los bárbaros al Imperio Romano se logró la caída del mismo, y las instituciones jurídicas que funcionaban en Roma y que estaban en pleno desarrollo, fueron también invadidas por aquellas ideas que correspondían a un periodo incipiente de otra nueva civilización que eran los bárbaros.

En esta época no hay certidumbre sobre la historia del notariado, pero se sabe que en la mayoría de los países europeos se produce un ambiente social encaminado a que los escribanos refuercen su papel en cuanto a la confianza que se les otorgaba. La carta notarial, así como las facultades del Notario se van desarrollando paulatinamente a través de la historia; de otro modo no sería posible explicar que en el siglo XIII aparezca como representante de la fe pública y su intervención dé autenticidad a los documentos. Existiendo un solo vestigio en el periodo del medioevo, el cual era el Rex Scriptor, al cual se le encomendaba la relación de asuntos, así como la encomienda de relatoría en cuanto a los límites del feudo, relaciones vecinales de habitantes, y el cumplimiento a los acuerdos reales.

#### d) España

Diversos historiadores comentan que es en España, donde se da el nacimiento y la evolución del notariado. Se le atribuye a Casiodoro, quien era senador del rey godo Teodorico, una distinción entre las funciones de los jueces y las de los notarios; estableció que los jueces solamente fallaban en las contiendas, es decir, eran quienes decidían a quién le correspondía el derecho; en tanto que los notarios tenían por objeto prevenir dichas contiendas.



#### e) América

En 1492, América fue descubierta por Cristóbal Colón y dentro de su tripulación se encontraba un escribano, llamado Rodrigo de Escobedo; por lo que la figura del notario se trasplanta de España a América. En dicho período, América estaba compuesta por diversos pueblos cuyos conocimientos astronómicos, agrícolas, comerciales, arquitectónicos, entre otras habilidades les permitió desarrollarse culturalmente unos más que a otros.

Los antecedentes de la legislación americana deben buscarse en las leyes castellanas de entonces. No obstante se promulgó una legislación especial para América conocida como Leyes de Indias; en el libro V, Título VIII, trata al respecto, de los escribanos, a quienes se exigía el título académico de escribano y pasar un examen ante la Real Audiencia, si lo aprobaban debía obtener el nombramiento del Rey de Castilla y pagar una suma al Fisco Real. Los Escribanos guardaban un archivo de escrituras y demás instrumentos públicos, el cual pasaba a los escribanos sucesores.

#### f) Guatemala

Los primeros vestigios de historia escrita, la encontramos en el Popol Vuh. Durante la Época Colonial. En la Época Colonial al fundarse la ciudad de Santiago de Guatemala y en la Reunión del Primer Cabildo que tuvo lugar el 27 de julio de 1524, se faccionó la primera acta, actuando como primer escribano Alonso de Reguera. El nombramiento, recepción y admisión del Escribano Público lo hacía el Cabildo. El trabajo del Escribano Público era en función de los contratos y las actuaciones judiciales, la colegiación de abogados y escribanos se dispuso en el Decreto Legislativo No. 81 del 23 de diciembre de 1851 que encargó su organización a la Corte Suprema de Justicia. Se creó la Ley de Notariado en la época de la Reforma Liberal (1877) junto al Código Civil, al de Procedimientos Civiles y la Ley General de Instrucción Públicas.



### 1.2.2. Definición

El termino Notario ha sido definido en múltiples y diversas ocasiones. En el primer congreso del Notario Latino Celebrado en Buenos Aires, Argentina, en 1948, se definió oficialmente el Notario con estas palabras: "El Notario latino es el profesional del Derecho encargado de una función publica consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a ese fin y confiriéndoles autenticidad, conservar los originales de estos y expedir copias que den fe de su contenido."

En esta definición, quizás un tanto descriptiva del quehacer del notario, es indiscutible que están contenidos todos los elementos esenciales de la función notarial.

#### 1.2.2.1. Definición legal

El Código de Notariado en el Artículo 1, establece: "El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o requerimiento de parte. "

#### 1.2.2.2. Definición doctrinaria

Con el objeto de completar la explicación sobre que es Notario, considero oportuno citar algunas de las más clásicas definiciones que diversos tratadistas, han formulado:

- ◆ El Notario es "La persona autorizada que, conforme a derecho, da fe instrumental de los hechos, actos y negocios jurídicos de derecho privado realizados voluntariamente y bilaterales en acuerdo autónomo."<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Gattari, **Manual de Derecho Notarial**, pág. 328.



- ◆ De la definición expuesta en el primer congreso del Notario Latinoamericano de 1948, Nery Muñoz, agrega: "Está facultado para conocer, tramitar y resolver algunos asuntos no contenciosos, llamado en nuestro medio asuntos de jurisdicción voluntaria."<sup>5</sup>
- ◆ "Notario, es un profesional del Derecho que ejerce una función pública para robustecer, con una presunción de verdad, los actos en que interviene, para colaborar en la formación correcta del negocio jurídico y para solemnizar y dar forma legal a los negocios jurídicos privados, y de cuya competencia solo por razones históricas están sustraídas los actos de la jurisdicción Voluntaria."<sup>6</sup>

De las transcripciones realizadas se desprende, en principio, que los Notarios son personas investidas por el Estado de fe pública para autenticar hechos y actos que ante ellos pasan y se otorgan. Es una persona revestida de carácter oficial y público, dotado de ciertas cualidades en la que el poder social delega la misión de sellar con su potestad los actos privados. Pero la figura de Notario no es la de ser simplemente un funcionario público; es más bien un delegado especial del poder público revestido de autoridad, para imponerse y ser respetado erga omnes en el ejercicio de sus funciones.

Puedo afirmar que, el Notario es el profesional del derecho investido por el Estado de fe pública, encargado de recibir, interpretar y dar forma a todas aquellas manifestaciones de voluntad y negocios jurídicos, a requerimiento de parte o por disposición de la ley; los cuales producen plena prueba dentro y fuera de juicio. Así mismo, está facultado para conocer asuntos no contenciosos de la denominada jurisdicción voluntaria.

---

<sup>5</sup> Muñoz, Nery Roberto, **Introducción al Estudio del Derecho Notarial**, pág. 35.

<sup>6</sup> Bañuelos Sánchez, Froylán, **Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia**, pág. 39.



La intervención del Notario, ha dado al derecho una misión respetable de paz y armonía social. Siempre ha procurado que las relaciones contractuales, sean reflejo de la voluntad individual y exacta convivencia en las normas del derecho escrito; es por ello que dentro de su función es un verdadero autenticador de las relaciones jurídicas normalmente creadas por la libre voluntad de las personas jurídicas, dándoles carácter de verdad, certeza y permanencia, previo el estudio, explicación y aplicación del derecho positivo, a cada uno de los actos jurídicos de carácter normal en los cuales interviene.

### 1.3. Función notarial

La función notarial, es la actividad que el Notario realiza conforme a las disposiciones del Código de Notariado. Posee una naturaleza compleja: Es pública, en cuanto proviene de los poderes del Estado y de la ley, que obran en reconocimiento público de la actividad profesional del notario y de la documentación notarial al servicio de la sociedad. Por otra parte, es autónoma y libre, para el Notario que la ejerce actuando con fe pública.

La función que emprende el Notario es una función de justicia, en la cual aplica la ley o el derecho al acto jurídico que se celebra en esa esfera con la conformidad de las partes; declarando los derechos y obligaciones de cada uno, lo aprueba, legaliza y sanciona con validez, autenticidad y ejecución; autoriza y dirige su cumplimiento a través de la creación del instrumento público.

La función notarial es una institución que posee jerarquía propia; por lo que el Notario es un funcionario de justicia legalizador de los derechos y obligaciones de las partes que a él acuden voluntariamente. Tiene autoridad funcional capaz de legitimar las relaciones jurídico-contractuales y solemniza las declaraciones de voluntad.



### 1.3.1. Naturaleza jurídica

Se ha discutido en muchas ocasiones si la función del Notario es pública o no. Algunos autores opinan que el Notario es un funcionario público, otros afirman que es un profesionalista liberal, y otros que desarrolla una función pública.

Se considera que pertenecen a la función pública los representantes de los órganos de administración pública. La actividad notarial no encaja dentro de las organizaciones administrativas. No hay la relación jerárquica existente entre la función administrativa y notarial.

La naturaleza del notariado se exterioriza prácticamente en el conjunto de facultades que constituyen el ejercicio de la función notarial, siendo ésta una prerrogativa del Estado que va encaminada a declarar el derecho, y lo exterioriza en la manifestación con que da forma al acto jurídico, es por ello que es una función pública que corresponde en representar al Estado.

Se puede determinar que la institución del notariado es fundamentalmente natural y social, y eminentemente público y de forzosa y formal necesidad jurídica, que por su valer jurídico pertenece al poder legitimador del Estado y se desenvuelve como un organismo de jurisdicción propia, el cual posee doctrina, normas jurídicas e instituciones propias.

Al margen de las disposiciones legales y de las opiniones doctrinales es un hecho que la actividad del Notario se realiza en nombre del Estado a través de particulares.

La función notarial tiene un carácter precautorio, debe ayudar, atender, colaborar y auxiliar a aquellas personas que así lo soliciten en tanto se trate de cuestiones jurídicas, haciendo ciertas las relaciones y situaciones subjetivas concretas de las que se derivan. En este sentido, la función notarial pretende



otorgar seguridad jurídica otorgando su fe a los actos en que intervenga el Notario.

### 1.3.2. Características

Dentro de las características de la función notarial se encuentran:

- a) Pertenece al Plano Jurídico: La función notarial como función tutelar de derechos contratados, es manifiestamente jurídica. Hoy en día el Notario como funcionario y profesional actúa bajo un complejo de leyes, en cuya armonía en su actividad recoge, puntualiza y redacta dando preciso sentido a la soberana voluntad de los individuos que necesitan documentar hechos o actos habidos en el curso normal de la vida, y en merito de ello y estrictamente ajustado a la ley, por virtud del deber que le asiste y de la autoridad que ejercer, legitima con fe publica el hecho o acto postulado.
- b) Precautoria: El Notario en el ejercicio de su función, se adelanta a prevenir los riesgos que la incertidumbre jurídica pudiera acarrear, evitando un conflicto posterior.
- c) Imparcial: El Notario es tercero imparcial, el cual debe atender a las partes con igualdad. "Debe estar siempre por encima de los intereses comprometidos: su profesión le obliga a proteger a las partes con igualdad, librándolas con sus explicaciones imparciales y oportunas, de los engaños a que pudiera conducirlos su ignorancia, y de los ardides que pudiera tenderles la mala fe."<sup>7</sup>
- d) Público: Por lo general, la doctrina acepta que la función a cargo del Notario es de carácter público. A pesar de que se ejerce sobre actos jurídicos privados de carácter extrajudicial, la intervención del

---

<sup>7</sup> Larraud, Rufino, **Curso de Derecho Notarial**, pág. 140.



Notario debe atender en mayor grado al interés general que al particular, es decir afirmar la supremacía del derecho asegurando la legalidad y la prueba fehaciente de los actos y hechos de que dependen las relaciones privadas. El Estado dentro de sus funciones, debe proporcionar la protección jurídica adecuada a los particulares y esta protección se logra a través de la fe pública que inviste al Notario.

- e) Técnico: La técnica notarial, es una más de las características de su función, ya que buena parte de la actuación del Notario depende principalmente de la perfección de su tecnicismo. Como conocedor del derecho, auxiliador y orientador del mismo, debe saber aplicar la ley a cada caso concreto que se le presente.

### 1.3.3. Finalidad

- a) Seguridad: "Es la calidad de seguridad y de Firmeza; que se da al documento notarial. Persigue la seguridad: el análisis de su competencia que hace el notario, la perfección jurídica de su obra, para lo cual tiene que hacer juicios de capacidad, de identidad, etc.; el proceso formal que es axiomático y que persigue un fin de seguridad. También persigue es seguridad la responsabilidad del notario, respecto a la perfección de su obra..."<sup>8</sup>
- b) Valor: "Es la utilidad , aptitud, fuerza, eficacia para producir efectos. El notario, además, da a las cosas un valor jurídico."<sup>9</sup> El valor tiene una amplitud, la cual es el valor frente a terceros.

---

<sup>8</sup> Carral y de Teresa, Luis, **Derecho Notarial y Derecho Registral**, pág. 82.

<sup>9</sup> **Ibid**, pág. 83



- c) Permanencia: Se relaciona con el factor tiempo. El documento notarial nace para proyectarse hacia el futuro. "El documento privado es perecedero, se deteriora fácilmente, se extravía, se destruye con más facilidad, y por lo tanto es inseguro. En cambio, el documento notarial es permanente e indeleble, o sea, que tiende a no sufrir mudanza alguna."<sup>10</sup>

#### 1.4. Actividad del Notario

El notariado es una profesión jurídica que tiene por cometido, en la sociedad, asistir a los particulares para facilitarles la realización espontánea, pacífica del derecho, y a cuyo alcance el ordenamiento jurídico pone un conjunto de medios y procedimientos técnicos que el notario utiliza como método propio para cumplir su función.

El Notario debe facilitar a los particulares la realización del derecho; ya que como concedor del mismo podrá orientar y asesorar a las partes. Deberá entonces apoyarse en los medios conferidos por la ley para la creación del instrumento público.

#### 1.5. Justificación de la existencia del notariado

Los actos jurídicos que se pretendan oponer ante terceros no podrían gozar de este beneficio si no existiera la institución del notariado, porque a través de ella se da forma y autenticidad a dichos actos, respaldados con la fe pública que ostenta el Notario.

El Derecho Notarial es una institución necesaria en las distintas sociedades desde tiempos remotos, ya que su función cumple con las necesidades de las personas que pretenden autentica determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta manera el Notario dotado con las atribuciones que le confiere el Estado puede ejercer su función

---

<sup>10</sup>Carral y de Teresa, **Ob. Cit**; pág. 83.



en beneficio de las personas, que como quedo establecido anteriormente tendrán que solicitar la actuación del Notario para que pueda actuar conforme a la ley.

#### 1.6. Fe pública

Se conoce la fe según el origen de la autoridad de que provenga; puede ser fe religiosa o humana. "La religiosa proviene de la autoridad de Dios que ha revelado algo a los hombres. La humana proviene de aseveraciones hechas por el hombre."<sup>11</sup>

La fe significa confianza, creer en algo, es una convicción. Por tanto, para que la fe pueda ser pública, es decir, frente a todas las personas, necesita de la facultad legal para ser otorgada a determinados funcionarios tanto del Estado como particulares.

La fe pública es una "presunción legal de veracidad respecto a ciertos funcionarios a quienes la ley reconoce como probos y verdaderos facultándoles para darla a los hechos y convenciones que pasan entre los ciudadanos".<sup>12</sup>

"La fe pública no será la convicción del espíritu en lo que no se ve, sino la necesidad de carácter jurídico que nos obliga a estimar como auténticos e indiscutibles los hechos o actos sometidos a su amparo, queramos o no queramos creer en ellos."<sup>13</sup>

"Fe pública es la garantía que da el Estado de que determinados hechos que interesan al derecho son ciertos. Mediante la fe pública se impone coactivamente a todos la certidumbre de los hechos objeto de la misma. Ello se consigue dotando a los documentos donde constan de determinados requisitos que aseguren su autenticidad y que vienen a constituir como sello de la autoridad pública. Así, el contraste realizado por el Estado asegura para

---

<sup>11</sup> Carral y de Teresa, Luís, **Ob. Cit**; pág. 38.

<sup>12</sup> Giménez Arnau, Enrique, **Ob. Cit**; pág. 67.

<sup>13</sup> **Ibid.**



siempre, con exclusión de ulterior comprobación, con la misma eficacia que el sello a la moneda, la veracidad de los hechos que se sujetan a la fe pública en cualquiera de sus manifestaciones. El resultado práctico más señalado de la fe pública en este sentido consiste en facilitar el comercio jurídico. La fe pública en su histórico y lógico desenvolvimiento, no sólo constituye una garantía de certeza de los hechos, sino que también de su valor legal. Al llegar a este estudio se ofrece como una institución de carácter adjetivo mediante la cual se asegura la regularidad en el proceso de producción y aplicación del derecho."<sup>14</sup>

Consecuentemente el Notario tiene como atributo inseparable y fundamental de su calidad fedataria, la de ostentar la fe pública en sus actuaciones, es decir, dar fe conforme a su propia función de lo que ve, de lo que oye y perciben sus sentidos, el Notario no puede deducir, tiene que dar fe de lo que está a la vista, de lo que le consta en forma directa. Jurídicamente la fe pública supone la existencia de una verdad pública, cuya creencia se impone en el sentido de que no se llega a ella por un proceso espontáneo cuya resolución queda a nuestro albedrío, sino por virtud de un imperativo jurídico o coacción que nos obliga a tener por ciertos determinados hechos o acontecimientos, sin que podamos decidir autónomamente sobre su objetiva verdad cada uno de los que formamos el ente social.

