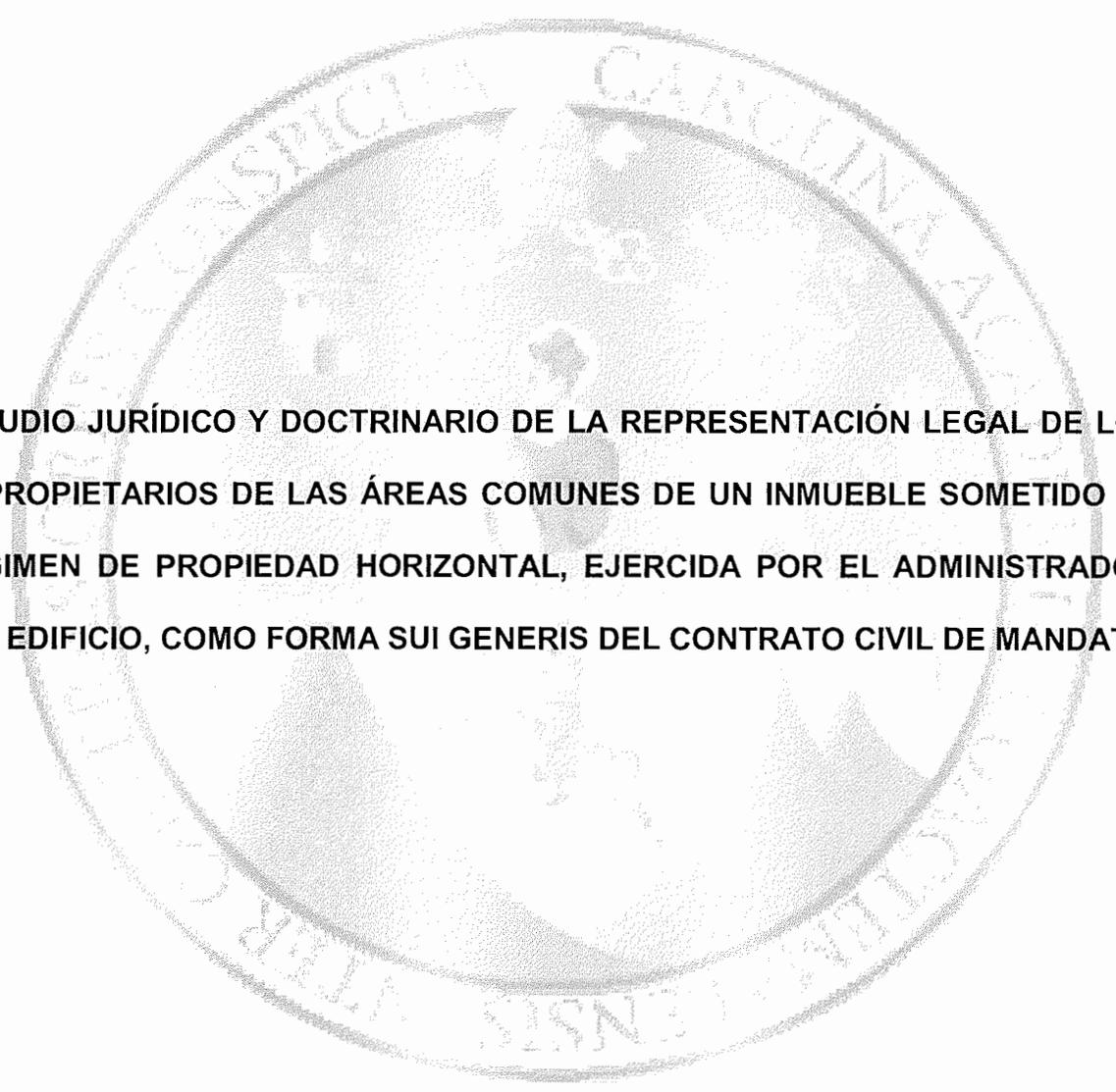


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS
COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR
DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO**

WALTER ANTONIO REYES RODAS

GUATEMALA, AGOSTO DE 2012

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

**ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS
COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL
RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR
DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

por

WALTER ANTONIO REYES RODAS

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, agosto de 2012

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

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV: Br. Modesto José Eduardo Salazar Diéguez
VOCAL V: Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidenta: Licda. Benicia Contreras Calderón
Vocal: Licda. Irma Leticia Mejicanos Jol
Secretaria: Licda. Laura Consuelo Montes Mendoza

Segunda Fase:

Presidenta: Licda. Crista Ruiz de Juárez
Vocal: Lic. Juan Carlos López Pacheco
Secretaria: Licda. Marta Eugenia Valenzuela Bonilla

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

Licenciado
HUGO RIGOBERTO MIRA GONZALEZ
Abogado y Notario
Avenida La Reforma 1-64 zona 9, Oficina 406. Tel. 2361-9696.



