

## DECRETO-LEY NUMERO 82-84

EL JEFE DE ESTADO,

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con la ley, ningún copropietario está obligado a permanecer en la comunidad y cada uno de ellos, puede solicitar en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo cuando la indivisión provenga de disposición legal o exista pacto expreso en ese sentido entre los condóminos;

CONSIDERANDO:

Que no obstante existir en el Código Procesal Civil y Mercantil, normas que regulan la división de la cosa común, es conveniente establecer en forma colateral, un procedimiento que sin desmedro de la seguridad jurídica, permita en forma dinámica, la localización y desmembración de las fracciones de los interesados, cuando por lo numeroso de los condueños, se dificulte su participación en juicio, para cuya finalidad se hace necesario dictar la disposición legal que así lo determine,

POR TANTO:

En el ejercicio de las facultades que le confieren los artículos 4o y 26, inciso 14) del Estatuto Fundamental de Gobierno, modificado por los Decretos-Leyes números 36-82 y 87-83,

DECRETA

La siguiente

### LEY REGULADORA DEL PROCEDIMIENTO DE LOCALIZACION Y DESMEMBRACION DE DERECHOS SOBRE INMUEBLES PROINDIVISOS

ARTICULO 1.- DERECHO A SOLICITAR LA DESMEMBRACION: El copropietario de bien inmueble proindiviso inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble, que desee localizar y separar su parte alícuota correspondiente, podrá solicitar en la vía voluntaria la desmembración ante el Juez de Primera Instancia del Ramo Civil, del departamento en el cual se encuentre localizada la finca en proindivisión, de conformidad con las normas de la presente ley.

ARTICULO 2.- DOS O MAS INTERESADOS: Cuando el derecho cuya localización y separación se pretenda, pertenezca a dos o más personas, la gestión deberá realizarse conjuntamente por todos los titulares de ese derecho.

ARTICULO 3.- PACTO DE INDIVISION: No serán aplicables las normas de la presente ley, cuando la indivisión provenga de disposición legal, o cuando exista pacto expreso de los condóminos, en el sentido de conservar la indivisión; en este caso, la inaplicabilidad de la ley, será por el plazo de dicho convenio o el de sus prórrogas.

ARTICULO 4.- PROCEDENCIA: Para que proceda la solicitud de localización y desmembración de los derechos proindiviso, además del cumplimiento de los requisitos que determina la presente ley, se requiere:

A. Que el área que se pretende desmembrar, esté cercada o que se localice conforme a

los planos y documentos que acrediten el derecho de copropiedad del interesado, o que se identifique mediante los demás elementos legales de prueba que se aporten; y

B. Que se notifique a los colindantes de la fracción objeto de la localización y desmembración, concediéndoles audiencia por el término de quince días para que expresen su inconformidad si existiere; para este efecto, el interesado deberá indicar el lugar en el cual han de ser notificados.

**ARTICULO 5.- REQUISITOS DE LA PRIMERA SOLICITUD:** La solicitud original además de los requisitos que determina el Código Procesal Civil y Mercantil, deberá contener los siguientes:

a- La descripción precisa y concreta de la fracción de terreno que se pretenda localizar y desmembrar, indicándose el lugar, aldea, municipio y departamento a que pertenezca;

b- Relación de los antecedentes de los respectivos derechos sobre la porción;

c- Extensión territorial en medidas métricas;

d- Nombres de los colindantes y las medidas lineales;

e- Identificación de la finca matriz con los números que aparezca inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble; y,

f- Proposición de dos testigos que pueden ser copropietarios de la finca objeto de la localización y desmembración de los derechos, o bien propietarios de algún inmueble situado en la misma jurisdicción municipal que el proindiviso, quienes además de identificar la respectiva fracción, deberán indicar que el solicitante o su causante, ha sido considerado poseedor de la porción de inmueble a que se refieren las diligencias, durante los últimos cinco años.