La fe pública provee seguridad jurídica. La seguridad jurídica es la protección que puede esperar una persona, de acuerdo con el ordenamiento jurídico vigente al cual está sometida; ordenamiento que asegura su observancia mediante los órganos judiciales, administrativos, procedimientos judiciales y administrativos, los servicios públicos, las autoridades y en general, a través de la organización complejísima de un gobierno y de la fuerza pública. Por lo tanto, el Notario coadyuva en la realización de estos fines, con la redacción y autorización de los instrumentos públicos.

---

<sup>14</sup> Bañuelos, **Ob. Cit**; pág. 47.



La fuerza probatoria que otorga el Estado al instrumento notarial, es actualmente circunstancial, fortalece al instrumento dándole las características de prueba documental pública indubitable, mientras no se pruebe judicialmente lo contrario. Como referencia, podemos citar la Prueba Preconstituida establecida en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, en el Artículo 186 que menciona: A los documentos autorizados por notario o por funcionario público en ejercicio de su cargo, producen fe y hacen plena prueba, salvo el derecho de las partes de redargüirlos de nulidad o falsedad.”

Se puede afirmar que el fundamento de la fe pública, es en conclusión, la realización normal del derecho y la necesidad que tiene la sociedad de dotar a las relaciones jurídicas de certeza.

#### 1.6.1 Características

Dentro de las características o atributos peculiares que otorga la fe pública al Notario, encontramos:

- ◆ Es única: Porque sólo el notario tiene la facultada de poseerla.
- ◆ Es personal: Porque no necesita de ninguna otra persona para ejercitarla.
- ◆ Es indivisible: Porque no puede dividirla o fraccionarla.
- ◆ Es imparcial: porque no debe de inclinarse a favor de ninguna de la partes.
- ◆ Es indelegable: Porque no la puede compartir con ninguna otra persona.

El campo de la fe pública se extiende a los intereses de los particulares a quienes el Notario sirve, abarcando desde la faccionamiento el acta, autorización del contrato y la tramitación de los asuntos de jurisdicción voluntaria.



## 1.7. La función del Notario en la actualidad

Con pequeñas variantes en el transcurso del tiempo, han existido obligaciones permanentes que los Notarios deben cumplir. Siempre se ha esperado de ellos una calificada actuación moral que ha quedado plasmada en normas jurídicas.

En la actualidad la función del Notario de tipo latino, consiste en escuchar, interpretar y aconsejar a las partes; preparar, redactar, certificar, autorizar y reproducir el instrumento notarial, para finalmente inscribirlo en el Registro General de la Propiedad. El notario al llevar a cabo este proceso en la elaboración de un instrumento notarial, le da certeza jurídica a sus clientes, cumpliendo con uno de los fines del Estado que es la seguridad jurídica.

### a) Escuchar

Cuando determinada persona desea celebrar algún contrato o se encuentra envuelta en un problema jurídico, acude al notario, y en una primera audiencia, le plantea sus dudas o problemas, los cuales son escuchados con atención. El Notario investiga y trata de conocer todas las circunstancias que le pueden dar oportunidad de entender la inquietud de las partes y sus alcances.

### b) Interpretar

El Notario, después de escuchar a sus clientes, se sensibiliza y busca los motivos y causas que han tenido para llevar a cabo la operación, interpretando su voluntad y pretendiendo descubrir sus deseos y el modo de satisfacerlos dentro del ámbito jurídico.



c) Aconsejar

Una vez que las dudas o problemas han sido establecidos por las partes y asimilados por el Notario, éste dentro de su repertorio jurídico, se encuentra en aptitud de dar consejo eficaz. Es muy frecuente que un planteamiento jurídico tenga diferentes soluciones, las cuales pueden encontrarse en los negocios jurídicos típicos o buscando una solución atípica particular, podríamos decir un traje a la medida.

d) Redactar

En la redacción es necesario expresarse con propiedad, claridad y concisión. Además, el Notario debe utilizar lenguaje jurídico.

Las partes han expresado su deseo. El Notario califica y determina el tipo de acto jurídico de que se trata y procede a la redacción de las cláusulas, en las que vuelca su creatividad de profesional del derecho demostrando su calidad de jurisperito. Desarrolla su labor de perito en derecho reconocida por la ley, así como su práctica en la redacción adquirida a través de la experiencia. Gracias a su estudio, sabe adecuarlas y ordenarlas para formar el instrumento necesario a las partes. La redacción de las cláusulas requiere de sabiduría legal.

e) Certificar

En la certificación, el Notario da fe adecuando la función notarial al caso particular. Es la parte donde manifiesta el contenido de su fe pública, que es: fe de existencia de los documentos relacionados en la escritura; fe de conocimiento: fe de lectura y explicación del instrumento; fe de capacidad de los otorgantes; y finalmente, fe de otorgamiento de la voluntad. Por su calidad de fedatario, el notario, al certificar, formula un juicio de certeza que se impondrá a los demás.



f) Autorizar

La autorización de la escritura es el acto de autoridad del Notario que convierte al documento en auténtico, quien ejerce sus facultades como fedatario público, da eficacia jurídica al acto de que trate, permite en el caso de un hecho, que las circunstancias asentadas produzcan los efectos de prueba plena. La autorización es el acto del autor y creador de la escritura notarial.

g) Conservar y reproducir

El Notario satisface plenamente a los ideales de seguridad jurídica, no sólo por la actividad de examinar y redactar que integra su función, sino también porque responde a los principios de conservación y reproducción del documento.

En los documentos privados no hay la posibilidad de reproducción, pues a diferencia del notarial, no existe una matriz que lo conserve en forma permanente.

Además de estas actividades netamente notariales, las leyes tributarias le imponen al Notario obligaciones fiscales. Por otra parte, si un documento es inscribible en el Registro Público de la Propiedad, en la mayoría de los casos se encarga de su inscripción.

De igual manera, sin ser un empleado del fisco y sin recibir remuneración alguna, puede ser eficaz colaborador en la aplicación de las leyes fiscales, tales como la del impuesto al valor agregado, impuesto sobre la renta y otras, especialmente cuando hace constar la adquisición de un inmueble.



En cada una de las actividades que realiza el Notario, debe caracterizarse por su veracidad, imparcialidad, espíritu conciliador, discreción en los secretos recibidos, preparación técnica y jurídica, desempeño personal, equidad en el cobro de los honorarios, y cumplimiento de las demás normas éticas y jurídicas.

El Notario para dar seguridad jurídica debe actuar con veracidad y ser fiel al asentar en su protocolo lo que ve y escucha. Asimismo debe ser imparcial y no adherirse a ninguna de las partes en favor o en contra de la otra. Debe guardar el secreto profesional de las confidencias recibidas en el ejercicio de sus funciones.

De igual manera y para estar en posibilidad de dar una respuesta adecuada y eficaz a las operaciones planteadas por sus clientes, tiene el deber de actualizar sus conocimientos técnicos, jurídicos y científicos. Su actuación debe ser personalísima, pues el asesoramiento y consejo a las partes no puede ser suplido por la tecnología ni diferido a otras personas.

Para el cobro de los honorarios, debe sujetarse a los aranceles y exigir su adecuación a la realidad, el cual deberá pagarse en moneda nacional. Lo concerniente a honorarios y condiciones de pago se encuentra regulado en el título décimo quinto del Código de Notariado Decreto 314 del artículo 106 al 109. No obstante el Notario, sin el menoscabo de sus honorarios, tiene el deber de coadyuvar en la resolución de los problemas sociales.



## CAPÍTULO II

### 2. Jurisdicción voluntaria

#### 2.1. Evolución histórica

El vocablo "jurisdicción voluntaria" deriva del Digesto específicamente del texto de Marciano (Digestos 1.16.2) quien al parecer, con una finalidad didáctica, utiliza por primera vez la contraposición entre jurisdicción contenciosa y voluntaria. Su intención era señalar que la intervención del magistrado se produce entre personas libres que voluntariamente la solicitan, estando de acuerdo sobre la aceptación del resultado de la misma, por lo cual faltaría en estos actos el conflicto, que constituye para la doctrina moderna el verdadero origen de la jurisdicción.

La jurisdicción, para los romanos, era una facultad que poseían determinados magistrados y que les permitía intervenir en los procesos normales de carácter civil que integraban el procedimiento de las acciones de la ley, el formulario y el extraordinario, esto es, la facultad de decir el derecho. La jurisdicción era una emanación de un poder más amplio que poseían también algunos magistrados, el imperium, que comprendía, además de la iuris dictio un poder de administración y policía, administración, policía y justicia, y ciertas atribuciones especiales emanadas de una ley, como eran el nombramiento de tutores, la autorización de venta de un inmueble rústico de un menor, etc.

Para los romanos, la jurisdicción implicaba la integración de tres elementos que podían o no darse a un mismo tiempo, a saber, la admisión de la demanda de acuerdo a lo pedido por el actor, la exposición del derecho aplicable al caso controvertido y la aprobación del contrato arbitral por el que las partes se comprometen a acatar la decisión del juez privado. Este último



elemento es el nexo con la jurisdicción voluntaria desde que originariamente tuvo el simple significado de aprobar, prestar conformidad, mostrarse propicio a la pretensión de una persona, utilizándose normalmente con referencia a aquellos casos en que el procedimiento en curso sólo podía lograr un determinado y definitivo efecto mediante la aprobación expresa del magistrado. Así sucede con la aprobación que el magistrado presta al contrato arbitral que constituye la *litis contestatio*, y sin cuya aprobación, conjugada con el mandato de juzgar (*iudicare iubere*), no se formaliza definitivamente la controversia, ocurriendo lo mismo en los actos, llamados tardíamente de jurisdicción voluntaria, como manumisiones y adopciones en las cuales el magistrado prestaba su conformidad a un acuerdo previo de las partes.

El conjunto de estos asuntos revelan la ausencia de contencioso y la función de garante de la observancia del ordenamiento en negocios privados que cumple el magistrado, de testigo calificado o de persona autorizada para otorgar validez al acto. Se asimilan progresivamente como actos de esta naturaleza, los casos clásicos de "cognitio" en los cuales el magistrado intervenía en actos no directamente procesales, sino relacionados con el proceso o incluso independientes de él como la puesta en posesión de bienes, adopciones y manumisiones o de " *iuris dictio lato sensu*" que implicaban la comprobación de hechos por el magistrado fuera del proceso y decididos por medio de decretos.

En el Derecho Romano, por lo tanto, la función judicial estuvo siempre ligada a la administrativa.

Junto a esta línea evolutiva de la jurisdicción voluntaria se desarrolla la actividad de los "tabeliones" antecedente de los actuales Notarios, profesionales libres que no son simples redactores de documentos sino conformadores de la voluntad negocial de las partes, en documentos de eficacia superior a los privados, aunque todavía en esa época sin la impronta



de la fe pública. Estos a fines de la época clásica acrecentaron su importancia ya que a través de un procedimiento especial conferían plena autenticidad a los documentos emanados de los mismos, sin necesidad de ser corroborados por el juramento del notario o por prueba testimonial o verificación de las escrituras.

La insinuación o depósito en los archivos públicos se efectuaba ante un tribunal, aunque sin las formalidades de un juicio, por lo que cabe atribuirle, utilizando la actual nomenclatura, la naturaleza de un acto de jurisdicción voluntaria, la que generalmente tuvo carácter facultativo y solo excepcionalmente era necesario, según la clase de negocio sobre que versase.

En la época clásica los actos de jurisdicción voluntaria no caían dentro de la *iuris dictio*, sino en la *cognitio*. Los actos extraprocesales en que el magistrado intervenía, eran numerosos, tales como la insinuación de las donaciones, la aceptación del *testamentum principi oblatum*, la protocolización del *testamentum apud acta conditum*; la intervención en la *in iure cessio*; y la colaboración con el tutor en determinados actos jurídicos, como, por ejemplo, la enajenación de fundos, etc.

En la época posclásica se ensancha el concepto de *iuris dictio* a los actos llamados no contenciosos o de jurisdicción voluntaria. Esta se refiere, en éste período, a la actividad del magistrado en aquellos casos en que no existía propiamente litigio, sino una simple colaboración de aquél en determinados actos tendientes a constituir ciertas relaciones jurídicas, como la manumisión, adopción, emancipación, etc. Estos actos no litigiosos eran los antiguos actos de *cognitio*.

Los asuntos voluntarios forman parte de la jurisdicción solo por una razón histórica y política, ya que al menos en la historia conocida acerca del tema no se pudo encontrar ninguna razón de fondo que explique el fenómeno.



En el ordenamiento jurídico moderno, al igual que en Roma clásica, lo voluntario y lo contencioso forman parte de la jurisdicción, sin embargo el estado actual de desarrollo de las instituciones ha planteado serias dificultades para mantener estas cuestiones en sede jurisdiccional, sobretodo por la identificación de estos asuntos, por parte de la doctrina, con actividades administrativas de tutela o protección de los administrados. La doctrina hoy en día intenta separar la jurisdicción voluntaria de la contenciosa, reconociendo solo a esta última como verdadera jurisdicción.

## 2.2. Definición

“Con la expresión jurisdicción voluntaria se suelen designar aquellos actos y procedimientos que se realizan ante funcionarios judiciales, con el objeto de que éstos verifiquen la existencia de ciertas situaciones jurídicas o la satisfacción de determinados requisitos legales, sin que haya conflicto entre partes y sin que las resoluciones que aquellos lleguen a pronunciar puedan adquirir la autoridad de la cosa juzgada.”<sup>15</sup>

Según el tratadista español Guillermo Cabanellas, es “Aquella en que no existe controversia entre las partes; la que no requiere dualidad de las mismas. Se trata de actuaciones ante los jueces, para solemnidad de ciertos actos o para el pronunciamiento de determinadas resoluciones que los Tribunales deben dictar. También se llama Voluntaria la Jurisdicción Prorrogada, por cuanto las partes, por su voluntad, modifican la norma de jurisdicción o competencia.

En la primera de las acepciones, la voluntaria se contrapone a la jurisdicción contenciosa; y en el segundo sentido, a la jurisdicción forzosa.”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario Jurídico Mexicano**, tomo III, pág. 1889.

<sup>16</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, tomo IV, pág. 54.



Guillermo Cabanellas, citando el Artículo 1.811 de la Ley de Enjuiciamiento Civil española, expone: "Se consideran actos de jurisdicción voluntaria todos aquellos en que sea necesaria o se solicite la intervención del juez sin estar empeñada no promoverse cuestión alguna entre partes conocidas y determinadas. En ellas son hábiles todos los días y horas... Sin necesidad de solemnidades son admitidos los documentos que se presenten y las justificaciones que se ofrezcan. Apenas se haga oposición por quien tenga interés en el asunto, se hará contencioso el expediente, sin alterar la situación en que estuviesen, al tiempo de ser incoado, los interesados y el objeto de aquél; y se sujetará a los trámites del juicio que corresponda. El juez puede variar las providencias que dicta, sin sujeción a términos ni formas establecidas para la jurisdicción contenciosa; salvo tratarse de autos definitivos o recurridos. Son materia de esta jurisdicción, entre otras, la adopción, el nombramiento de tutores, los depósitos personales, la protocolización de testamentos, las informaciones para dispensa de la ley y las de perpetua memoria, la enajenación de bienes de menores e incapacitados, las medidas para administración de los bienes del ausente, las subastas judiciales voluntarias... el deslinde y el amojonamiento, los apeos y prorrates de foros."<sup>17</sup>

Por su parte, Chiovenda, señala: "que el nombre de la jurisdicción voluntaria deriva de la función habitual del órgano jurisdiccional, puesto que una gran parte de estos actos se confían a los jueces, lo cual no priva que tales actos sean actos de simple administración; pero al tratarse de actos que requieren una formación especial y especiales garantías de autoridad en los órganos a los cuales son confiados, es natural que el Estado utilice a este fin la misma jerarquía judicial. Pero no todos los actos llamados de jurisdicción voluntaria se verifican por los órganos judiciales. También entre los actos de los órganos administrativos los hay que son perfectamente afines con los que la ley atribuye a los jueces como jurisdicción voluntaria. La jurisdicción

---

<sup>17</sup> Cabanellas, Guillermo, **Ob. Cit**; pág. 55.



voluntaria tiene siempre un fin constitutivo; los actos de jurisdicción voluntaria tienden siempre a la constitución de estados jurídicos nuevos y cooperan al desarrollo de relaciones existentes. En cambio la jurisdicción propiamente tal, tiende a la actuación de relaciones existentes. La jurisdicción civil supone, pues, en una parte la expectación de un bien respecto de la otra, sea este bien una prestación, sea un efecto jurídico. Esto falta en la jurisdicción voluntaria, no se dan dos partes, no hay un bien garantizado contra otro, una norma de ley para actuar contra otro, sino un estado jurídico que sin intervención del Estado no podría nacer o desarrollarse o se desarrollaría imperfectamente.<sup>18</sup>

"Se dice habitualmente que la jurisdicción voluntaria cumple una función administrativa y no jurisdiccional. Esta proposición tan importante debe ser analizada cuidadosamente... Se puede definir el acto administrativo como aquel que, a petición de parte o ex officio, expide un órgano del poder público para reglamentar una ley, para promover a su mejor cumplimiento, para aplicarla a un caso particular o para dirimir una controversia entre partes. Por su contenido propende al bienestar general, al funcionamiento de los servicios públicos, a la aplicación de la ley a un caso concreto; por su eficiencia, es siempre susceptible de revisión en vía jurisdiccional; pero su función es productiva de derecho, contribuye al desenvolvimiento gradual y jerárquico del orden jurídico... Dentro de una noción tan amplia, en la que hemos querido abarcar lo general y lo particular, puede admitirse que los procedimientos de jurisdicción voluntaria tienen naturaleza administrativa... No se dictan, normalmente, de oficio, sino a petición de un interesado. Procuran la aplicación de la ley a un caso particular, accediendo a una petición legítima. Propenden a la efectividad de esa misma ley en su gradual desenvolvimiento jerárquico; y al no pasar en autoridad de cosa juzgada, permiten siempre su revisión en sede jurisdiccional... Acaso la dificultad de la cuestión provenga de este cometido coincide en buena parte con el de la jurisdicción. Pero la ausencia del

---

<sup>18</sup> Chiovenda, José, **Principios de Derecho Procesal Civil**, tomo I, pág. 176.



elemento cosa juzgada, sustancial para calificar el acto jurisdiccional impropio de incluir a los actos judiciales no contenciosos entre los actos de jurisdicción."<sup>19</sup>

“La jurisdicción voluntaria constituye una serie de procedimientos, reconocidos y amparados en ley, en los que no hay litis, y que de manera potestativa al requerimiento de o los promovientes puede tramitarse en forma judicial o notarial, a efecto de dar certeza jurídica en diversidad de situaciones jurídicas, que corresponden a la acepción del negocio jurídico en sentido amplio, pero que no adquieren la calidad de cosa juzgada.”<sup>20</sup>

En el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107; dentro de su Libro cuarto se regulan los procesos especiales existentes en el proceso civil y mercantil. El Artículo 401, establece: “La jurisdicción voluntaria comprende todos los actos en que por disposición de la ley o por solicitud de los interesados, se requiere la intervención del juez, sin que esté promovida ni se promueva cuestión alguna entre partes determinadas.”