Guatemala, 19 de enero de 2012.

Licenciado
CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
Jefe Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Licenciado Castro Monroy:

Tengo el honor de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que de conformidad con el contenido del oficio sin número de fecha 21 de julio de 2010, fui nombrado Asesor de Tesis del trabajo de investigación del estudiante WALTER ANTONIO REYES RODAS, quien se identifica con el Carné número 200110979 de esa casa de estudios; cuyo trabajo se titula “ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO”. De tal suerte que procedí a realizar la asesoría, discutiendo y analizando con el ponente los aspectos que se consideraron convenientes, quien, luego de arribar a un consenso en relación con las observaciones de la asesoría, procedió a realizar los cambios propuestos.

Dicho lo anterior, me permito indicar que en la asesoría brindada al alumno Reyes Rodas, se tomaron en cuenta los aspectos siguientes:

- a) El problema investigado, reviste suma importancia para la investigación jurídica de Guatemala, toda vez, que en los últimos años la construcción de edificios para vivienda, oficinas, comercios y una mezcla de ellos, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal ha proliferado de tal manera que como lo expone el autor en su informe de investigación, en una zona de la ciudad, hay más fincas filiales que viviendas, comercios y oficinas sentadas sobre tierra sin sometimiento al mencionado régimen; de donde es fácil deducir que las posibilidades de que los condóminos de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, ya estén enfrentando problemas al momento de hacer valer sus derechos como copropietarios de las áreas comunes que conforman los edificios sometidos, toda vez, que el Administrador carece de legitimidad en cuanto a las facultades de las que está investido para actuar en defensa o en contra de los comuneros, independientemente de que no existe un Registro en donde se pueda inscribir a dicho administrador.
- b) El contenido del trabajo de tesis está revestido de carácter y rigor científico, lo que demuestra que se utilizó la metodología y técnicas adecuadas, constituyéndose en un



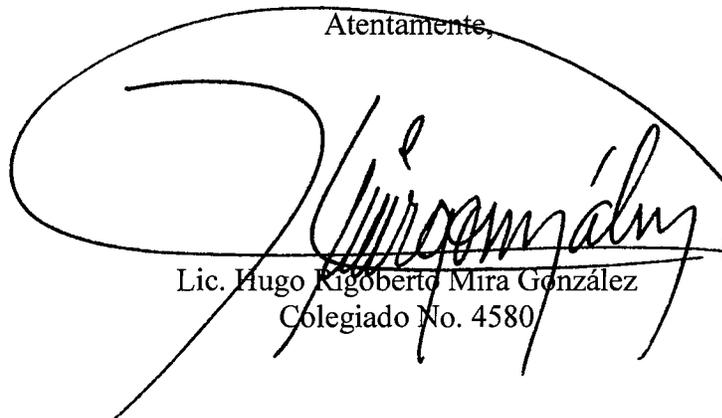
Licenciado
HUGO RIGOBERTO MIRA GONZALEZ
Abogado y Notario
Avenida La Reforma 1-64 zona 9, Oficina 406. Tel. 2361-9696.

valioso aporte para la ciencia del derecho en general, la Universidad y el país en particular, pues dicho problema no ha sido objeto de estudio que permita solucionar los problemas derivados de la copropiedad proindivisa por sometimiento a régimen de propiedad horizontal y se hace un análisis de derecho comparado con el que se establece cual es el tratamiento que se le da en otros países a dicha problemática.

- c) La redacción del trabajo de tesis está planteada de manera sencilla y fluida, en términos impersonales y es acorde con las normas aceptadas por la lengua española, permitiendo una lectura amena y de fácil comprensión del problema estudiado para profesionales y estudiantes de Derecho, así como, para aquellas personas que no tengan respaldo académico en la ciencia del Derecho y que se interesen por dicha problemática ya sea porque son propietarios de filiales en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal o por mera curiosidad del tema abordado. También se incluye –en anexo– un cuadro y una gráfica, que demuestra como se ha generalizado el uso de ese tipo de construcción y sometimiento en el Municipio de Guatemala.
- d) En relación con la bibliografía, ésta es abundante y acorde con el tema, las conclusiones y recomendaciones, son congruentes entre si y con el trabajo de investigación.
- e) De conformidad con lo anterior el trabajo de Tesis, constituye un tema cuya problemática es latente y considero que fue abordado con la propiedad debida, en consecuencia cumple con los requisitos establecidos en la reglamentación para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de nuestra facultad, específicamente en su artículo 32, en virtud de lo cual en mi calidad de Asesor emito DICTAMEN FAVORABLE, para que el autor pueda sustentar y defender su Tesis en examen público.