En todo caso el interesado deberá presentar testimonio o copia legalizada de la escritura pública respectiva y certificación extendida por el Registro de la Propiedad, en la que conste la inscripción de dominio a nombre del copropietario solicitante, así como el plano respectivo, con copias para los colindantes. Cuando el área a localizar y desmembrar sea superior a 45,125 hectáreas, el plano deberá estar firmado por Ingeniero Colegiado activo.

**ARTICULO 6.- IMPROCEDENCIA:** No procederá la desmembración, cuando los derechos del interesado tengan menos de cinco años de estar inscritos a su nombre en el Registro de la Propiedad, salvo cuando el derecho provenga de sucesión hereditaria y los derechos del causante hubieren estado inscritos en el nombrado Registro, por un período mayor de cinco años.

**ARTICULO 7.- RECONOCIMIENTO JUDICIAL:** El Juez previo a dictar el auto respectivo, ordenará que se practique reconocimiento judicial sobre la fracción correspondiente.

**ARTICULO 8.- RESOLUCION.** Llenados todos los requisitos establecidos en la presente ley, y previa audiencia al Ministerio Público por ocho días, el Juez que

corresponda resolverá ordenando la desmembración solicitada con la extensión, linderos y colindancias que correspondan a la fracción conforme a los documentos y diligencias que consten en las actuaciones. En la descripción de la fracción respectiva, deberá incluirse todos aquellos datos que permitan la identificación inequívoca de la fracción. Si el derecho cuya localización y desmembración se solicita, pertenece a dos o más personas, la desmembración se acordará en favor de todos los interesados.

ARTICULO 9.- TITULO INSCRIBIBLE: La certificación del auto a que se refiere el artículo anterior, conjuntamente con el plano que deberá presentarse al Registro, servirá de título suficiente para inscribir la fracción formándose finca nueva.

ARTICULO 10.- TRANSCRIPCION A LA FINCA NUEVA: Los derechos reales, gravámenes, anotaciones o limitaciones vigentes, que pesen sobre la finca matriz, deberán transcribirse a la nueva finca que se forme, siempre que no correspondan de modo especial al derecho o derechos de otros comuneros.

ARTICULO 11.- AVISO A LA MATRICULA FISCAL: En el mismo auto que resuelva las diligencias, el Juez ordenará compulsar aviso a la Matrícula Fiscal, para que se proceda a inscribir la nueva finca, o bien que se le consignen los datos complementarios si ya estuviere declarada.

ARTICULO 12.- OPOSICION: En caso de oposición de alguno de los colindantes, comunero o cualquiera que acredite tener derecho legítimo para oponerse, el Juez suspenderá el trámite y en providencia dispondrá que las partes acudan a la vía ordinaria, dentro del término de quince días. Terminada la controversia y si la resolución final fuere favorable al interesado, podrá continuarse las diligencias aportándose al expediente copia certificada de tal resolución.

ARTICULO 13.- PRESCRIPCION PARA IMPUGNAR: Cualquier acción de los comuneros para reclamar contra él o los copropietarios que hubieren localizado y desmembrado su derecho, prescribe por el transcurso de cinco años, contados a partir de la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad respectivo, de la desmembración ordenada.

ARTICULO 14.- OPCION A ELEGIR EL PROCEDIMIENTO: Los interesados en localizar y desmembrar derechos sobre bienes proindivisos, podrán optar por el trámite que establece la presente ley o por el previsto en el Código Procesal Civil y Mercantil, para la división de la cosa común.

ARTICULO 15.- DEROGATORIA: Se deroga el Decreto número 240 del Presidente de la República.

ARTICULO 16.- VIGENCIA: El presente decreto-ley, entrará en vigor el día siguiente de su publicación en el Diario Oficial. (REF: FUE PUBLICADA EL: 30-JUL-1984)

DADO EN EL PALACIO NACIONAL: En la ciudad de Guatemala, a los veintisiete días del mes de julio de mil novecientos ochenta y cuatro.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE.

General de División, OSCAR HUMBERTO MEJIA VICTORES, Jefe de Estado.

El Secretario General de la Jefatura de Estado, MANUEL DE JESUS GIRON  
TANCHEZ.

El Ministro de Gobernación, GUSTAVO ADOLFO LOPEZ SANDOVAL.