Concluyendo, puedo afirmar, que la jurisdicción voluntaria, es aquella atendida por los jueces y se le trasladó al notario, la facultad de atender algunos de estos trámites con el fin de descongestionar los órganos jurisdiccionales; y, tiene como objeto hacer constar hechos o realizar actos en que no esté presente la controversia entre partes y hayan producido o deban producir efectos jurídicos, siempre que no se provoque perjuicio para persona determinada.

---

<sup>19</sup> Couture, Eduardo, **Fundamentos del Derecho Procesal Civil**, pág. 237.

<sup>20</sup> Alvarado Sandoval, Ricardo y Gracias Gonzáles José Antonio, **Procedimientos Notariales dentro de la Jurisdicción Voluntaria Guatemalteca**, pág. 9.



### 2.3. Características

Es necesario, establecer o determinar los atributos peculiares que informan a la jurisdicción voluntaria. Según Luís Felipe Sáenz Juárez, citado por el jurista guatemalteco Nery Roberto Muñoz, existen dos notas características al respecto:

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

Según Nájera Farfán, citado por el mismo jurista, nos expresa que las características de la jurisdicción voluntaria son las siguientes:

- a) Se ejerce intervolentes, o sea que se debe a concurrencia voluntaria de parte o se desarrolla entre personas que están de acuerdo;
- b) Su procedimiento carece de uniformidad y repetición, acomodándose a la naturaleza de los actos que la provocan;
- c) La prueba que se rinde no esta sujeta al requisito de citación;
- d) La necesidad de oír al Ministerio Publico ( actualmente Procuraduría General de la Nación, conforme el Decreto 95-97), cuando pudieran resultar afectados los interés públicos o se haga relación a personas incapaces o asuntes;
- e) La resolución final no puede impugnarse mediante casación;
- f) Las resoluciones no pasan en autoridad de cosa juzgada, lo que abre la posibilidad de su revisión en la vía contenciosa.



## 2.4. Principios generales

1. Escritura;
2. Inmediación Procesal;
3. Dispositivo;
4. Publicidad;
5. Economía Procesal; y,
6. Sencillez.

## 2.5. Principios fundamentales

### 2.5.1. De la forma

Este principio consiste, en que debemos siempre seguir la forma determinada al redactar las actas notariales y resoluciones notariales, estas últimas aunque son de redacción discrecional, tienen requisitos mínimos y un orden lógico.

### 2.5. 2. De intermediación

El Notario debe estar en contacto directo con los requerientes o solicitantes, con los hechos y actos que se producen dando fe de ello.

### 2.5.3. De rogación

El Notario actúa solamente a instancia de parte y no de oficio.



#### 2.5.4. Del consentimiento

Este es un principio esencial, ya que de no existir entre las personas afectadas, el Notario no puede actuar. La ratificación y aceptación queda plasmada mediante la firma en el documento, siendo ésta la forma de plasmar el consentimiento.

#### 2.5.5. De seguridad jurídica

Los actos que legaliza el Notario en esta tramitación, se tiene por ciertos, pues gozan de certidumbre o certeza jurídica contra terceros y hacen plena prueba, salvo el derecho de los interesados de redargüirlos de nulidad o falsedad.

#### 2.5.6. De autenticación

La autorización e intervención del Notario, con la firma y sello registrados, le dan autenticación a los actos que documenta.

#### 2.5.7. De fe pública

Este es un principio real del Derecho Notarial, y es una garantía que el Estado da a los particulares al investir al Notario, por lo que los actos por éste realizados deben ser respetados y tenidos por ciertos.

#### 2.5.8. De publicidad

Los actos que autoriza el Notario son públicos; por medio de la autorización notarial se hace pública la voluntad de la persona. El notario debe de dar certificaciones a los interesados de las actuaciones.



## 2.6. Principios fundamentales que informan a la jurisdicción voluntaria comprendidos en el Decreto 54-77

### 2.6.1. Consentimiento unánime

Una de las características esenciales de la jurisdicción voluntaria es la inexistencia de litis o controversia alguna; el Artículo 1 del Decreto 54-77, establece como condición, el consentimiento unánime, para que pueda aplicarse la jurisdicción voluntaria en la vía notarial. Por el contrario, de no cumplir este requisito o bien si durante el transcurso del trámite, éste se tornara contencioso, deberá remitirse al tribunal competente para continuar su trámite.

“Este principio reitera una de las características propias del Derecho Notarial, el cual consiste en que el Notario actúa dentro de la fase normal del derecho, es decir, cuando no hay controversia y priva la voluntad de los promovientes, dentro de los límites legales establecidos, para que dispongan sobre cómo ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones, contraten, etc.”<sup>21</sup>

### 2.6.2. Actuaciones y resoluciones

Dentro de los principios generales del Derecho Notarial, ubicamos el de escrituración, precepto comprendido en el Artículo 2 del Decreto 54-77, el cual se refiere, a la materialización que debe existir en las actuaciones notariales. “Los promovientes o interesados, al acudir ante un Notario, buscan dar la certeza, validez y seguridad en sus relaciones jurídicas. Es por ello que deciden acudir ante el funcionario legalmente reconocido para dar la plena validez a sus disposiciones de libre voluntad o interés negocial, e incurrir en ciertos gastos que, frente a las ventajas que conlleva, son

---

<sup>21</sup> Alvarado y Gracias, **Ob. Cit**; pág. 15.



preferibles ante la inseguridad que tendrían si no se procediera conforme a lo previsto en la ley o se dejaran libremente ante situaciones de hecho.”<sup>22</sup>

Para que los actos o contratos legales, tengan plena validez y permanencia en el tiempo, deben constar por escrito. En materia de jurisdicción voluntaria esta obligación se manifiesta en la redacción de actas notariales y resoluciones; las cuales éstas últimas, son de redacción discrecional. Sin embargo, lo establecido en el artículo en mención, de la redacción discrecional de las resoluciones, no implica que no se cumplan los requisitos formales y demás precisiones que deben atenderse en la escritura de las resoluciones.

#### 2.6.3. Colaboración de las autoridades

El Notario, investido de fe pública por el Estado, dentro de las actuaciones que realiza en materia de jurisdicción voluntaria, ejerce una función especial, en virtud de ser reconocido como funcionario en las actuaciones que realiza en el desempeño de su cargo, y el Artículo 3 del Decreto 54-77, los faculta de requerir de oficio a las autoridades la colaboración que sea necesarias a efecto de cumplir su cometido, con la mayor eficacia posible. En caso de que el Notario no obtenga dicha colaboración que establece la ley, podrá acudir al órgano jurisdiccional respectivo a efecto de que se cumpla con la misma.

#### 2.6.4. Audiencia a la Procuraduría General de la Nación

En el Artículo 4 del Decreto 54-77, en el epígrafe se refiere a que debe darse audiencia al Ministerio Público. Sin embargo, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 25-97 del Congreso de la República, en todas las

---

<sup>22</sup> **Ibid**, pág. 16.



leyes en que se mencione Ministerio Publico debe sustituirse por Procuraduría General de la Nación.

La importancia que radica, darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, es por que, dicha institución representa los intereses del Estado y, por ende, de la colectividad social. En determinados asuntos de la tramitación notarial que comprende la jurisdicción voluntaria, existe obligación de dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, en virtud que el interés publico debe ser preservado, dándole audiencia al Estado a través de su representante a efecto de que se respete el orden publico y la legalidad del caso. En dichos asuntos, el pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación, es vinculante para la tramitación y resultados del asunto. Al ser adversa o contraria la opinión de la Procuraduría General de la Nación, el asunto se tornara contencioso, por lo que deberá trasladarse inmediatamente a juez competente que corresponda.

Es importante señalar, que en los casos que no se ha previsto la obligatoriedad del pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación, se mantiene la libertad de hacerlo, siendo a criterio del Notario.

#### 2.6.5. Ámbito de aplicación de la ley y opción al trámite

El Artículo 5 del Decreto 54-77, contiene, dos principios, el primero de ellos, el ámbito de aplicación de la ley, el cual establece la posibilidad de que los asuntos de jurisdicción voluntaria, expresamente reconocidos por la ley, puedan ser conocidos judicial o notarialmente. "Con este reconocimiento se legitima y valida plenamente la actuación notarial, equiparándola, en cuanto a efectividad, a la función que realiza el juez en esta materia. Esto da certeza y seguridad a los asuntos tramitados ante Notario y propicia la



desconcentración del conocimiento de tales asuntos por parte de los órganos jurisdiccionales competentes...<sup>23</sup>

Respectivamente, el segundo principio contenido en el artículo en mención, se refiere a, la facultad otorgada a las personas, como sujetos capaces de decidir y optar que alternativa utilizarán para la tramitación de sus asuntos: la judicial o la notarial.<sup>24</sup>

#### 2.6.6. Inscripción en los registros

Al perfeccionar la tramitación de asuntos de jurisdicción voluntaria, es necesario que, para que surta pleno efecto legal, darle certeza, validez y permanencia, deberán ser inscritos en los registros respectivos. Dicha obligación se encuentra comprendida en Artículo 6 del Decreto 54-77, la cual establece que, para la inscripción de cualquier resolución notarial en los registros públicos de documentos y actos jurídicos, bastara que se remita el aviso, certificación notarial de la resolución, fotocopia o fotostática autentica de la misma y, a ésta deberá acompañarse el duplicado y razonarse el original que será devuelto al Notario.

#### 2.6.7. Remisión al Archivo General de Protocolos

El ultimo principio que contiene la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, consiste, en la obligación que tiene el Notario de remitir el expediente fenecido, al Archivo General de Protocolos, con el fin de archivarlo y preservarlo. Sin embargo dicho artículo no prevé sanción alguna en la omisión de dicho precepto, ni plazo para el envío, por lo que, frecuentemente se incumple la remisión del expediente al archivo. Es significativo señalar que el único tramite de jurisdicción voluntaria

---

<sup>23</sup> Sandoval y Gracias, **Ob. Cit**; pág. 21.

<sup>24</sup> Sandoval y Gracias, **Ob. Cit**; pág. 22.



notarial que establece plazo para remitir el expediente fenecido al Archivo General de Protocolos es el de Rectificación de Área de Bien Inmueble Urbano, el que debe remitirse dentro de los cuarenta y cinco días siguientes al haber extendido el testimonio y haber puesto razón en el expediente, cuya omisión hará incurrir al Notario en una multa de Q. 25.00.<sup>25</sup>

## 2.7. Diferencia entre jurisdicción voluntaria y jurisdicción contenciosa

JURISDICCIÓN CONTENCIOSA	JURISDICCIÓN VOLUNTARIA
El juez interviene por intereses contrapuestos.	La intervención del Notario es solicitada por intereses aislados o enlazados.
Existen partes	Se les denomina participantes.
Se inicia con una acción.	Se inicia con el pedimento.
La acción se materializa con una demanda.	El pedimento con solicitud.
El juez interviene en forma reintegradora.	El Notario interviene en forma preventiva
Los efectos de su intervención produce: la sentencia, lleva en sí plenamente la autoridad de cosa juzgada.	El acto notarial no produce por sí la cosa juzgada en su más propio sentido, y sólo lleva consigo una prevención <i>luris tantum</i> de legitimidad y autenticidad.

<sup>25</sup> Artículo 15 Ley de Rectificación de Área, Decreto 125-83.



## 2.8. Jurisdicción voluntaria notarial

La competencia del Notario se remite al Derecho Privado, siempre que su actuación se refiera a actos, contratos y declaraciones que ante sus oficios se otorguen, así como a los hechos que presencie, siempre que estos hechos se califiquen como contratos. Estas relaciones jurídicas que surgen como consecuencia de las actuaciones notariales deberán estar exentas de todo litigio o contienda, pues siendo así se convierte en juicio, saliéndose ya de la competencia notarial y pasando a la actividad judicial.

La llamada jurisdicción voluntaria, precisamente por su carácter anti-litigiosa, puede ser materia de la función notarial y no de la judicial, aunque en nuestro medio salvo raras excepciones toda la jurisdicción voluntaria es materia judicial.

La jurisdicción voluntaria es de naturaleza eminentemente administrativa y subsidiaria en los órganos que administran justicia, a tal grado que se considera como actividad anómala de jueces y tribunales. Con la función notarial lo que se hace es dar realidad efectiva al derecho privado; y si al Notario competen estos actos de administración pública de los derechos privados, es natural que él sea el funcionario ante quien se haga realidad esos derechos privados.

La intervención del Juez en actos de jurisdicción voluntaria, sólo tiene por objeto dar autenticidad al acto o verificar el cumplimiento de una formalidad, agregando, que se trata de uno de los supuestos en que el Juez ejerce funciones administrativas. Y es que doctrinariamente se entiende por jurisdicción voluntaria aquella que se ejerce por el Juez en actos o asuntos que por su naturaleza no admiten contradicción de parte, limitándose la autoridad judicial a dar fuerza, homologar y dar valor legal a dichos actos.



## 2.9. La forma notarial en los asuntos de jurisdicción voluntaria

### 2.9.1. Actas notariales

En el acta notarial de requerimiento, cuando se requiere al Notario para que lleve las actuaciones, se da principio el proceso, debe de llenar los requisitos legales.

### 2.9.2. Resoluciones notariales

Su redacción es discrecional, conforme a lo establecido en el Artículo 2 de la Ley Reguladora de Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77. Sin embargo, debe de contener la dirección del notario, la fecha, el lugar, la disposición que se dicte y la firma del notario. En los aviso debe de incluirse la dirección del notario. En la resolución final deben de hacerse las consideraciones del caso, para así fundamentar su declaración.

### 2.9.3. Notificaciones notariales

Su redacción es discrecional, pero debe de indicar el contenido de la actuación notificada.

### 2.9.4. Certificaciones notariales

El Notario debe de expedir las certificaciones que los interesado le soliciten, pero siempre sobre la resolución del asunto sometido a sus actuaciones.



## 2.10. Analogía entre jurisdicción voluntaria judicial y notarial

Existen similitudes o incidencias muy marcadas entre la función judicial y la notarial dentro de la jurisdicción voluntaria, las cuales son las siguientes:

- a) Comprenden la facultad necesaria para la declaración del derecho: En su origen por voluntad directa de las partes; en el momento de ser desconocido, obligándola a reconocerla.
- b) En una y otra se aplica la ley al caso, con el acuerdo o sin la conformidad de los interesados, pero venciendo dificultades técnicas y prácticas.
- c) Requieren igual ciencia para el conocimiento de la ley y el mismo arte para ligar a ella la voluntad.
- d) Tanto una como otra son funciones de justicia. El Notario como el Juez son órganos de ella, que tiene por finalidad asegurar el triunfo de la misma y consiguientemente, de la moralidad, que, en las relaciones civiles, va inseparablemente unida a la justicia. Debe destacarse el concepto de imparcialidad, que es común al Juez y al Notario.