Sin otro particular, aprovecho la oportunidad para suscribirme con muestras de mi más alta consideración y estima.

Atentamente,


Lic. Hugo Rigoberto Mira González
Colegiado No. 4580





FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

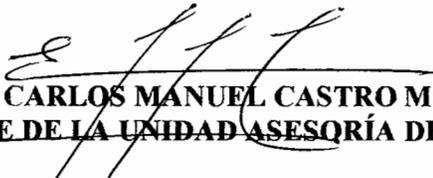
Edificio S-7, Ciudad Universitaria
Guatemala, Guatemala



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

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A): **MARIO EFRAÍN FLORES BARRIENTOS**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **WALTER ANTONIO REYES RODAS**, Intitulado: **“ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO”**.

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, el cual dice: “Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y las técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estime pertinentes”.


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis
CMCM/jrvch.

Licenciado Mario Efraín Flores Barrientos
Abogado y Notario
31 Avenida 14-83, Zona 7, Guatemala
Teléfono: 24349917



Guatemala, 01 de marzo de 2012

Licenciado
Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe Unidad Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.



Licenciado Castro Monroy:

Tengo el agrado de dirigirme a usted, para hacer de su conocimiento que fui nombrado como revisor del trabajo de investigación del estudiante Walter Antonio Reyes Rodas, titulado "ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO". En tal sentido, en la revisión realizada al informe de la investigación se tomaron en cuenta los siguientes aspectos:

- a. El estudiante Walter Antonio Reyes Rodas, en su trabajo de tesis enfoca con propiedad la problemática que se suscita en torno a la representación legal de los copropietarios de áreas comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, ejercida por el Administrador, y estudia las figuras que con ello se relacionan, basado en la legislación y en la doctrina. El tema es abordado en forma sistemática, fácil de comprender, inclusive didáctica, conteniendo antecedentes, definiciones y doctrina, así como regulación legal en la materia, tanto nacional como extranjera, de orden constitucional, ordinario y reglamentario, lo que hace de este trabajo un documento de consulta y de utilidad a quines esa clase de información le sea útil y necesaria.
- b. Además se estableció que el trabajo se efectuó apegado a la asesoría prestada, habiéndose observado el cumplimiento a los presupuestos tanto de forma como de fondo, contemplados en el artículo treinta y dos del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala; por ende el presente dictamen determina expresamente que el trabajo de investigación cumple satisfactoriamente con los requisitos establecidos en dicho normativo, ya que se puede verificar su contenido científico y técnico en la elaboración del tema, su técnica así como su método de investigación fueron los indicados, además su redacción es correcta; las conclusiones y las recomendaciones guardan concordancia y buscan contribuir a la solución de la problemática objeto de la



Licenciado Mario Efraín Flores Barrientos
Abogado y Notario
31 Avenida 14-83, Zona 7, Guatemala
Teléfono: 24349917

investigación científica, cuenta con información estadística que refleja de manera concreta y fácil de comprender la creciente importancia que ha tomado la propiedad horizontal en el Municipio de Guatemala, así como un listado de las Municipalidades de toda Guatemala que ya están administrando el Impuesto Único Sobre Inmuebles, por último se verifica que la bibliografía es abundante, e idónea para dar soporte científico a la investigación realizada y por ende redundante en el correcto informe presentado.

- c. El lenguaje empleado en la tesis elaborada, es correcto y el contenido de la misma es de interés para la ciudadanía guatemalteca, siendo el trabajo un aporte científico y técnico para los estudiantes, catedráticos e instituciones interesadas en el tema de la propiedad horizontal.
- d. Por lo antes manifestado, emito DICTAMEN FAVORABLE del trabajo del estudiante WALTER ANTONIO REYES RODAS, por cumplir con los requisitos establecidos en el artículo 32 del Nombramiento para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas por el Tribunal Examinador, previo a optar al grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario.

Sin otro particular me suscrito como un atento y seguro servidor.

Deferentemente,



Licenciado Mario Efraín Flores Barrientos
Abogado y Notario
Colegiado 1974.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, once de mayo de dos mil doce.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de el estudiante WALTER ANTONIO REYES RODAS intitulado ESTUDIO JURÍDICO Y DOCTRINARIO DE LA REPRESENTACIÓN LEGAL DE LOS COPROPIETARIOS DE LAS ÁREAS COMUNES DE UN INMUEBLE SOMETIDO AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, EJERCIDA POR EL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO, COMO FORMA SUI GENERIS DEL CONTRATO CIVIL DE MANDATO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

LEGM/iycr





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por ser la fuente inagotable de todo bien.
- A MIS ABUELOS:** Por fundar nuestra familia con cimientos sólidos, hechos de valores morales, éticos y religiosos, sobre todo honradez y amor al trabajo.
- A MI MADRE:** Por dedicarme su vida, amor, esfuerzo y su apoyo incondicional.
- A MI ESPOSA:** Por su amor, cariño, comprensión, paciencia, y por ser mi complemento.
- A MIS HIJOS:** Por reafirmar cada día la razón de mi vida, y ser el aliento que regenera mis fuerzas en los momentos de agotamiento.
- A:** Mi amada casa de estudio, la Universidad de San Carlos de Guatemala, y especialmente al pueblo de Guatemala, por hacer posible a través de su sacrificio, que muchas personas tengamos acceso a una educación superior y con ello la oportunidad de cambiar para bien nuestras vidas.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i

CAPÍTULO I

1. Propiedad y copropiedad	1
1.1. Concepto de propiedad.....	2
1.2. Bienes sujetos a la propiedad.....	4
1.3. Copropiedad	7
1.3.1. Orígenes de la copropiedad.....	8
1.3.1.1. Sistema romano.....	8
1.3.1.2. Sistema germano	10
1.3.2. Naturaleza jurídica de la copropiedad.....	11
1.3.2.1. Teorías de la interinidad.....	11
1.3.2.2. Teorías de la unificación de propiedad	12
1.3.2.3. Teorías de la división	12
1.3.3. Formas de copropiedad.	14
1.3.3.1. Pacto de pro-indivisión.....	16
1.3.3.2. Medianería.....	16
1.3.3.3. Condominio.....	17
1.3.3.4. Propiedad horizontal.....	18



Pág.

1.3.3.4.1.	Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	20
1.3.3.4.2.	Propiedad horizontal en Guatemala...	30
1.3.3.4.3.	Constitución.....	32
1.3.3.4.4.	Requisitos legales.....	33
1.3.3.4.5.	Instrumento constitutivo	34
1.3.3.4.6.	Fincas filiales.....	36
1.3.3.4.7.	Elementos comunes.....	37
1.3.3.4.8.	Inscripción en los distintos registros...	38

CAPÍTULO II

2.	Administración del régimen de propiedad horizontal.....	45
2.1.	Órgano de soberanía, asamblea de propietarios.....	46
2.1.1.	Asamblea ordinaria.....	48
2.1.2.	Asamblea extraordinaria	49
2.1.3.	Convocatoria.....	50
2.1.4.	Quórum y votación.....	51
2.2.	Junta directiva de copropietarios	53
2.3.	El administrador.....	55
2.3.1.	Regulación legal.....	56
2.3.2.	Requisitos.....	56



Pág.

2.3.3.	Facultades.....	57
2.3.4.	Teorías que estudian la naturaleza jurídica de la administración.....	58
2.3.4.1.	Teoría de la personalidad jurídica en la copropiedad	58
2.3.4.2.	Teoría de la personalidad jurídica restringida	59
2.3.4.3.	Teoría que niega la personalidad jurídica	59
2.3.4.4.	Teoría de la sociedad.....	59

CAPÍTULO III

3.	La representación.....	61
3.1.	Naturaleza jurídica de la representación.....	65
3.1.1.	Teoría de la ficción.....	65
3.1.2.	Teoría del nuncio.....	66
3.1.3.	De la cooperación	66
3.1.4.	De la sustitución real de la personalidad.....	66
3.2.	Clasificación de la representación	67
3.2.1.	Atendiendo a la naturaleza de la persona.....	67
3.2.2.	Por la forma de instituir la representación.....	70
3.2.3.	Por la Forma de Ejercitarla	71

CAPÍTULO IV

4.	Contrato.....	73
4.1.	Clases de Contratos.....	73
4.2.	Contrato civil de mandato.....	76
4.2.1.	Poder y mandato.....	78
4.2.2.	Naturaleza jurídica del mandato.....	79
4.2.3.	Características del mandato.....	80
4.2.4.	Clases de mandato.....	81
4.2.4.1.	Mandato general.....	82
4.2.4.2.	Mandato especial.....	83
4.2.4.3.	Mandato judicial.....	84
4.2.4.4.	Mandatos mixtos.....	88
4.2.5.	Formas de ejercer el mandato	89
4.2.5.1.	Con representación.....	89
4.2.5.2.	Sin representación.....	89
4.2.6.	Instrumento constitutivo de mandato	90
4.2.7.	Requisitos esenciales del mandato.....	90
4.2.8.	Obligación de inscribir el mandato y registro específico	92
4.2.8.1.	Efectos de la inscripción registral.....	93
4.2.8.2.	Acreditación de la personería.....	97