## 2.11. Cuerpos legales que regulan los asuntos de jurisdicción voluntaria

- a) Código Procesal Civil y Mercantil

En 1964, año en el cual entro en vigencia nuestro Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107, se estableció los asuntos que el Notario, se encuentra facultado para conocer y resolver, los cuales son los siguientes:

1. Procesos sucesorios, ya fuera de tipo intestado, testamentario y



donación mortis causa.

2. Subastas voluntarias.
3. Identificación de tercero.

b) Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77

En 1977 se realizó en Guatemala el XIV Congreso de Notariado Latino, con este motivo fue propicio para que se aprobara la propuesta de ley que contenía la ampliación de la funciones del notario, consecutivamente se promulgo el Decreto 54-77 del Congreso de la Republica que contiene la Ley Reguladora de la tramitación Notarial de asuntos de Jurisdicción Voluntaria, en la que se incluyo diecisiete nuevos asuntos que podían tramitarse en jurisdicción voluntaria ante notario:

1. Ausencia
2. Disposición de Bienes de Menores
3. Disposición de Bienes de Incapaces
4. Disposición de Bienes de Ausentes
5. Gravamen de Bienes de Menores
6. Gravamen de Bienes de Incapaces
7. Gravamen de Bienes de Ausentes
8. Reconocimiento de Preñez
9. Reconocimiento de Parto
10. Cambio de Nombre
11. Omisión de Partida
12. Rectificación de Partida
13. Determinación de Edad
14. Omisión en el Acta de Inscripción
15. Error en el Acta de Inscripción
16. Patrimonio Familiar
17. Adopción



- c) Ley de Rectificación de Área de Inmuebles Urbanos, Decreto 125-83

Con posterioridad a la ampliación de las funciones del Notario, comprendidas en el Decreto 54-77, se emitió una nueva ley, la cual fue publicada en el Diario Oficial con fecha 14 de octubre de 1983; la cual otorga al notario la facultad de conocer un asunto más, siendo este el de rectificación de área de inmuebles urbanos.

Cabe mencionar que desde ese entonces no ha habido ampliación alguna que permita al notario conocer de nuevos asuntos.



## CAPÍTULO III

### 3. La propiedad

#### 3.1. Evolución histórica

Desde tiempos remotos la propiedad fue uno de los derechos primordiales y básicos de la civilización humana. La civilización romana y su imperio desarrollaron con mayor detenimiento un régimen específico, especializado y probablemente el más completo de la historia, tanto así que su desarrollo constituye los cimientos del derecho de la gran cultura occidental.

Los romanos desarrollaron así un despliegue teórico con figuras conceptuales que desenvuelven en la vida práctica de la época una enorme importancia a través de la de adquisición de cosas y obligaciones por parte de aquellas mediante el ejercicio de estos derechos y obligaciones adquiridas. Es decir, a través de la propiedad.

El estudio de la presente institución, es conocer la importancia que radica la liberalidad al ejercicio del derecho de propiedad.

Desde los primeros siglos de Roma, la propiedad estuvo organizada por el derecho civil siguiendo reglas precisas a ejemplos de otros pueblos. Los romanos solo reconocen una clase de propiedad, el *dominium ex iure quiritium*, que se adquiere por modos determinados fuera de los cuales no podrían constituirse: se es propietario o no se es. El derecho civil sanciona el derecho del propietario o no es una acción in rem, la *reivindicatio*.

Todo propietario desposeído de su cosa puede reivindicarla contra aquél que la retiene para hacer reconocer su derecho y obtener su restitución.

El derecho Romano conoció una doble reglamentación de la propiedad; la primaria es la que establecía el derecho civil y se llama propiedad quiritaria (*dominium ex iure quiritium*) y la otra, que apareció con posterioridad, fue



establecida por el derecho honorario y se denomina propiedad bonaria. Con el tiempo, y al darse la fusión entre el derecho civil y el derecho honorario, encontramos un instituto unitario; Justiniano, por ejemplo sólo habla de propietas, sin hacer ya ninguna distinción.

En la primera de las de reglamentación de la propiedad, en la historia jurídica romana carecieron los romanos de la palabra adecuada para expresar la idea abstracta del derecho de propiedad. Durante la época de Cicerón se utilizó el vocablo "mancipium" a fin de designar la propiedad romana y, posteriormente, los términos: "dominium", "dominium legitimum" y "propietas", fueron usados en igual sentido. La propiedad que era legítima por el derecho civil, se expresaba con el vocablo "in bonis haberes; de ahí surgió la denominación "dominium bonitarium" opuesta al "dominium quiritarium" que hacía referencia a la propiedad amparada por el derecho civil.

En Roma la única propiedad conocida por los romanos era la propiedad quiritaria que se le denominaba, "dominium ex iure quiritium", por estar sancionada por el derecho civil. La propiedad para los romanos indicaba la facultad que corresponde a una persona, el propietario de obtener directamente de una cosa determinada toda la utilidad jurídica que esta cosa es susceptible de proporcionar.

El concepto de propiedad se ha desarrollado paulatinamente desde la época arcaica con características diversas que han llevado a diferentes concepciones. Primero fue un concepto de señorío, en interés del grupo familiar, indiferenciado, con el Pater Familiares al que estaban sujetos personas y cosas.

Pero es hasta el apareamiento de las XII Tablas, que se comenzó a distinguir el poder del Pater sobre las personas libres, mujer e hijos de familia por una parte y otra propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Fue esta última la que se consideró Propiedad en tiempos históricos.



Para la edad republicana, el concepto de propiedad es eminentemente individual: pertenece al Pater familias la titularidad sobre el patrimonio y es el único capacitado para ejercer cualquier clase de negocio en su inmediato interés y el de la familia. Sólo a su muerte, quien estaba inmediatamente en su potestad, entrarían como herederos de lo suyo en el patrimonio-herencia.

Pero, en una época indeterminada se opera una evolución en el régimen de la propiedad. En efecto, en la época anterior la tradición, o sea la entrega de la cosa de manos del propietario aun tercero, no importaba la traslación de la propiedad; pues, el adquirente sólo recibía la posesión de la cosa y el enajenante conservaba la propiedad quiritaria de la cosa hasta tanto aquel la adquiriera por usucapión; para lo cual era necesario, que hubiera estado poseyendo esa cosa durante un año si se trataba de una cosa mueble o durante dos años si se trataba de un inmueble.

Paulatinamente el pretor, en defensa de este poseedor, fue acordando prerrogativas para beneficiar al adquirente, semejantes a las que el derecho de propiedad confería a su titular; y así le concedió:

1. La llamada "acción publiciana", para cuando el propietario quiritario le arrebatara la posesión de la cosa transmitida pudiera recuperarla ejerciendo esta acción reivindicatoria concedida por el derecho civil a propietario quiritario.
2. La "exceptio dolí", pues como los frutos de las cosas pertenecían al propietario bonitario, puede oponerse esta excepción al enajenante en caso de que esta pretenda la propiedad de estos frutos.
3. La "exceptio rei venditae et traditae", para el caso en que el vendedor pretenda, haciendo valer su título que le otorga el derecho civil, ejercer la acción reivindicatoria; en cuyo caso, el adquirente, puede oponerle esta excepción, paralizando así la acción reivindicatoria del propietario quiritario.



### 3.2. Definición

El término propiedad proviene "Del latín *proprietas-atis*. Dominio que se ejerce sobre la cosa poseída. Cosa que es objeto de dominio."<sup>26</sup>

La propiedad ha sido definida de diferentes formas por los distintos autores, así encontraremos entre las diferentes definiciones, la del diccionario enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas, la propiedad es: "La facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa, es un derecho real... Y jurídicamente es el derecho constituido sobre una cosa corporal o incorporal, del cual nace a facultad de y disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que disponga en contrario la ley."<sup>27</sup>

La definición vertida por el autor Castán Tobeñas dice: "Es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observación de las obligaciones que establecen las leyes, además es la relación jurídica de apropiación de un bien cualquiera corporal o incorporal o bien es un derecho real cuyo ámbito se circunscribe en un doble sentido en cuanto solo recae sobre cosas corporales y en cuanto a diferencia de los demás derechos reales atribuya a su titular un poder general y pleno sobre la cosa."<sup>28</sup>

Para el autor español Federico Puig Peña: "la propiedad es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre la cosa, es un derecho real, el cual ocupa un lugar predominante".<sup>29</sup>

La Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39 establece: "Se garantiza la propiedad privada como derecho inherente a la persona humana, toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de

---

<sup>26</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario Jurídico Mexicano**, tomo IV, pág. 2598.

<sup>27</sup> Cabanellas, Guillermo, **Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual**, tomo V, pág. 463

<sup>28</sup> Castán Tobeñas, José, **Derecho Civil Español Común y Floral**, pág. 143.

<sup>29</sup> Puig Peña, Federico, **Compendio de Derecho Civil Español**, Tomo II, pág. 32



manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

Por su parte el Código Civil, en su Artículo 464, establece: “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.”

De las definiciones doctrinarias y legales anteriormente citadas, se establece que la propiedad es:

- ◆ La propiedad es, de los derechos reales, el más antiguo y reconocido. Es el derecho real por excelencia. Es un vínculo directo entre el sujeto y el objeto. Se ejercita sin consideración a personas determinadas. La sociedad debe respetar el ejercicio legítimo de ese derecho, por lo que todos los miembros de la sociedad, sin excepción, están obligados a abstenerse de perturbarlo. Es considerado el derecho real por excelencia por cuanto todos los demás derechos reales se subordinan a él.
- ◆ La propiedad es un derecho. Esto significa, que al titular del derecho de propiedad le asiste un título jurídico. Este es el fenómeno concreto en el cual descansa y se legitima el derecho y el cual invoca el titular cuando, por perturbación o despojo, se lesiona su derecho.
- ◆ El derecho de propiedad se ejerce sobre una cosa corpórea o tangible.
- ◆ Es una facultad que corresponde a una persona llamada propietario, de obtener directamente de una cosa determinada, toda la utilidad jurídica que esa cosa es susceptible de proporcionar.
- ◆ El derecho a la propiedad se define, con la actio reivindicatorio (acción reivindicatoria) o acción real, que permite al propietario perseguir la cosa, de manos de quien se encuentre.



### 3.3. Características

- ◆ Es limitada. Esta característica se refiere a que es un señorío absoluto y exclusivo y, por ende, es perpetuo e irrevocable.
- ◆ Es absorbente. En virtud, de que todo lo unido a la cosa pertenece a su propietario.
- ◆ Es un derecho absoluto. Su carácter del titular puede disponer de su cosa, dándole el destino que considere conveniente, sin que persona alguna pueda impedir su libre ejercicio. Por lo tanto, el titular del derecho de propiedad puede ejercer su derecho conforme a la ley, con exclusión de los demás que integran el conglomerado social, quienes están obligados a respetar el ejercicio legítimo del derecho.
- ◆ Es un derecho exclusivo. En virtud, de que sólo una persona puede ser propietaria de una cosa. En otras palabras, sobre cada cosa puede existir un derecho o un titular del derecho. Este principio está sometido a excepción, cual es la posibilidad de que varias personas sean propietarias de una cosa en común.
- ◆ Es perpetua e irrevocable. Ella subsiste independientemente del ejercicio que de ella puede hacerse perpetua, por su posible transmisibilidad a través de la herencia. Es irrevocable, por que, previamente a Justiniano no se permitía constituir su derecho de propiedad ad tempus, según lo cual, vencido cierto plazo, la cosa adquirida regresaba, de pleno derecho, al enajenante y por eso no podía suponerse a condición resolutoria, pues eso significa limitarla en el tiempo, por cuanto cumplida la condición, la cosa adquirida regresaba al semejante.



- ◆ Es disponible. Pues disponerse en ella de forma definitiva absoluta.

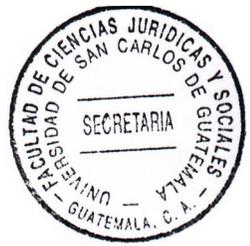
### 3.4. Diferencia entre posesión y propiedad

Es importante establecer que es la posesión; es una situación jurídica por la cual una persona tiene o ejercita un derecho de tal forma que actúa sobre los mismos como si fuera propietario. Según el Código Civil, Decreto Ley 106, solamente pueden ser objeto de posesión los bienes corporales y los derechos que sean susceptibles de apropiación.

Según el Artículo 617 del Código Civil, la posesión presume la propiedad, es decir, que quien es poseedor de una cosa o un derecho se considera propietario hasta que no se demuestre lo contrario. Así mismo el Código Civil en el Artículo 620 establece que, para que la posesión produzca dominio se necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, publica y pacífica y por el transcurso de diez años.

Conforme lo argumentado, debe entenderse que, la posesión puede originar la propiedad solamente cuando se produce la prescripción adquisitiva y esta tiene lugar cuando se han de llenar los requisitos establecidos en el Código Civil y cuando no haya legítimo dueño que reclame la propiedad.

La diferencia radica en que la propiedad es la legitimación que tiene un sujeto frente a otros sobre el goce y disposición de un bien o una cosa, y en la posesión no necesariamente se debe ser dueño para disfrutar de un bien o una cosa.





## CAPITULO IV

### 4. La copropiedad y la división de la cosa común

#### 4.1. La copropiedad

El propietario esta sujeto a ciertas y determinadas restricciones. Algunas de estas restricciones se especificaron por razón de la moralidad o del interés publico; otras por vecindad y finalmente, por la copropiedad, el condominio o la propiedad horizontal.

##### 4.1.1. Origen

“En Derecho Romano esta figura era conocida con los nombre de rem communem esse, rem plurim esse o rem communem habere.”<sup>30</sup> Se concebía a la copropiedad como aquella propiedad múltiple o mancomunada, o sea la relación jurídica en la cual a una pluralidad de sujetos le corresponde la propiedad de una cosa. Poseyendo las siguientes características:

1. Que las facultades jurídicas de los copropietarios sobre la cosa común esta limitadas, por cuanto ninguno puede totalmente ejercer su derecho.
2. Que solo dos o más personas pueden ser dueñas de una cosa cuando la tiene en comunidad de bienes.
3. Que la copropiedad es una limitación de la propiedad.
4. Se sostiene por los romanos en relación con el condominio que los copropietarios solo tienen derechos a una cuota intelectual o parte pro-indivisa, de manera que según este concepto los poderes de los copropietarios no se ejercen sobre partes materiales de la cosa sino que tienen derechos sobre porciones ideales, abstractas. Esta

---

<sup>30</sup> Instituto de Investigaciones Jurídicas, **Diccionario Jurídico Mexicano**, tomo I, pág. 751.



doctrina de la división ideal de la cosa mantiene la división no de la cosa sino del derecho de propiedad.

Las características anteriormente citadas, son consideradas como lineamientos básicos que instauran la institución de la copropiedad, siendo utilizados como fundamentos en la doctrina moderna.

#### 4.1.2. Definición

Se entiende por copropiedad, la relación jurídica en la cual, una pluralidad de sujetos, le corresponde el dominio de la propiedad de una cosa. El Código Civil, dispone en el Artículo 485, "Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas."

El autor Guillermo Cabanellas, en su diccionario enciclopédico, lo define: "El condominio se denomina también dominio en común y comunidad de bienes y no es mas que una situación de copropiedad en la que la propiedad corresponde a varias personas."<sup>31</sup>

"La copropiedad o condominio, también llamada indivisión no es otra cosa que la comunidad aplicada al derecho de dominio, constituyendo la modalidad más importante de la comunidad de bienes y derecho es la situación jurídica que se produce cuando la propiedad de una cosa pertenece pro-indiviso a varias personas."<sup>32</sup>

Por su parte el tratadista Rafael Rojina y Villegas, concluye que "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas sin que los copropietarios tengan el dominio sobre parte determinada de la cosa, sino un derecho de la propiedad sobre

---

<sup>31</sup> Cabanellas, **Ob. Cit**; pág. 272.

<sup>32</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho Civil Español común Floral**, pág. 243.



todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir en partes alícuotas.<sup>33</sup>

Debe entenderse como parte alícuota como, una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, en función de una idea de proporción. Podría decirse que es una parte que solo se representa mentalmente, que se expresa por un quebrado y que permite establecer sobre cada molécula de la cosa una participación de todos y cada uno de los copropietarios cuya participación varia según los derechos de esta, por ejemplo, dos personas tienen copropiedad sobre una cosa por partes iguales, la parte alícuota representa la mitad; pero no desde el punto de vista material, pues, esto haría cesar la copropiedad y daría lugar a que la cosa quedase dividida perteneciendo exclusivamente, una porción a cada uno de sus propietarios figura que se conoce como división de la cosa común.

“La copropiedad es una de las formas en que puede manifestarse la coparticipación de varios sujetos de un derecho, de la comunidad de bienes y derechos reales, la cual tiene por objeto el derecho de propiedad. A esto se le llama condominio o copropiedad, por lo tanto no es más que el derecho de propiedad o sea una especie de comunidad de bienes o derechos.”<sup>34</sup>

“La copropiedad, condominio o indivisión no es, sino la comunidad aplicada al derecho de dominio, existiendo entre cada condominio y la cosa, la misma relación jurídica que existe entre el dueño único y la cosa; pues los condóminos son propietarios de toda la cosa común, al mismo tiempo que de una parte abstracta. No habiendo más diferencia que la limitación que impone el uso de las facultades del dominio, la existencia de varios condueños.”<sup>35</sup>

---

<sup>33</sup> Rojina y Villegas, Rafael. **Derecho Civil Mexicano**, pág. 195.

<sup>34</sup> Espin Canovas, Diego. **Manual de Derecho Civil Español**, Volumen II, pág. 236.

<sup>35</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de Derecho Civil**, pág. 65.



Puedo concluir afirmando, que la copropiedad es una forma especial de propiedad, en la que un bien o un derecho pertenece a dos o más personas, las cuales ostentan el derecho de permanecer en la comunidad o bien pedir en cualquier momento la división de la cosa común.

#### 4.1.3. Naturaleza jurídica

Para determinar la naturaleza jurídica de la copropiedad, según el criterio que adopta cada código existen dos sistemas legislativos:

- a) Sistema romano de la copropiedad: Se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa; tiene poder de disposición sobre su parte, y derecho a pedir que termine la indivisión. Este sistema es el adoptado por nuestra legislación.
- b) Sistema germánico de la copropiedad: Se caracteriza porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota a los condueños, en virtud que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual idealmente pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa y por lo tanto ningún condomine puede pedir que termine la indivisión.

#### 4.1.4. Elementos

La copropiedad comporta los elementos siguientes:

- ◆ Varios sujetos o copropietarios
- ◆ Un solo objeto no dividido materialmente. Es el elemento que vincula a los titulares del derecho.
- ◆ El reconocimiento de cuotas ideales los cuales determinan los derechos y las obligaciones del status de los copropietarios.



#### 4.1.5. Formas

- a) Voluntarias y forzosas. Existe un principio fundamental en esta materia; de que nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es valido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce el derecho que ostenta cada condueño de pedir la división cuando así lo desee. Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.
- b) Temporales y Permanentes. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.
- c) Reglamentadas y no reglamentadas. Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse según su naturaleza.
- d) Sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad. Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la copropiedad hereditaria. Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones.  

En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.
- e) Por acto entre vivos y por causa de muerte. La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un



acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por un contrato.

- f) Puede también nacer de la prescripción que tiene características de hecho y de acto jurídico. También la copropiedad puede originarse por causa de muerte, es decir un acto de última voluntad del causante en la sucesión testamentaria.
- g) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico. Las que reconocen como causa un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, o por acto unilateral.

#### 4.1.6. Efectos

Los efectos de esta institución, son los siguientes:

- ◆ Ningún copropietario, individualmente puede disponer de la cosa puesta en copropiedad.
- ◆ El copropietario puede disponer de su cuota parte por cuanto no se altera en la esencia del condominio ni la situación de los demás copropietarios. Ello significa que pueden enajenar, gravar o renunciar a su derecho ideal sobre la cosa.
- ◆ A fin de realizar innovaciones o alteraciones de la cosa que modificarían su estado, se exigía el consentimiento expreso de los copropietarios.
- ◆ Los copropietarios pueden ejercer cualquier acción real o personal contra terceros o contra los copropietarios.
- ◆ Los copropietarios tienen el derecho a pedir la división de la cosa común.



#### 4.1.7. Regulación de la copropiedad en el Código Civil

La figura de la copropiedad se encuentra regulada en el Código Civil, en el Capítulo III del Libro II, de la cual se desprenden las características siguientes:

- a) Cuotas. Las cuotas de los coparticipes se presumen iguales; es decir pueden ser desiguales.
- b) Uso de cosas comunes. Cada copropietario puede 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.
- c) Gastos de conservación. Cada copropietario debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde al dominio.
- d) Innovaciones. Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma.
- e) Administración. Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los participes, que representen por los menos las dos terceras partes del valor total de la cosa.
- f) Derechos de los condueños.
  1. Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratara de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con



relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

2. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. El derecho de tanteo es consiste en la preferencia que concede la ley a una o más personas para adquirir algo por el precio que otra ofreció.
3. Cada propietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo las cosas en que la indivisión esté establecida por la ley.

#### 4.2. División de la cosa común

Una de las particularidades que posee la institución de la copropiedad, es su carácter transitorio, en virtud, de permitir la partición o división de la cosa común; la cual puede solicitarse en cualquier momento y sin tener que alegar causa alguna, es uno de los diversos derechos que les asisten a cada uno de los copropietarios que conforman una comunidad.

El Código Civil en Artículo 492, al respecto establece: "Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley." Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: "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 propietario."

No obstante, la división de la cosa común, no es posible cuando existe un pacto de indivisión o cuando la cosa es objetivamente indivisible.

El pacto de indivisión, es el acuerdo a través del cual se establece la obligación de mantener la cosa indiviso por un determinado plazo y no de



forma indefinida. Generalmente este pacto se establece en las cláusulas testamentarias. En nuestro Código Civil, lo encontramos regulado en el Artículo 493, el cual establece: "será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años , plazo que podrá prorrogarse por nueva convención...."

La división de la cosa común, es improcedente cuando, se refiere tanto a la indivisibilidad de dividir la cosa materialmente como al supuesto de que materialmente es posible la división de la cosa pero esta división limitaría su uso, la haría inútil para la finalidad que persigue. En los casos en que una cosa es indivisible, se puede adjudicar la cosa a uno solo de los copropietarios y el resto recibirá una cantidad económica equivalente. Si no se llega a un acuerdo en cuanto a la adjudicación del bien, la cosa se vende en subasta pública y ellos se repartirían el precio obtenido por el bien en proporción a sus cuotas.

#### 4.2.1. Práctica de la división

- ◆ La división se podrá llevar a cabo por los propios interesados de la manera que consideren oportuno y siempre tiene que haber un acuerdo unánime.
- ◆ También pueden hacer la práctica de la división árbitros o amigables componedores. No nos referimos a un árbitro judicial sino que cada propietario trae a un amigo perito y éstos llegan a un acuerdo sobre el reparto de la cosa. Esta figura es inusual dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco.
- ◆ También se puede llevar a cabo la división ante Juez competente.

#### 4.2.2. Efectos de la división

- a) Efectos con relación a los copropietarios o comuneros: El efecto principal es que cada uno pasa a tener la propiedad exclusiva sobre la cuota o parte resultante de la división que le ha correspondido. La atribución de esa parte de la cosa común en



propiedad exclusiva tiene carácter retroactivo, es decir, se entiende que cada comunero ha poseído exclusivamente la parte resultante de la división que le ha correspondido durante todo el tiempo que ha comenzado la división, es decir, desde que entró a poseer la cosa común y no desde que se inició la división de la cosa.

- b) Efectos con relación a los terceros: los terceros pueden verse perjudicados con motivo de la división de la cosa común. Así mismo el artículo 503 establece: "La división de la cosa común no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición."

#### 4.2.3. El juicio oral de división de la cosa común regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107

Dentro de nuestro ordenamiento jurídico el procedimiento más común para pedir la división de la cosa común, es la vía judicial, mediante el Juicio Oral de División de la Cosa Común, regulado en el artículo 219 al 224 del Código Procesal Civil y Mercantil, mediante este procedimiento los copropietarios acuden al Órgano Jurisdiccional para que éste proceda a la partición de la cosa puesta en copropiedad.

El procedimiento se inicia con una demanda, al cual se le da tramite si se ajusta a lo preceptuado en el Código Procesal Civil y Mercantil, referido a los requisitos esenciales que deben cumplir todo escrito inicial.

Posteriormente, dentro de la fase conciliatoria, el Juez procura avenir a las partes sobre el nombramiento del partidor; que en este caso únicamente puede ser un Notario. Discernido el cargo como partidor, el Notario debe elaborar el proyecto de partición que contiene la forma en que ha de llevarse acabo la división. Elaborado el proyecto de partición y presentado al Juez, se convoca a una nueva audiencia, para que se hagan las observaciones y se



rindan las pruebas que estimen pertinentes; y si aún las partes no llegan a un acuerdo sobre los puntos que versa el proyecto de partición, el Juez podrá disponer por una sola vez que se formule un nuevo proyecto por el Partidor, de este nuevo proyecto se dará audiencia por cinco días a las partes. Pasado el termino de la audiencia y no habiendo oposición alguna el Juez aprobará la partición en auto razonado y mandara a protocolarla por el propio Partidor. En caso contrario, si hubiere oposición, el Juez dictara sentencia declarando según el caso, la aprobación del proyecto, su modificación con determinación concreta de los puntos que sean objeto de la misma o bien la procedencia de la venta de la cosa en pública subasta, en virtud de no existir ningún acuerdo entre las partes en la forma de la partición.

Como último paso, el Notario partidor procederá a protocolizar el auto que apruebe la partición o la sentencia en su caso.

Analizando el desenvolvimiento del proceso del juicio oral de división de la cosa común, preceptuado en el Código Procesal Civil y Mercantil, es indudable que el Notario ocupa una participación importantísima en el desarrollo del mencionado procedimiento, en virtud de actuar como Notario-Partido por disposición de la ley<sup>36</sup>, ya que sin la participación del Notario dicho proceso carecería de certeza jurídica, en virtud de que el código no hace mención alguna que podría realizarlo otro profesional, esta tarea es encomendada únicamente a un Notario, de ahí la relevancia que tiene su participación dentro de este proceso. Por consiguiente, la participación del Notario no es simplemente de actuar como partidor, se le otorga la función de servir como mero receptor de los términos precisos en que ha de llevarse acabo la partición de la cosa común.

Continuando con el análisis, ubicamos que en el Artículo 220 párrafo tercero, se faculta al Notario a pedir privadamente a las partes interesadas las

---

<sup>36</sup> Artículo 1 Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la Republica.



instrucciones y aclaraciones que juzgue oportunas, previamente a formular el proyecto de partición. Es decir, dicho precepto da la libertad al Notario de pedirles a las partes las instrucciones que estime necesarias en su sede notarial y es patente que el trámite puede salirse del Órgano Jurisdiccional, lo que no es muy común en los procesos sometidos a Jurisdicción y Competencia Civil.

Es relevante puntualizar que, la finalización del procedimiento analizado es eminentemente un acto notarial, supeditado de toda formalidad establecida dentro de la normativa notarial, por lo que en su tramitación no se rige por normas de carácter adjetivas.

Es significativo concluir en la gran importancia que ostenta el Notario como auxiliar del órgano jurisdiccional ya que ha colaborado eficazmente con los tribunales a través de su fe publica en la instrumentación de actos procesales, ya sea nombrado por el mismo juez o a instancia de parte, en el cual se le encomienda la realización de notificaciones y discernimientos.<sup>37</sup>

---

<sup>37</sup> Artículo 33 Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 197.



## CAPÍTULO V

### **5. Propuesta de la diligencia de división de la cosa común en jurisdicción voluntaria notarial**

#### 5.1. Importancia de incorporar a la jurisdicción voluntaria notarial el trámite de la división de la cosa común

La importancia de tramitar la división de la cosa común, en vía notarial, es concederle al Notario la facultad de conocer en totalidad el diligenciamiento de dicho asunto, así mismo otorgaría a los interesados la libre disposición de escoger la vía en la cual pueda tramitarse la división de la cosa común, siendo la vía notarial la más corta, rápida y con la mayor economía posible. Así mismo aportaría al descongestionamiento o deshago del los Órganos Jurisdiccionales y redundaría en el beneficio para los principios de seguridad jurídica, ya que los demás asuntos sometidos a su jurisdicción, podrían ser mejor atendidos por los tribunales.

Incorporar a la jurisdicción voluntaria notarial, la división de la cosa común; sería una forma más oportuna que brindaría una solución más rápida y eficaz a la partición de bienes puestos en copropiedad.

Finalmente, es importante resaltar, la viabilidad de ampliar la función del Notario, reconocer la capacidad, conocimiento y sobre todo la certeza jurídica emanada de la fe publica que ostenta, para resolver los asuntos puestos a su jurisdicción. Así mismo hoy en día, el auxilio que presta el Notario a los Órganos Jurisdiccionales es eficaz, lo que con el tiempo ha concedido mayor cobertura en el campo de aplicación de la actividad del Derecho Notarial.



## 5.2. Descripción del procedimiento de división de la cosa común en vía notarial

El procedimiento notarial, inicia con un acta notarial de requerimiento. En ella se hará constar el requerimiento de los promovientes, la que contendrá la manifestación expresa de cesar la copropiedad, es decir, dividir la cosa común. Para dar inicio al trámite, deberá proporcionarse la información siguiente:

- a. Nombres e identificación de los requirentes;
- b. Acreditar la Copropiedad del inmueble, mediante certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad, en la que conste la primera y última inscripciones de dominio;
- c. Acreditar estar al día en el pago del Impuesto Único Sobre Inmueble (IUSI); requisito indispensable en virtud de ser un contrato sobre inmueble sujeto a inscripción.
- d. Dirección del Inmueble, el cual será objeto de la división, con indicación de su inscripción registral;
- e. Relación del área que aparece en el Registro General de la Propiedad;
- f. Nombre y dirección del Ingeniero Civil que efectuara la medición correspondiente;
- g. Nombres y direcciones de los propietarios de los inmuebles colindantes, a efecto de que se les notifique las diligencias notariales de división de la cosa común.

Al acta notarial de requerimiento, como toda acta notaria, debe adherírsele un timbre notarial de Q. 10.00, conforme a lo establecido en el Artículo 3 numeral 2 literal c) de la Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial, Decreto 82-96 del Congreso de la Republica; y un timbre fiscal de Q. 0.50 centavos por cada hoja, según el Artículo 5 numeral 6 de la Ley del Impuesto



de Timbres Fiscales y de Papel Sellado Especial para Protocolos, Decreto 92 del Congreso de la Republica.

Como segundo paso, se procede a dictarse la primera resolución de trámite (decreto), en la cual se dan por iniciadas las diligencias y por recibida la prueba documental e información aportadas por los requirentes. Dentro del contenido del resolución, se ordena la medición del inmueble objeto de la división por un ingeniero civil colegiado activo, se manda a notificar a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes, a efecto de hacerles de su conocimiento la diligencia de división de la cosa común, concederse audiencia a la Procuraduría General de la Nación, y demás consideraciones a efecto de concluir el tramite cumpliendo con cada uno de los requisitos que en derecho corresponde. A la primera resolución de trámite se le deben adherir dos timbres notariales del valor de Q. 1.00, conforme a lo establecido en el Artículo 3 numeral 2 literal e) de la Ley de Timbre Forense y Timbre Notarial, Decreto 82-96 del Congreso de la Republica.

En el tercer paso, se procede a la notificación de la resolución dictada, la cual se hará tanto a los interesados como al ingeniero civil nombrado para el cargo de medidor.

El cuarto paso del tramite, consiste en el discernimiento del cargo al ingeniero civil nombrado como medidor, lo cual debe constar en acta notarial, la que deberá cumplir con los requisitos esenciales de toda acta notarial, entre ellos adherirse los timbres correspondientes.

El siguiente paso, es la presentación del informe del medidor, el cual llevara adjunto el plano de registro, es importante hacer mención que, este informe deber tener adherido un timbre del Colegio de Ingenieros del valor de Q. 1.00, como requisito esencial para su validez. Así mismo, debe dictarse una resolución en la cual se dan por recibidos los documentos antes



mencionados, se mande a notificar a los colindantes y se le conceda audiencia a la Procuraduría General de la Nación. Esta resolución es de trámite, por lo tanto debe adherírsele dos timbres notariales de Q.1.00.

La sexta fase consiste en la notificación a los vecinos colindantes, cuya notificación deberá hacerla personalmente el Notario, a efecto de comunicarles la diligencia que se esta llevando ante sus oficios, entregando copia de las actuaciones y dejando constancia escrita, consistente en las cédulas de notificación las cuales deberán obrar dentro del expediente respectivo. La relevancia, que tiene el notificar a los vecinos, consiste en proporcionar la oportunidad a terceros que pudieran tener interés contrario a la partición. Si llegare a surgir oposición o controversia alguna planteada por un tercero o por los propios interesados con respecto a la partición de la cosa común, el Notario se abstendrá de seguir conociendo y deberá remitir lo actuado al tribunal correspondiente, conforme a lo establecido en el Artículo 1 párrafo segundo del decreto 54-77. En el caso, de existir controversia, estaría latente la opción de tramitarlo en Juicio Oral, regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

Seguido de la notificación realizada a los colindantes y no habiendo oposición alguna, procede la séptima fase, que consiste en dar audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de recabar su opinión, con base en las actuaciones realizadas que obran dentro del proceso. La importancia que radica, darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, es por que, dicha institución representa los intereses del Estado y, por ende, de la colectividad social. Es importante señalar, que en la presente diligencia, no es obligatoriedad darle audiencia a la Procuraduría General de la Nación, sin embargo, en el Artículo 4 del Decreto 54-77, hace hincapié al criterio que tiene el Notario para hacerlo.