CAPÍTULO V

5.	Breve estudio de derecho comparado de la administración del régimen de propiedad horizontal.....	99
5.1.	España.....	100
5.2.	Argentina.....	104
5.3.	Colombia.....	106
5.4.	Chile.....	109
5.5.	Costa Rica.....	113

CAPÍTULO VI

6.	Análisis y aporte personal.....	117
6.1.	Laguna legal en cuanto a la conformación e inscripción de de la junta directiva de copropietarios.....	117
6.2.	Laguna legal en cuanto a la forma de hacer constar el nombramiento del administrador del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal y de su inscripción	119
6.3.	Análisis comparativo de la representación de propiedad horizontal y el mandato.....	121



Pág.

6.4. Análisis jurídico y doctrinario de la figura jurídica de la representación legal de los copropietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal.....	124
6.5. Análisis jurídico y doctrinario del ejercicio de la representación legal del administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, como forma sui generis del contrato civil de mandato.....	126
CONCLUSIONES.....	129
RECOMENDACIONES.....	131
BIBLIOGRAFÍA.....	143



INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal ha cobrado relevancia por constituir una solución a las necesidades inmobiliarias en las ciudades; sin embargo, mediante el desempeño de las labores ordinarias observé la problemática que suscita en las instituciones administrativas y judiciales el ejercicio de los derechos y obligaciones que giran en torno al régimen de propiedad horizontal, en virtud que a prima fase existe desconocimiento sobre el tema, así como incertidumbre si constituye o no una persona jurídica, y sobre las facultades y atribuciones conferidas al administrador del régimen aludido.

El análisis jurídico y doctrinario tiene por objeto establecer con precisión si la representación que ejercita el administrador es efectiva, en virtud que la hipótesis consiste en que la representación de los copropietarios del inmueble sometido al referido régimen es ineficaz, debido a la ambigüedad de la regulación de sus facultades y atribuciones, lo que conlleva implicaciones negativas, específicamente al momento de ejercer en nombre de éstos sus derechos y cumplir con sus obligaciones en las relaciones externas al régimen propiamente dicho.

En el análisis se estudia el origen y la naturaleza jurídica de la propiedad, así como las teorías que tratan sobre la copropiedad, tales como la teoría de la interinidad, de la unificación de propiedad, de la división de la cosa; asimismo se desarrollan las teorías que tratan sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, entre ellas las teorías que aceptan o niegan su personalidad jurídica, y la teoría de la sociedad; además se analizan las que giran en torno a la representación, como la teoría de la ficción, teoría del nuncio, de la cooperación, y de la sustitución real de la personalidad.



El informe de la investigación está conformado por seis capítulos, en el primero constan conceptos relativos a la propiedad, copropiedad y las distintas formas de copropiedad, y las doctrinas que sustentan el origen de las instituciones referidas; el segundo gira en torno a la administración del régimen de propiedad horizontal, analizando la conformación de los distintos órganos de administración, sus facultades y atribuciones; el tercero concierne al estudio de la representación, como el medio mediante el cual una persona actúa legalmente en nombre de otra; el cuarto versa sobre el contrato civil de mandato, como instrumento mediante el cual se faculta a una persona para que actúe en nombre del otorgante; en el quinto realizo un estudio de derecho comparado, con el objeto de conocer la forma en que se regula la figura del administrador en España, Argentina, Colombia, Chile y Costa Rica; y en el sexto se analiza la representación legal de los copropietarios de las áreas comunes de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, ejercida por el administrador del edificio, como forma sui generis del contrato civil de mandato.

En la investigación realizada utilicé los métodos: científico, analítico, comparativo, deductivo-inductivo y exegético; y la técnica de investigación documental, específicamente la bibliográfica y hemerográfica.

El trabajo presentado constituye un aporte a la ciencia del derecho en general, a la Universidad y al país en particular, en virtud que versa sobre una problemática vigente, constituyéndose el documento en un instrumento de consulta para estudiantes, catedráticos, instituciones y personas que les interese el tema de la propiedad horizontal o son titulares de derecho y obligaciones que giren en torno a ella.



CAPÍTULO I

1. Propiedad y copropiedad

La propiedad es una de las instituciones jurídicas más antiguas con las que cuenta la humanidad; tiene su origen juntamente con la familia y el Estado, pilares fundamentales que sostienen el derecho a nivel mundial y constituyen los cimientos de cualquier superestructura jurídica, política y económica; la propiedad ha acompañado al ser humano en el camino de la historia desde su inicio, se ha enraizado y formado parte de todas las culturas y civilizaciones.