Al ser adversa o contraria la opinión de la Procuraduría General de la Nación, el asunto se tornara contencioso, por lo que deberá trasladarse inmediatamente a juez competente que corresponda y deberá tramitarse en juicio oral.

Evacuada la audiencia por la Procuraduría General de la Nación y emitido dictamen favorable procede la octava fase, que es dictar la resolución o auto final que apruebe las diligencias notariales extrajudiciales de división de la cosa común. Al auto final deberá adherirse un timbre notarial de Q. 10.00 por ser auto, conforme lo establecido en el Artículo 3 numeral 2 inciso e) de la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial. De dicha resolución debe notificarse a los promovientes.

El noveno paso, es la compulsación de la escritura de división de la cosa común, la que contendrá detalladamente la fracción del inmueble a desmembrar y la proporción exacta que le corresponde a cada uno de los propietarios. Así mismo deberá copiarse textualmente el auto o resolución final que aprueba la diligencia de división de la cosa común. De dicha escritura, deberá faccionarse el testimonio especial que deberá remitirse al Director del Archivo General de Protocolos, satisfaciendo el valor de timbres fiscales de Q.0.50 centavos por hoja y lo correspondiente a un timbre notarial de Q.10.00, por se un instrumento de valor indeterminado, conforme lo establecido en el Artículo 3 numeral 2 literal b) del Decreto 82-96 del Congreso de la Republica de Guatemala. Se debe extender testimonio a los interesados, para lo cual previamente deberá satisfacerse únicamente el impuesto fiscal de Q. 0.50 centavos por hoja, conforme lo preceptuado en el Artículo 5 numeral 3 del Decreto 37-92 del Congreso de la Republica. Es importante señalar que la escritura no se encuentra gravada con el impuesto de timbres fiscales ni con otro tipo de impuesto, en virtud de no estar previsto en cuerpo legal alguno.



Dentro de las obligaciones posteriores que le competen al Notario, es remitir los avisos notariales a catastro municipal y al Dirección de Catastro y Avalúos de Bienes Inmuebles – DICABI -, conforme a lo establecido en la Ley de Impuesto Único sobre Inmuebles, Artículo 43.

La ultima fase de la diligencia notarial de división de la cosa común, consiste en la remisión del expediente al Director del Archivo General de Protocolos, para su guarda y conservación, conforme a lo establecido en el Artículo número 7 del Decreto 54-77.

### 5.3. Fases de la tramitación de división de la cosa común en la vía notarial

#### 5.3.1. Acta notarial de requerimiento

En la Ciudad de Guatemala, el día diez de enero del años dos mil siete, siendo las nueve horas, YO: MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, notaria, constituida en mi sede notarial, ubicada en la cuarta avenida tres guión ochenta y siete de la zona uno de esta ciudad, a requerimiento de los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE, de treinta y cinco años de edad, casado, maestro de educación primaria, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro treinta mil setecientos noventa y uno (30,791), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala; y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, de veintiocho años de edad, soltero, perito contador, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro cuarenta y cinco mil trescientos noventa (45,390), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala. Los comparecientes manifiestan ser de los datos de identificación personal antes consignados, de hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto requieren mis servicios notariales a efecto de iniciar las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE DIVISIÓN DE LA COSA



COMÚN, procediendo de la siguiente manera: PRIMERO: Los requirentes manifiestan que tienen derechos de copropiedad sobre la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del año en curso, finca sobre la cual no existen gravamen, anotación ni limitación alguna. SEGUNDO: Manifiestan los requirentes que han trascendido más de siete años en que adquirieron en copropiedad de la finca anteriormente identificada y que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble admite cómoda división, solicitan la partición de la misma, en virtud del derecho que les asiste conforme lo establecido en el Artículo cuatrocientos noventa y dos del Código Civil, Decreto Ley ciento seis. TERCERO: Expresan los promovientes que para los efectos legales, ofrecen los siguientes medios de prueba: I) DOCUMENTAL: a) Certificación expedida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del año en curso, en la que consta la primera y última inscripción de dominio del inmueble objeto de las presentes diligencias, así como también que sobre el bien no existen gravámenes, anotaciones o limitación alguna; b) Testimonio de la escritura pública número ciento treinta, autorizada en esta ciudad el treinta de julio del año mil novecientos noventa y nueve, por el Notario Ricardo Alvarado Sandoval, mediante la cual se acredita la titularidad del derecho de copropiedad; II) MEDICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DE INGENIERO CIVIL: Para lo cual proponen al Ingeniero Civil, colegiado activo un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), Víctor Manuel Guzmán Castillo, quien puede ser notificado en su oficina profesional ubicada en la sexta avenida ocho guión cuarenta de la zona nueve de esta ciudad. CUARTO: En virtud de lo



anterior, los requirentes solicitan: a) Con la presente solicitud y documentos que acompañan, se inicie la formación del expediente respectivo; b) Se tengan por ofrecidos los medios de prueba individualizados; c) Por promovidas las DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN; d) Se nombre al Ingeniero Civil propuesto, discerniéndole el cargo, a efecto de que realice medición del inmueble referido, y presente el informe y plano de registro respectivos; e) Que se notifique a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes sobre la presente diligencia; f) Se remita oportunamente el expediente a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie; g) Que con base en los hechos y actuaciones contenidas en el expediente, así como con el dictamen favorable de la Procuraduría General de la Nación, se dicte la resolución correspondiente declarando con lugar las Diligencias Voluntarias de División de la Cosa Común; h) Que se otorgue la escritura respectiva, extendiéndose el testimonio correspondiente a efecto de inscripción; i) Que una vez fenecido el expediente, se remita éste al Director del Archivo General de Protocolos, para su conservación y custodia. Termino la presente acta en el mismo lugar y fecha de su inicio, cuando son las nueve horas con cuarenta y ocho minutos, la que se encuentra contenida en tres hojas de papel bond a las que adhiero un timbre fiscal de cincuenta centavos por hoja y un timbre notarial de diez quetzales por el acta. Leo lo escrito a los requirentes, quienes enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan ratifican y firman con la Notaria autorizante.

DOY FE: -----

( f )

( f )

ANTE MÍ:

Firma y sello de la Notaria

NOTA:

Debe adherirse un timbre Notarial de Q. 10.00

Un Timbre Fiscal de Q. 0.50 centavos por hoja.



### 5.3.2. Primera resolución o resolución de tramite

OFICINA PROFESIONAL DE LA NOTARIA MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS.  
CUARTA AVENIDA TRES GUIÓN OCHENTA Y SIETE DE LA ZONA UNO.  
GUATEMALA, DIEZ DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE. -----

I) Con el acta notarial que precede y documentación adjunta, fórmese el expediente respectivo; II) En Jurisdicción Voluntaria Notarial, se admite para su tramite la presente solicitud de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, promovidos por los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE; III) Se tienen por presentados los documentos relacionados, descritos en el acta notarial de merito y por ofrecidos los medios de prueba individualizados; IV) Se tiene por propuesto al Ingeniero Civil VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, como medidor del inmueble, a quien deberá discernírsele el cargo, para que realice la medición técnica y rinda informe sobre la misma; V) Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes, a efecto de hacerles de su conocimiento la presente diligencia de división de la cosa común; VI) Concédase oportunamente audiencia a la Procuraduría General de la Nación, para que se pronuncie sobre el fondo de las presentes diligencias; VII) Concluido el tramite díctese el auto correspondiente y facciones la escritura que en derecho corresponde, extendiéndose testimonio a efecto de inscripción; VIII) Remítase, una vez concluido el tramite, al Archivo General de Protocolos este expediente para efectos de su conservación y custodia. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 66, 71, 128 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107. NOTIFÍQUESE, -----

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

NOTA:

Debe adherirse dos timbres notariales de Q. 1.00; por ser decreto.



### 5.3.3. Notificación de la primera resolución

En la Ciudad de Guatemala, el día diez de enero del dos mil siete, siendo las once horas, en mi sede notarial, ubicada en la cuarta avenida tres guión ochenta y siete de la zona uno de esta ciudad, notifiqué personalmente a: MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, el contenido de la resolución de fecha de hoy, y les entregue copia de la misma, quienes enterados sí firmaron. DOY FE. -----

( f )

( f )

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

### 5.3.4. Notificación de la primera resolución al experto medidor

En la Ciudad de Guatemala, el día diez de enero del año dos mil siete, siendo las once horas con treinta y cinco minutos, en mi sede notarial, ubicada en la cuarta avenida tres guión ochenta y siete de la zona uno de esta ciudad, notifiqué personalmente a: MANUEL GUZMÁN CASTILLO, el contenido de la resolución de fecha de hoy, y le entregue copia de la misma, quien enterado sí firmo. DOY FE. -----

( f )

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA



5.3.5. Acta de discernimiento del cargo al Ingeniero Civil en la que se nombra como medidor

En la Ciudad de Guatemala, el día quince de enero del año dos mil siete, siendo las diez horas, YO: MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, notaria, constituida en mi sede notarial, ubicada en la cuarta avenida tres guión ochenta y siete de la zona uno de esta ciudad, a requerimiento del señor VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, de cuarenta y cinco años de edad, casado, guatemalteco, Ingeniero Civil, colegiado un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), de este domicilio, con sede profesional ubicada en la séptima avenida ocho guión noventa de la zona nueve, de esta ciudad, lugar que señala para recibir notificaciones, citaciones y emplazamientos, quien se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno y de registro ochocientos mil cuatrocientos noventa y siete (A-1 800,497), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala, quien comparece con el propósito que se le discierna el CARGO DE MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, promovida por los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, las cuales son promovidas ante mis oficios notariales, para tal efecto procedo de la siguiente manera: PRIMERO: Manifiesta el requirente que está enterado del cargo en él recaído como medidor, dentro de las diligencias extrajudiciales de división de la cosa común, de la finca urbana inscrita en el Registro General de Propiedad de la Zona Central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con el área, medidas y colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción registral. SEGUNDO: La infrascrita Notaria hace saber al Ingeniero Civil VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, que sobre la medición técnica para la cual ha sido nombrado, deberá rendir informe dentro



del plazo perentorio de quince días, posteriores a la presente fecha, lo cual deberá constar por escrito y deberá adjuntar el plano de registro respectivo del trabajo que le ha sido encomendado, en donde se consignen las medidas reales que corresponden a la finca urbana identificada en el punto anterior. TERCERO: El Ingeniero Civil VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, de manera expresa, acepta el cargo que se le discierne, el cual promete desempeñar con eficiencia y responsabilidad dentro de los límites legales y con los alcances técnicos que el trabajo encomendado requiere, a efecto de que su informe sustente la procedencia o no de que se realice la división de la cosa común del inmueble anteriormente identificado. Termino la presente acta notarial, en el mismo lugar y fecha antes consignados, veinte minutos después de su inicio, la cual esta contenida en una hoja de papel bond, la que numero, sello y firma y es leída por el requirente, quien enterado de su contenido, objeto, valor y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la infrascrita Notaria, quien de todo lo expuesto DA FE. -----

( f )

ANTE MÍ:

Firma y sello de la Notaria

NOTA:

Un timbre Notarial de Q. 10.00

Un Timbre Fiscal de Q. 0.50 centavos por hoja.



### 5.3.6. Informe del medidor

Ingeniero Civil Víctor Manuel Guzmán Castillo  
Oficina Profesional: 7<sup>a</sup>. Avenida 8 -90, zona 9.

Guatemala, 25 de enero de 2007.

Notaria:

Maria José Juárez Barrios

Bufete Profesional: 4<sup>a</sup>. Ave. 3-87, Zona 1

Guatemala, Guatemala.

Con base en la medición técnica de la finca urbana ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, que practique el veinticinco de enero del presente año, en cumplimiento de las funciones que me fueran discernidas antes sus oficios notariales en el cargo de MEDIDOR DENTRO DE LAS DILIGENCIAS VOLUNTARIAS EXTRAJUDICIALES DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN PROPIEDAD DE LOS SEÑORES MARIO ENRIQUE Y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, es pertinente informe a Ud. De los resultados obtenidos, en cumplimiento de las responsabilidades que dicho cargo conlleva:

1. El área que actualmente corresponde al inmueble identificado en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, es de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 mts.2), como consta en el plano que adjunto al presente informe, el cual consta de dos hojas, las que numero, sello y firmo.

Atentamente,

Ing. Víctor Manuel Guzmán Castillo

Colegido 1,855



5.3.7. Resolución mediante la cual se incorpora al expediente el informe del medidor y plano adjunto y se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronuncie

OFICINA PROFESIONAL DE LA NOTARIA MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS. CUARTA AVENIDA TRES GUIÓN OCHENTA Y SIETE DE LA ZONA UNO. GUATEMALA, VEINTINUEVE DE ENERO DEL AÑO DOS MIL SIETE. -----

I) Se tiene por recibido el informe y el plano de registro efectuado por el medidor el Ingeniero Civil Víctor Manuel Guzmán Castillo Colegido un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), según el cual se establece que el área actual del inmueble urbano sujeto a procedimiento de división de la cosa común copropiedad de los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, es de QUINIENTOS METROS CUADRADOS. II) Notifíquese a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes; III) Se concede audiencia a la Procuraduría General de la Nación, a efecto de que se pronuncie sobre el fondo del procedimiento, en caso no exista oposición por parte de los colindantes. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 66, 71, 128 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107. NOTIFÍQUESE, -----

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

NOTA:

Dos timbres notariales de Q. 1.00; por ser decreto.



### 5.3.8. Notificación a los propietarios de los inmuebles colindantes

En la Ciudad de Guatemala, el día treinta de enero del dos mil siete, siendo las once horas, a requerimiento de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, constituido en la quinta avenida ocho guión treinta y nueve de la zona once del Municipio de Guatemala, notifiqué personalmente a la señora: VERÓNICA MORALES GIMÉNEZ, colindante rumbo oeste, el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de división de la cosa común, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, propiedad de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, quien de enterada sí firmo, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE.

( f )

#### FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

En la Ciudad de Guatemala, el día treinta de enero del dos mil siete, siendo las once horas con veinte minutos, a requerimiento de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, constituido en la quinta avenida ocho guión cuarenta y uno de la zona once del Municipio de Guatemala, notifiqué personalmente al señor: LUÍS FELIPE ORTEGA LUJAN, colindante rumbo este, el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de división de la cosa común, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada



en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, propiedad de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, quien de enterado sí firmo, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE. -----

( f )

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

En la Ciudad de Guatemala, el día treinta de enero del dos mil siete, siendo las once horas, a requerimiento de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, constituido en la cuarta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, notifiqué personalmente a la señora: MARIA MAGDALENA GIRÓN DE CASTILLO, colindante rumbo norte, el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de división de la cosa común, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, propiedad de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, quien de enterada sí firmo, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE. -----

( f )

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA



En la Ciudad de Guatemala, el día treinta de enero del dos mil siete, siendo las once horas, a requerimiento de los señores MARIO ENRIQUE y JOSE MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, constituido en la sexta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, notifiqué personalmente a la señora: ANA VICTORIA MORALES DE RAMÍREZ, colindante rumbo sur, el contenido de las diligencias voluntarias extrajudiciales de división de la cosa común, de la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicado en el lugar denominado El Cenizal con Lote número diez Manzana cuarenta del municipio de San José Pinula, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, propiedad de los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, quien de enterada sí firmo, entregándole copia de las actuaciones que obran en el expediente respectivo. DOY FE. -----

( f )

#### FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

5.3.9. Memorial mediante el cual se remite el expediente a la  
Procuraduría General de la Nación, para su pronunciamiento

SEÑOR PROCURADOR. PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN. -----  
MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, de veinticuatro años de edad, soltera, Abogada y Notaria, guatemalteca, con domicilio en Guatemala, actuó bajo mi propia dirección y procuración, señalo para recibir notificaciones y citaciones mi oficina profesional ubica en la cuarte avenida tres guión ochenta y siete de



la zona uno del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, ante  
Usted, respetuosamente, comparezco y al efecto,

EXPONGO:

1. Como Notaria responsable de las diligencias Notariales Voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, que ante mis oficios tramitan los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, es necesario que dentro de la tramitación del presente asunto, se solicite a Usted, dicte opinión favorable sobre el mismo, con base en los elementos de juicio y pruebas aportadas, previo a proceder al otorgamiento de la escritura correspondiente. Para el efecto proporciono la información pertinente: Los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, tienen derechos de copropiedad sobre la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del año en curso, finca sobre la cual no existen gravamen, anotación ni limitación alguna. En virtud de lo anterior y por convenir sus intereses desean poner fin al derecho de copropiedad que ostentan.
2. Acompaño a este memorial el expediente que contiene las Diligencias voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, iniciadas ante mis oficios el diez de enero del año dos mil siete, el cual consta de quince folios

FUNDAMENTO DE DERECHO:

El artículo 3 del Decreto 54-77 del Congreso de la Republica, en su parte conducente, establece que: "Los Notarios, por medio de sus oficios, podrán



requerir de las autoridades la colaboración que sea necesaria, a fin de obtener los datos e informes que sean indispensables para la tramitación de los expediente...". y el artículo número 4 del mismo cuerpo legal establece: "El Notario podrá recabar la opinión de la Procuraduría General de la Nación en los casos de duda o cuando lo estime necesario."