En un principio la propiedad no era más que un mero sentimiento empírico que el hombre primitivo desarrolló con relación a su entorno, y subjetivamente desarrolla un sentimiento de titularidad concerniente a los elementos materiales que lo rodean, el cual a través de la historia ha evolucionado.

Es curioso que siendo una de las figuras jurídicas más antiguas, definirla no resulta una tarea fácil; tal empresa fue emprendida desde los tiempos de Justiniano, época en la que se desarrolló el concepto de dominio, figura que es el antecedente de la propiedad moderna, según indica Paolo Grossi, constituye siempre un tipo de propiedad, aunque poco se asemeja a la propiedad moderna, toda vez que el dominio o dominia no gira en torno al sujeto, sino que se constituye a partir de la cosa, de las posibilidades de aprovechamiento, lo que permite configurar una gama de derechos autónomos sobre los bienes.



Al concepto dominio se le otorgó una acepción más amplia, considerándolo como una plena potestad sobre las cosas, *plena in re potestad*. Para el pueblo romano era todo lo que pertenecía al jefe de casa, incluyendo aquello que era usufructo; para Savigny es la extensión de la libertad individual a percibir la mayor suma de utilidades que produzca una cosa. Por el contrario la propiedad tenía un sentido más restringido, acentuando la relación de pertenencia.

En otras palabras el dominio es el género y la propiedad es la especie, por lo que perfectamente puede existir dominio sin propiedad, y precisamente esto sucede en la posesión, toda vez que una persona a la cual no se le reconoce como propietario, tiene la plenitud de goce y disfrute sobre la cosa.

1.1. Concepto de propiedad

El concepto de propiedad varía en atención a la cosmovisión de la civilización que la exponga, por ejemplo, las culturas orientales perciben la relación que existe entre el ser humano y el mundo que lo rodea, considerando que los elementos materiales que existen en la naturaleza no pertenecen al hombre sino que es el hombre quien pertenece a la naturaleza; por el contrario la cosmovisión de las culturas de occidente, y especialmente la Europa Continental, conciben a la propiedad como una relación de pertenencia de la cosa con respecto al individuo, y por lo tanto es un derecho subjetivo que se justifica atendiendo a la naturaleza de la persona humana.



El concepto de propiedad, como hoy se conoce, es un verdadero triunfo de la revolución francesa de 1789, y es hasta la época de la codificación que se vio la necesidad de concretizar su acepción, siendo el Código de Napoleón el que recogió la definición romanista y en su Artículo 544 decretó que propiedad es el derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, siempre que no se haga de ella un uso prohibido por las leyes o por los reglamentos.

La mayoría de países latinos definen la propiedad, partiendo de la base del Código de Napoleón, enriquecida con lo expresado por el jurisconsulto español Valverde, quien indicó que la propiedad es “el vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, a excepción de aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro”.¹

En Guatemala, por más de trescientos años la propiedad se reguló con un derecho individualista, como fruto de la revolución de 1944, el primer gobierno de la revolución siguiendo una filosofía política conocida como constitucionalismo social; en la constitución promulgada en 1945, regula la propiedad con sentido social. El Artículo 90 de dicha constitución establece que el Estado reconoce la existencia de la propiedad privada y la garantiza como función social sin más limitaciones que las determinadas en la ley, por motivos de necesidad o utilidad pública o de interés nacional. En el sentido social de la propiedad, se encuentra la razón de la prohibición de los latifundios, el Artículo 91 del mismo cuerpo legal, regulaba que la ley los califica y consignará las medidas necesarias para su desaparición. Los latifundios existentes por ningún motivo

¹ Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*, tomo II, pág. 47.



podrán ensancharse y mientras se logran su redención en beneficio de la colectividad, serán objeto de gravámenes en la forma que determina la ley. El Estado procurará que la tierra se reincorpore al patrimonio nacional.

Ya en la actual Constitución, vigente desde 1986, en el Artículo 39 se regula que la propiedad privada es un derecho humano inherente a la persona, a quien se le garantiza la libertad de disponer y gozar sus bienes de acuerdo a la ley, y para ello el Estado se obliga a crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Dentro de la normativa ordinaria, está regulada en el Artículo 464 del Código Civil, Decreto Ley 106, el cual preceptúa que 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.

1.2. Bienes sujetos a la propiedad

De conformidad con lo regulado en el Artículo 443 del Código Civil, pueden ser objeto de apropiación todas las cosas que no estén excluidas del comercio por su naturaleza o por disposición de la ley.

Por su parte el Artículo 444 del mismo cuerpo legal, regula que están fuera del comercio por su naturaleza, las que no pueden ser poseídas exclusivamente por ninguna



persona, y por disposición de la ley, las que ella declara irreductibles a propiedad particular.

En este punto conviene entender a qué se refiere la norma al utilizar el concepto de cosa, siendo necesario atender a su definición y para ello es oportuno tener en cuenta lo que indica Manuel Ossorio en su diccionario; el autor define cosa como todo objeto material susceptible de tener un valor, y agrega que las cosas y los objetos inmateriales susceptibles de tener valor se denominan bienes.

El Artículo 442 del Código Civil, indica que son bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación, y los clasifica en muebles e inmuebles. Ciertamente existen otras clasificaciones sobre los bienes, que atienden a las diversas características; sin embargo, en el presente caso basta con la proporcionada por la norma, a saber:

Bienes muebles, son todas aquellas cosas que por ellas mismas o a través del estímulo de una energía exterior, son susceptibles de ser trasladados o transportados de un lugar a otro, sin que sufran deterioro, o si lo sufren no es más allá del desgaste propio de su uso; dentro de esta categoría se incluyen los materiales sólidos o fluidos que son separables del suelo, por ejemplo: metales preciosos, rocas, fluidos fósiles etc. Quedan excluidos de esta clasificación los objetos que aún y cuando tienen la característica de la movilidad, la ley expresamente les da la categoría de inmuebles.



Bienes inmuebles; es muy fácil deducir entonces que serán bienes inmuebles todas las cosas que son materialmente imposibles de movilizar de un lugar a otro, sin que sufran menoscabo, o aquellas a las que la ley dota de tal carácter.

El suelo es el bien inmueble por excelencia, y la propiedad sobre éste, según lo expresan Marcel Planiol y Georges Ripert, incluye además de la superficie, el subsuelo, usque ad inferos, y lo que está en el espacio aéreo que lo cubre, usque ad coelum.

Sin embargo, no solo el suelo es considerado como un bien inmueble, ya que sustentan esta categoría algunos elementos que por su naturaleza suelen permanecer en un sitio sin mutar constantemente.

Al respecto el Artículo 445 del Código Civil, establece que son bienes inmuebles:

- 1º. El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierra;
- 2º. Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados;
- 3º. Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente;
- 4º. Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble;
- 5º. Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas;
- 6º. Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y



7º. Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.

1.3. Copropiedad

La propiedad como figura jurídica se modifica según se agreguen elementos materiales o personales, dando lugar a variaciones en el goce de la misma y paso a nuevas figuras del derecho, tal es el caso de la copropiedad. Por su parte el doctor Calixto Valverde y Valverde expresa que la copropiedad “no es substancialmente diferente de la propiedad individual, pues en vigor es tan sólo una variación o un accidente de aquella.”²

La copropiedad es conocida con distintas acepciones, lo cual está sujeto a las corrientes de pensamiento que las haya inspirado, siendo algunas de las designaciones más comunes las siguientes: condominio, propiedad indivisa, comunidad de bienes, entre otros. En lo personal creo que la sinonimia con la figura del condominio no es apropiada, toda vez que el dominio es una figura más amplia que la propiedad.

El tratadista español Espín Cánovas advierte que “existen ciertos derechos que son susceptibles de pertenecer a varios sujetos...”³, lo que origina el fenómeno que denominó cotitularidad de derechos. Por su parte el guatemalteco Alfonso Brañas

² Valverde y Valverde, Calixto. **Tratado de derecho civil español**, tomo II, arte especial, pág. 225.

³ Espín Cánovas, Diego. **Manual de derecho civil español**, tomo II, pág. 247.

explica que ésta figura “se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien”.⁴

1.3.1. Orígenes de la copropiedad

La sola definición no proporciona los elementos suficientes para comprender los alcances de la copropiedad, por lo que es preciso atender a sus orígenes. Ésta figura, afirma Espín Cánovas, “se ha desenvuelto históricamente bajo dos formas distintas que tradicionalmente suelen denominarse condominium iuris romani y condominium iuris germanici...”,⁵ también conocidas como sistema romano y sistema germano.

1.3.1.1. Sistema romano

Plantea que la propiedad puede hallarse dividida idealmente en partes indivisas, iguales o desiguales según el número de comuneros; cada individuo no es propietario del todo, sino de una sola parte ideal y abstracta, siendo estas partes enajenables y transmisibles.

En el sistema romano no queda clara la estructura de la cotitularidad, lo que motivó el surgimiento de distintas teorías que desarrollan y explican su naturaleza jurídica, siendo las siguientes las más destacadas:

⁴ Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**, pág. 304.

⁵ Espín Cánovas, **Ob. Cit**; pág. 249.