#### PETICIÓN:

1. Que se acepte para su trámite el presente memorial.
2. Que se tenga por recibido el expediente que contiene las Diligencias voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, seguidas ante mis oficios notariales, que se encuentran contenidas en quince folios.
3. Que se emita opinión favorable sobre las presentes Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común a mi cargo.
4. Que con la opinión favorable emitida, se devuelva el expediente de las diligencias a mi cargo.

#### CITA DE LEYES:

Me fundamento en la ley y en los artículos ante citados, y los siguientes; 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106; 1, 24, 25, 26, 27, 31, 50, 61, 63, 66 y 67 del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107.

Acompaño duplicado y dos copias del presente memorial.

Guatemala, el diez de febrero de 2007.

Bajo mi propia dirección y auxilio.

#### FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

NOTA:

Debe adherírsele un timbre Notarial de Q. 10.00



5.3.10. Pronunciamiento de la Procuraduría General de la Nación  
Procuraduría General de la Nación  
Guatemala, C. A.

NOTARIA: MARIA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS

ASUNTO: DILIGENCIA VOLUNTARIA EXTRAJUDICIAL DE DIVISIÓN DE LA  
COSA COMÚN

SOLICITANTES: MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL  
ESCOBAR DUARTE

A esa Notaría se presentaron los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, a efecto de promover la DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN DE LA FINCA URBANA DE SU COPROPIEDAD. El bien corresponde a la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicado en el lugar denominado El Cenizal con Lote número diez Manzana cuarenta del municipio de San José Pinula, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, posee una área de quinientos metros cuadrados. Los interesados manifiestan que tienen derechos de copropiedad sobre la finca y que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble admite cómoda división, solicitan la partición de la misma, en virtud del derecho que les asiste conforme lo establecido en Código Civil. Obra en el expediente los documentos con los cuales se consideran aprobados los hechos expuestos, consistentes en certificación del Registro General de la Propiedad de la Zona Central del referido inmueble, e informe de la medición que oportunamente realizó el Ingeniero Civil propuesto, así como las notificaciones a los propietarios de los bienes colindantes y por no haberse presentado oposición alguna, por lo que esta institución al evacuar la audiencia conferida



OPINA:

Que es procedente acceder a lo solicitado y que, en tal virtud, se dicta la resolución aprobando estas diligencias, se opere la división de la cosa común, extendiéndose para el efecto la escritura y testimonio correspondientes. Artículos: 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Art. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.

Van 17 folios.

Guatemala, 19 de febrero de 2007.

Vo.Bo. (f)  
Jefe de Sección

(f) Agente Auxiliar

5.3.11. Auto o resolución final de división de la cosa común

OFICINA PROFESIONAL DE LA NOTARIA MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS.  
CUARTA AVENIDA TRES GUIÓN OCHENTA Y SIETE DE LA ZONA UNO.  
GUATEMALA, VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-----

SE TIENE A LA VISTA: Para resolver las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, que ante mis oficios promueven los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE APARECE: Que con fecha diez de enero del dos mil siete, los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE requirieron mis servicios profesionales, solicitando la división de la cosa común de la finca urbana de su copropiedad, identificada con la inscripción registral número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión



cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, la cual posee una área de quinientos metros cuadrados. -----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha diez de enero de dos mil siete se dicto la primera resolución, en la cual se ordenó la formación del expediente, dejándose agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios de prueba individualizados, nombrándose al Ingeniero Civil VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, colegiado un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), quien fuera propuesto como medidor responsable de elaborar el informe y el plano de registro correspondiente de la medición del inmueble urbano, y a quien oportunamente hubo de discernírsele el cargo, asimismo que se notificara a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes y que oportunamente se diere audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias.-----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I) DOCUMENTAL: certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del años dos mil siete, en la que consta la primera y ultima inscripciones de dominio del bien inmueble urbano. II) MEDICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INGENIERO CIVIL: Para lo cual se propuso para el cargo al Ingeniero Civil Víctor Manuel Guzmán Castillo, quien fue nombrado y se le discernió el cargo mediante acta notarial y, tras medición practicada, presento informe y plano de registro el veinticinco de enero, el cual obra en el presente expediente, en donde consta que el inmueble identificado posee un área de quinientos metros cuadrados.-----

DE LAS DILIGENCIAS PRACTICADAS: I) NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS COLINDANTES DEL INMUEBLE: Tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notifico a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste, quienes no presentaron oposición alguna. II) AUDIENCIA A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA



NACIÓN: Oportunamente se remitió el expediente a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo 492 del Código Civil, Decreto Ley 106 al respecto establece: "Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley." Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: "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 propietario." En virtud que se han satisfecho todos los requisitos exigidos por la ley y no habiéndose presentado objeción alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación , es pertinente se dicte la resolución que en derecho corresponde.-----

Fundamento legal: Artículos 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Arts. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.-----

POR TANTO: Con base en lo considerando y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación , al resolver DECLARO: I) Que es fundada la DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN DE LA FINCA URBANA INSCRITA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL AL NÚMERO QUINIENTOS SETENTA Y CINCO (575), FOLIO DOSCIENTOS TRES (203), DEL LIBRO SEISCIENTOS TREINTA GUIÓN B (630-B), DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, UBICADO EN LA QUINTA AVENIDA OCHO GUIÓN CUARENTA DE LA ZONA ONCE DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, y en tal virtud, se autoriza proceder a la partición de la finca anteriormente identificada. II) Para efectos de la división de la cosa común, compulse la escritura de partición, testimonio correspondiente y remítase con su duplicado al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, para la inscripción correspondiente y remítase



los avisos a la Dirección de Catastro de Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Publicas, y al departamento de Catastro Municipal de esta Ciudad Capital. III) Remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos. NOTIFÍQUESE. -----

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

NOTA:

Debe adherírsele un timbre Notarial de Q. 10.00 por ser auto, conforme lo establecido e al artículo 3 numeral 2 inciso e) de la Ley del Timbre Forense y Timbre Notarial

5.3.12. Notificación del auto o resolución final

En la Ciudad de Guatemala, el día veintiuno de febrero del dos mil siete, siendo las once horas, en mi sede notarial, ubicada en la cuarta avenida tres guión ochenta y siete de la zona uno de esta ciudad, notifiqué personalmente a: MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, el contenido de la resolución de fecha de hoy, y les entregue copia de la misma, quienes enterados sí firmaron. DOY FE. -----

( f )

( f )

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA



### 5.3.13. Escritura de división de la cosa común

OCHENTA ( 80 ). En la ciudad de Guatemala, el veintiséis de febrero del año dos mil siete, ANTE MI: MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, Notaria, comparecen los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE, de treinta y cinco años de edad, casado, maestro de educación primaria, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con la cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro treinta mil setecientos noventa y uno (30,791), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala; y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, de veintiocho años de edad, soltero, perito contador, guatemalteco, de este domicilio, se identifica con cédula de vecindad número de orden A guión uno (A-1) y de registro cuarenta y cinco mil trescientos noventa (45,390), extendida por el Alcalde Municipal de Guatemala, departamento de Guatemala. Los comparecientes manifiestan ser de los datos de identificación personal antes consignados, que se encuentran en el libre ejercicio de sus derechos civiles y que por este acto comparecen a otorgar ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, de conformidad con las siguientes cláusulas escriturarias: PRIMERA: Manifiestan los comparecientes que con fecha diez de enero del presente año se iniciaron ante la infrascrita Notaria las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN y que con fecha veintiuno de febrero del presente año, al no haberse presentado oposición alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación, se dicto el auto que aprobara las diligencias voluntarias relacionadas, el que se transcribe más adelante, y en el que se manda a faccionar la Escritura de División de la Cosa Común, por lo que por el presente acto comparecen a formalizar la PARTICIÓN. SEGUNDA: Manifiestan los comparecientes que son copropietarios del la finca urbana inscrita en el Registro General de la Propiedad de la Zona Central al número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala,



departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con un área inscrita de QUINIENTOS METROS CUADRADOS (500 mts.2), como consta en la certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del año en curso. TERCERA: Manifiestan los otorgantes que por convenir sus intereses y en vista que el inmueble identificado en la cláusula anterior de este instrumento admite cómoda división, y que sus derechos de propiedad son equivalentes o pro indivisos, por lo que han decidido poner fin a la copropiedad de la manera siguiente: a) Al señor MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE, se le adjudicará una fracción de terreno de doscientos cincuenta metros cuadrados, que se desmembrarán de la finca urbana antes identificada, para formar un finca nueva, con área, medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: doce metros con la propiedad de la señora Maria Magdalena Girón De Castillo; AL SUR: doce metros con la propiedad de la señora Ana Victoria Morales De Ramírez, camino asfaltado de por medio; AL ESTE: veinticinco metros con la propiedad del señor Luís Felipe Ortega Lujan; AL OESTE: veinticinco metros con la finca matriz; al señor JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, se le adjudicará el resto de la finca matriz relacionada que comprende un área de doscientos cincuenta metros cuadrados, con las medidas y colindancias siguientes: AL NORTE: doce metros con la propiedad de la señora Maria Magdalena Girón De Castillo; AL SUR: doce metros con la propiedad de la señora Ana Victoria Morales De Ramírez, camino asfaltado de por medio; AL ESTE: veinticinco metros con la propiedad del señor MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE, de la finca a desmembrarse; AL OESTE: veinticinco metros con la propiedad de la señora Verónica Morales Giménez. CUARTA: En la partición se incluye todo cuanto de hecho y por derecho corresponden a las fracciones partidas. Los otorgantes hacen constar de manera expresa que sobre la finca urbana objeto de esta partición, no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar sus propios derechos ni las de terceras personas. La Notaria les advierte de las responsabilidades que incurren si lo declarado no fuere cierto. QUINTA: Manifiestan los comparecientes que aceptan el contenido del



presente instrumento en todas y cada una de sus cláusulas. DOY FE:

Que lo escrito me fue expuesto y de su contenido; b) De haber tenido a la vista el testimonio de la escritura número ciento treinta, autorizada en esta ciudad el treinta de julio del año mil novecientos noventa y nueve, por el Notario Ricardo Alvarado Sandoval, así como el informe y el plano de registro elaborado por el medidor el Ingeniero Civil Víctor Manuel Guzmán Castillo, colegiado activo un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), la opinión favorable de la Procuraduría General de la Nación, donde se aprueba la diligencia en mención y el auto que aprueba las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de División de la Cosa Común, el cual, copiado literalmente dice<sup>38</sup>:-----

OFICINA PROFESIONAL DE LA NOTARIA MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS. CUARTA AVENIDA TRES GUIÓN OCHENTA Y SIETE DE LA ZONA UNO. GUATEMALA, VEINTIUNO DE FEBRERO DEL AÑO DOS MIL SIETE.-----

SE TIENE A LA VISTA: Para resolver las Diligencias Voluntarias Extrajudiciales de DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, que ante mis oficios promueven los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE. -----

DEL ESTUDIO DEL EXPEDIENTE APARECE: Que con fecha diez de enero del dos mil siete, los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE requirieron mis servicios profesionales, solicitando la división de la cosa común de la finca urbana de su copropiedad, identificada con la inscripción registral número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala, ubicada en la quinta avenida ocho guión cuarenta de la zona once del municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, consistente en un terreno sin construcción, con las colindancias que le aparecen en su respectiva inscripción, la cual posee una área de quinientos metros cuadrados. -----

DE LA PRIMERA RESOLUCIÓN: Con fecha diez de enero de dos mil siete se dicto la primera resolución, en la cual se ordenó la formación del expediente,

---

<sup>38</sup> Artículo 13 numeral 5 Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la Republica.



dejándose agregados al mismo los documentos presentados y se tuvieron por ofrecidos los medios de prueba individualizados, nombrándose al Ingeniero Civil VÍCTOR MANUEL GUZMÁN CASTILLO, colegiado un mil ochocientos cincuenta y cinco (1,855), quien fuera propuesto como medidor responsable de elaborar el informe y el plano de registro correspondiente de la medición del inmueble urbano, y a quien oportunamente hubo de discernírsele el cargo, asimismo que se notificara a los propietarios de los bienes inmuebles colindantes y que oportunamente se diere audiencia a la Procuraduría General de la Nación para que se pronunciara sobre el fondo de las presentes diligencias.-----

DE LAS PRUEBAS RENDIDAS: I) DOCUMENTAL: certificación extendida por el Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, de fecha cuatro de enero del años dos mil siete, en la que consta la primera y ultima inscripciones de dominio del bien inmueble urbano. II) MEDICIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL INGENIERO CIVIL: Para lo cual se propuso para el cargo al Ingeniero Civil Víctor Manuel Guzmán Castillo, quien fue nombrado y se le discernió el cargo mediante acta notarial y, tras medición practicada, presento informe y plano de registro el veinticinco de enero, el cual obra en el presente expediente, en donde consta que el inmueble identificado posee un área de quinientos metros cuadrados.-----

DE LAS DILIGENCIAS PRACTICADAS: I) NOTIFICACIÓN A LOS PROPIETARIOS COLINDANTES DEL INMUEBLE: Tras la medición y el correspondiente informe del medidor, se notifico a los propietarios de los inmuebles colindantes, rumbo norte, sur, este y oeste, quienes no presentaron oposición alguna. II) AUDIENCIA A LA PROCURADURÍA GENERAL DE LA NACIÓN: Oportunamente se remitió el expediente a la Procuraduría General de la Nación a efecto de que se pronunciara sobre el fondo del asunto, recabando su opinión.-----

CONSIDERANDO: Que el artículo 492 del Código Civil, Decreto Ley 106 al respecto establece: "Ningún propietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo se divida la



cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley. Así mismo el Artículo 503, del mismo cuerpo legal, hace referencia que: "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 propietario." En virtud que se han satisfecho todos los requisitos exigidos por la ley y no habiéndose presentado objeción alguna por parte de la Procuraduría General de la Nación , es pertinente se dicte la resolución que en derecho corresponde.-----

Fundamento legal: Artículos 1 al 7 de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República; Arts. 485, 486, 487, 488, 491, 492, 493, 494 y 503 del Código Civil, Decreto Ley 106.----POR TANTO: Con base en lo considerando y leyes citadas, y habiéndose recabado las pruebas y oído a la Procuraduría General de la Nación , al resolver DECLARO: I) Que es fundada la DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN DE LA FINCA URBANA INSCRITA EN EL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD DE LA ZONA CENTRAL AL NÚMERO QUINIENTOS SETENTA Y CINCO (575), FOLIO DOSCIENTOS TRES (203), DEL LIBRO SEISCIENTOS TREINTA GUIÓN B (630-B), DEL DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, UBICADO EN LA QUINTA AVENIDA OCHO GUIÓN CUARENTA DE LA ZONA ONCE DEL MUNICIPIO DE GUATEMALA, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, y en tal virtud, se autoriza proceder a la partición de la finca anteriormente identificada. II) Para efectos de la división de la cosa común, compulse la escritura de partición, testimonio correspondiente y remítase con su duplicado al Registrador General de la Propiedad de la Zona Central, para la inscripción correspondiente y remítase los avisos a la Dirección de Catastro de Avalúos de Bienes Inmuebles del Ministerio de Finanzas Publicas, y al departamento de Catastro Municipal de esta Ciudad Capital. III) Remítase el expediente fenecido al Director del Archivo General de Protocolos. NOTIFÍQUESE." Aparece la firma ilegible y la impresión de un sello en la que se lee lo siguiente: MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS/ABOGADA Y NOTARIA"; c) Que advertí a los otorgantes los efectos



legales de la presente declaración y de la obligación registral. Leo lo escrito a los interesados, y enterados de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, lo aceptan, ratifican y firman con la Notaria autorizante.

(f)

(f)

ANTE MÍ:

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

5.3.14. Razón del título justificativo de la copropiedad del bien inmueble objeto de la división

RAZÓN: Conforme escritura número ochenta, de esta fecha, autorizada por mi, en esta ciudad; los señores MARIO ENRIQUE ESCOBAR DUARTE y JOSÉ MIGUEL ESCOBAR DUARTE, cesaron copropiedad, fraccionando doscientos cincuenta metros cuadrados los cuales pasan a formar finca nueva del inmueble relacionado. Ciudad de Guatemala, veintiséis de febrero del año dos mil siete. CONSTE.

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA



### 5.315. Testimonio especial al Director del Archivo General de Protocolos

TESTIMONIO ESPECIAL de la escritura número ochenta, de fecha veintiséis de febrero del año en curso, autorizada por mi en esta ciudad, que para remitir al Director del Archivo General de Protocolos, extendiendo, número, sello y firma en cuatro hojas: las tres anteriores fotocopias, reproducidas de ambos lados de su original y la presente. Ciudad de Guatemala el cuatro de marzo del año dos mil siete.

#### FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

##### NOTA:

Debe adherirse un Timbre Notarial de Q. 10.00, por ser una instrumento de valor indeterminado, conforme lo establecido en el artículo 3 numeral 2 literal b) del Decreto 82-96 del Congreso de la Republica de Guatemala; debe satisfacerse además el valor de Timbres Fiscales de Q.0.50 centavos por hoja.

### 5.3.16. Testimonio o primer testimonio

Testimonio de la escritura número ochenta, de fecha veintiséis de febrero del año en curso, autorizada por mí en esta ciudad, que para entregar a los señores MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, extendiendo, número, sello y firma en cuatro hojas: las tres anteriores fotocopias, reproducidas de ambos lados de su original y la presente. Ciudad de Guatemala el cuatro de marzo del año dos mil siete.

#### FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

##### NOTA:

Debe satisfacerse únicamente el impuesto fiscal de Q.0.50 centavos por hoja, conforme lo establecido en al Artículo 5, numeral 3 del Decreto 37-92 del Congreso de la Republica.



### 5.3.17. Avisos notariales

SEÑOR JEFE DE CATASTRO MUNICIPAL DE GUATEMALA,  
DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. -----

Para los efectos de traspaso y control del pago del Impuesto Único sobre Inmueble –IUSI- a Usted:

#### AVISO:

Que conforme a escritura número ochenta (80), de fecha veintiséis de febrero del año dos mil siete, autoricé ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, proporcionando los siguientes datos:

#### I. NOMBRE DE LOS OTORGANTES:

- |                               |                        |         |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| a. NOMBRE:                    | Mario                  | Enrique |
|                               | Escobar Duarte         |         |
| b. No. DE CÉDULA DE VECINDAD: | A-1 30,791             |         |
| c. DOMICILIO FISCAL:          | 1ª. Ave. 11-90 Zona 12 |         |
| d. NÚMERO DE NIT:             | 1840111-01             |         |
| a. NOMBRE:                    | José Miguel            | Escobar |
|                               | Duarte                 |         |
| b. No. DE CÉDULA DE VECINDAD: | A-1 30,791             |         |
| c. DOMICILIO FISCAL:          | 2ª. Ave 3-89 Zona 4    |         |
| d. NÚMERO DE NIT:             | 1840988-01             |         |

#### III. OBJETO DEL CONTRATO:

- a. INMUEBLE OBJETO DE LA DIVISIÓN: Finca Urbana número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala.



- b. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: 5ª. Ave. 8-40 zona 11.
- c. ÁREA FINCA MATRIZ: 500 mts2.
- d. MATRICULA FISCAL: M-23
- e. TESTIMONIO DE FECHA: 4 de marzo del año 2007.

IV. FINCA NUEVA:

- a. ÁREA DE LA FINCA NUEVA. 250 mts2.
- b. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: 5ª. Ave. 8-40 zona 11.

Acompaño copia del testimonio y fotocopia del último pago del trimestre del IUSI.

Guatemala, cinco de marzo del dos mil siete.

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA

SEÑOR DIRECTOR DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES -  
DICABI- MINISTERIO DE FINANZAS PUBLICAS SECCIÓN DE MATRICULA  
FISCAL.-----

Para los efectos de traspaso a Usted:

AVISO:

Que conforme a escritura número ochenta (80), de fecha veintiséis de febrero del año dos mil siete, autoricé ESCRITURA DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, proporcionando los siguientes datos:

I. NOMBRE DE LOS OTORGANTES:

- e. NOMBRE: Mario Enrique  
Escobar Duarte
- f. No. DE CÉDULA DE VECINDAD: A-1 30,791
- g. DOMICILIO FISCAL: 1ª. Ave. 11-90 Zona 12
- h. NÚMERO DE NIT: 1840111-01



- e. NOMBRE: José Miguel Escobar  
Duarte
- f. No. DE CÉDULA DE VECINDAD: A-1 30,791
- g. DOMICILIO FISCAL: 2ª. Ave 3-89 Zona 4
- h. NÚMERO DE NIT: 1840988-01

III. OBJETO DEL CONTRATO:

- f. INMUEBLE OBJETO DE LA DIVISIÓN: Finca Urbana número quinientos setenta y cinco (575), folio doscientos tres (203), del libro seiscientos treinta guión B (630-B), del departamento de Guatemala.
- g. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: 5ª. Ave. 8-40 zona 11.
- h. ÁREA FINCA MATRIZ: 500 mts2.
- i. MATRICULA FISCAL: M-23
- j. TESTIMONIO DE FECHA: 4 de marzo del año 2007.

IV. FINCA NUEVA:

- c. ÁREA DE LA FINCA NUEVA. 250 mts2.
- d. UBICACIÓN DEL INMUEBLE: 5ª. Ave. 8-40 zona 11.

Acompaño copia del testimonio y fotocopia del último pago del trimestre del IUSI.

Guatemala, cinco de marzo del dos mil siete.

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA



5.3.18. Remisión del expediente al Archivo General de Protocolos

SEÑOR DIRECTOR DEL ARCHIVO GENERAL DE PROTOCOLOS:

MARÍA JOSÉ JUÁREZ BARRIOS, NOTARIA. OFICINA PROFESIONAL CUARTA AVENIDA TRES GUIÓN OCHENTA Y SIETE DE LA ZONA UNO.-----

En cumplimiento con la ley, para la guarda y custodia del expediente de las DILIGENCIAS VOLUNTARIA EXTRAJUDICIALES DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN, que se tramitaron ante mis oficios a solicitud de los señores: MARIO ENRIQUE y JOSÉ MIGUEL ambos de apellidos ESCOBAR DUARTE, remito a Usted el correspondiente expediente, el cual consta de veintinueve folios.

Guatemala, diez de marzo del año dos mil siete.

FIRMA Y SELLO DE LA NOTARIA





## CONCLUSIONES

1. El Derecho Notarial es una rama del derecho privado, necesario en toda sociedad ya que dentro de sus funciones, cumple con las necesidades de las personas que pretenden autenticar determinados actos jurídicos o hacer constar hechos jurídicos. De esta manera el Notario, investido de la fe pública atribuida por el Estado puede dotar de certeza y seguridad jurídica los actos en los que interviene por disposición de la ley o a requerimiento de parte.
2. La intervención del Notario, ha dado al Derecho una misión respetable de paz y armonía social, puesto que su función primordial consiste en ser un verdadero autenticador de las relaciones jurídicas ínter subjetivas, redactando los instrumentos necesarios para determinado acto o contrato, atendiendo a las formalidades preceptuadas en la ley, con lo cual, garantiza el valor jurídico y permanencia a las mismas.
3. La jurisdicción voluntaria, tiene como objeto hacer constar hechos o realizar actos en que no esté presente la controversia entre partes, y hayan producido o deban producir efectos jurídicos, siempre que no se provoque perjuicio para persona determinada; asimismo, independientemente se tramite ante un órgano jurisdiccional o ante Notario, ofrece la misma seguridad y garantía, en consecuencia producen los mismos efectos jurídicos.
4. La propiedad es un derecho primordial y básico de todo ser humano, y como institución tiene principios, características, y clasificaciones; en ella ubicamos a la copropiedad, como un derecho que pertenece pro indiviso a varias personas, y es susceptible de división.



5. Dentro de la figura de la copropiedad, todo copropietario tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde, sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla, así mismo tiene el derecho de solicitar la partición del bien puesto en copropiedad.
6. El trámite para pedir la división de la cosa común, se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, Libro II, Título II, Procesos de Conocimiento, Juicio Oral, artículo 219 al 224, dentro del cual se requiere el pronunciamiento de juez competente para acceder a la partición.
7. La participación del Notario dentro del trámite de la división de la cosa común, se ciñe a la elaboración del proyecto de partición, pudiendo atender a las instrucciones indicadas por las partes de manera privada. La importancia de la intervención del Notario, radica en la certeza jurídica que brinda a la división de la cosa común, al actuar como mero interpretador de la voluntad de las partes.
8. La importancia de radicar trámites en vía notarial, contribuye al descongestionamiento de trabajo de los órganos jurisdiccionales, tal y como se comprueba con la aplicación de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, Decreto 54-77 del Congreso de la República. En este sentido, la implementación de la división de la cosa común como trámite notarial, contribuye a la ampliación del ámbito de aplicación notarial facilitando la celebración de los actos de la vida civil.
9. El trámite de división de la cosa común ante Notario, concede la posibilidad de agilizar el proceso, atendiendo a los principios de celeridad y economía procesal, así mismo otorgaría a los interesados disposición de escoger la vía en la cual pueda tramitarse la división de la cosa común, siendo esta la vía notarial o la vía judicial.



## RECOMENDACIONES

1. Fundamentada en la investidura jurídica que el Estado de Guatemala reconoce al Notario, como profesional del derecho con capacidad, conocimiento y con Fe Pública para resolver los asuntos puestos a su jurisdicción, es preciso que el Organismo Legislativo amplíe el ámbito notarial.
2. Es imprescindible, que dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco el Congreso, incluya a la jurisdicción voluntaria notarial el proyecto de división de la cosa común.
3. Que el Legislativo, tenga como fundamento legal lo establecido en los considerandos de la Ley Reguladora de la Tramitación Notarial de Asuntos de Jurisdicción Voluntaria, decreto número 54-77 del Congreso de la República, al incorporar el trámite de la división de la cosa común dentro del ámbito de la jurisdicción voluntaria notarial.
4. Que el Organismo Legislativo, emita y promulgue un decreto de división de la cosa común tramitado en sede notarial, tomando en cuenta que el presente trabajo de investigación, contiene el trámite de la partición de bienes puestos en copropiedad de manera detallada.
5. En virtud de que el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, fomenta el progreso científico del derecho notarial, es necesario que éste promueva y participe en la reforma y actualización del ámbito del derecho notarial, al implementarse el trámite de división de la cosa común en jurisdicción voluntaria notarial.



6. Que el Instituto Guatemalteco de Derecho Notarial, mediante la facultad que se le confiere para la innovación del derecho notarial, promueva conferencias y mesas redondas para discutir temas referentes a aquellos asuntos dables a la ampliación de la jurisdicción notarial.
7. Que los Notarios, al incluirse el trámite de la división de la cosa común, cumplan con las normas éticas y morales en el ejercicio de su función profesional, de la misma manera como se ha realizado en los diversos asuntos tramitados ante sus oficios.
8. Que el gobierno de Guatemala, a través, de los principios que inspiran al derecho notarial, a la jurisdicción voluntaria notarial y mediante el decreto que se promulgue en relación a la división de la cosa común, garantice y dote de certeza y seguridad jurídica a los propietarios legitimándoles como tales en relación al bien puesto en división ante la actuación notarial.

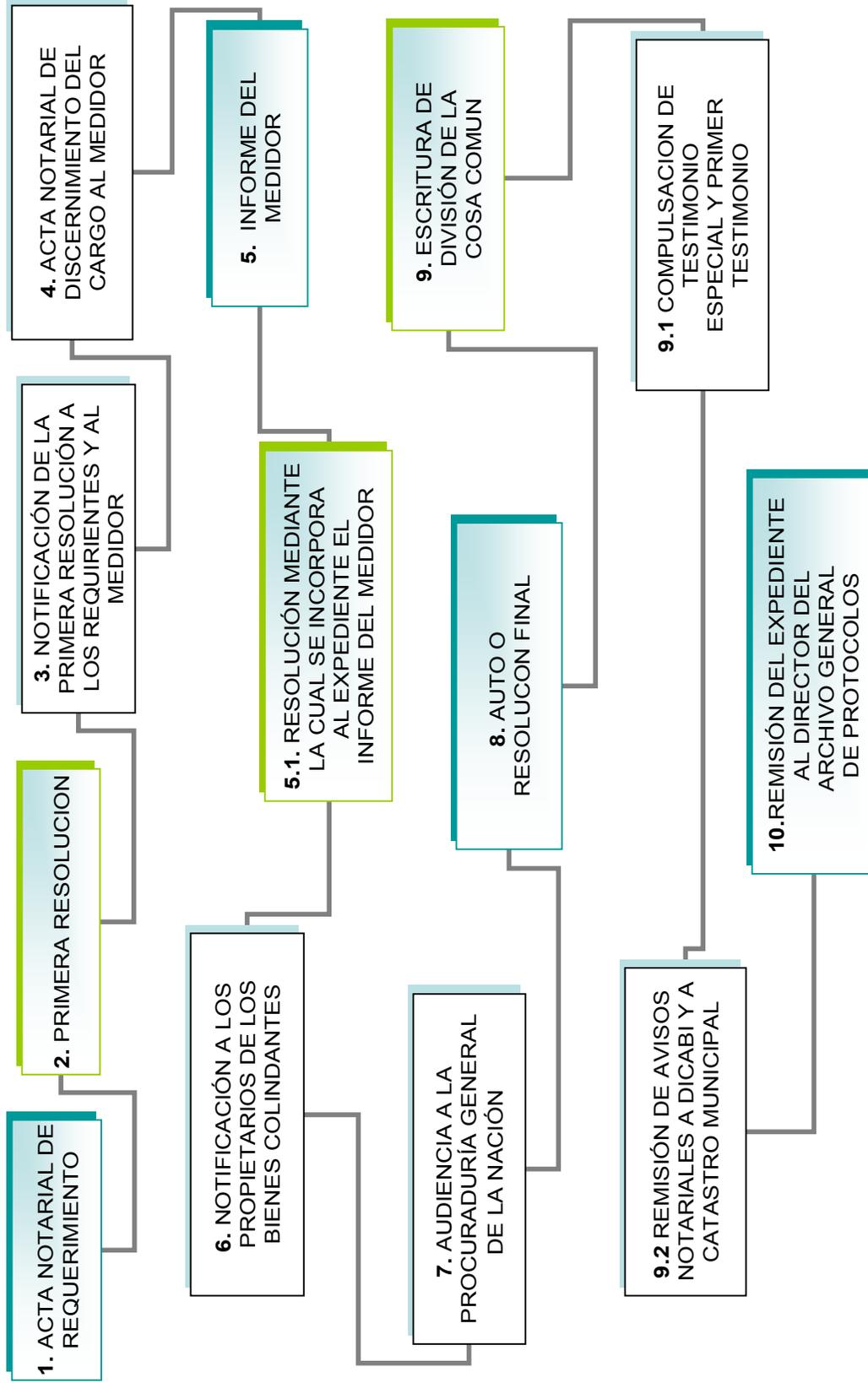


**ANEXO**





## ESQUEMA DEL DILIGENCIAMIENTO DE DIVISIÓN DE LA COSA COMÚN EN VÍA NOTARIAL







## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Tomo I y II. Guatemala: Ed. Universitaria. Universidad de San Carlos de Guatemala, 2004.
- ALVARADO Y GRACIAS. **Procedimientos notariales dentro de la jurisdicción voluntaria guatemalteca**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2005.
- ALVARADO Y GRACIAS. **El Notario ante la contratación civil y mercantil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 2006.
- BAÑUELOS SANCHEZ, Froylán. **Derecho Notarial, Interpretación, Teoría, Práctica y Jurisprudencia**. (s.l.i.), (s.e.), (s.f.).
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1998.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. 4t.; 11<sup>a</sup>. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1976.
- CARRAL Y DE TERESA, Luís. **Derecho notarial y derecho registral**. 16<sup>a</sup>. ed; México: Ed. Porrúa, S.A., 2004.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común floral**. 2t.; I vol., Madrid, España: Ed. Reas, S.A., 1975.
- CHIOVENDA, José. **Principios de derecho procesal civil**. Tomo I. Madrid, España: Ed. Reus S.A., 1922.
- COUTURE, Eduardo. **Fundamentos del derecho procesal civil**. Buenos Aires, Argentina: Ed. De Palma, 1976.



ESPIN CANOVAS, Diego. **Manual de derecho civil.** Premio Jerónimo González,; México: Ed. Revista de Derecho Privado, 1957.

GATTARI. **Manual de derecho notarial.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma. S.R.L., 1997.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Introducción al derecho notarial.** Madrid, España: Ed. Revista de derecho privado, 1994.

LARRAUD, Rufino. **Curso de derecho notarial.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1966.

INSTITUTO DE INVESTIGACIONES JURÍDICAS, **Diccionario jurídico Mexicano.** 4t.; 12<sup>a</sup>, ed.;. México: Ed. Porrúa, 1998.

MUÑOZ, Nery Roberto. **Introducción al estudio del derecho notarial.** 9<sup>a</sup>. ed.; Guatemala: Ed. Infoconsultores, 2003.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** 2t.; Madrid, España: Ed. Pirámide S.A., 1976.

RAD BRUCH. **Introducción a la filosofía del derecho.** (s.l.i.), (s.e.), (s.f.).

ROJINA Y VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** 3t.; 4<sup>a</sup>. ed.; México: Ed. Porrúa S.A., 1976.

SALAS, Oscar A. **Derecho notarial de Centroamérica y Panamá.** Costa Rica: Ed. Costa Rica, 1973.



## **Legislación:**

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

**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de la República de Guatemala, Decreto Ley 106. 1963.

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

**Código de Notariado.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto número 314. 1946.

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

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

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

**Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles.** Congreso de la República de Guatemala, Decreto. 15-98. 1998.

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