Teorías pro-divisas

Estas teorías parten del presupuesto que en la copropiedad existe una división; sin embargo, algunos expresan que la división recae en el objeto propiamente dicho, y otros que recae en los derechos que sobre él existen, a continuación se plantea cada una de éstas corrientes.

División de la Cosa, *pars rei*. Considerada como la teoría tradicional, que indica que sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad, que coexisten en virtud que dicha cosa se estima dividida, aunque no físicamente sino que intelectualmente, introduciendo el elemento denominado cuota, que representa la división intelectual del objeto.

División del Derecho, *pars dominii*. Considera que la cosa es objeto de un derecho único que abarca la totalidad de la cosa, sin embargo está dividido en cuotas ideales que transmiten las facultades que se derivan del dominio, entre todos los titulares del mismo.

Teorías pro- indivisas

Manifiestan que tanto la cosa como el derecho son elementos únicos e indivisibles, el autor Diego Espín Canovas, resalta la teoría formulada por Scialoja, quien expone que “cada condueño cualitativamente tiene un derecho pleno, igual al derecho si se



ejerciera en solitario, sin embargo cuantitativamente diverso, puesto que existe el derecho igualmente pleno que sustentan los demás, limitándose éstos entre si...”⁶.

Siguiendo esta misma corriente de pensamiento Marcel Planiol y Georges Ripert, expresan que “el derecho de cada propietario recae sobre todas y cada una de las moléculas de la cosa, y en ellas encuentra el derecho de sus copropietarios, la medida correspondiente a éste”.⁷

1.3.1.2. Sistema germano

También conocido como propiedad en mano común, *zur gemmten Hand*, consiste en que cada dueño es propietario de la totalidad de la cosa, por lo que los comuneros no tienen en la propiedad común partes indivisas enajenables que no puedan ser copropietarios en proporciones, dicho en otras palabras la cosa pertenece a la generalidad, los comuneros no tienen derecho sobre una porción específica, sino que únicamente un derecho parcial de goce sobre todo el bien, por lo que no corresponde algo en especial a ninguno mientras dure la comunidad, usualmente esta forma de propiedad se encuentra en las copropiedades especiales, las que se desarrollan en circunstancias que imposibilita identificar una porción particular y por ende dividir la cosa común, puesto que por su naturaleza es materialmente imposible dividir el bien, puesto que de hacerlo ya no es útil o aprovechable.

⁶ *Ibid*, pág. 250.

⁷ Planiol, Marcel. Ripert, Georges. *Derecho civil*, pág. 433



1.3.2. Naturaleza jurídica de la copropiedad

Existen diversas teorías que refieren a la naturaleza jurídica de la copropiedad, lo cual es una consecuencia lógica de que esta institución en particular tiene su origen en sistemas de derecho distintos; sin embargo, de la gama existente únicamente se citan las que han tenido mayor aceptación y las que considero enriquecen la perspectiva que se tiene en Guatemala de tal institución.

1.3.2.1. Teorías de la interinidad

De los tratadistas que sostienen esta teoría, dos de ellos captan la esencia de la misma, uno es Beltrán de Heredia, quien manifiesta que la propiedad, durante el tiempo en que subsiste la comunidad, deja de existir como tal, dando paso a una situación interina, que persiste hasta el momento de la división.

Como se aprecia Beltrán no profundiza en qué consiste la situación especial; el italiano Perozzi, trata más el tema y expresa que durante la comunidad la propiedad desaparece, tanto para cada uno de los copartícipes como para el conjunto de los mismos, cada uno de ellos tiene un derecho sui generis, que no llega a ser verdadera propiedad, puesto que éste derecho único en su género, se convierte en un medio para obtener un fin económico, es decir que cada uno de los copropietarios no goza de la totalidad de la cosa, sino únicamente en la medida de su cuota, por lo que la propiedad se encuentra en suspenso.



1.3.2.2. Teorías de la unificación de propiedad

El meollo de esta teoría reposa en el postulado que en la comunidad existe un solo derecho de propiedad, que constituye un todo y actúa en forma unificada. Esta teoría se subdivide en dos, la teoría de la propiedad única total, afín al origen romanista y expresa que en la copropiedad existe un sólo derecho de propiedad con varios sujetos que son sus titulares, los cuales no pueden actuar libremente sino que están supeditados a la voluntad de todos los comuneros, es decir el ejercicio del derecho es dependiente; esta corriente de pensamiento es vista con agrado por Ihering y Windscheid.

La segunda es la teoría de la propiedad de la colectividad o de la comunidad, toma como base al igual que la anterior, que existe un derecho de propiedad único y total; sin embargo, éste no pertenece a todos y cada uno de los copropietarios, sino a la unanimidad, la cual no alcanza a constituir una persona jurídica distinta a la de los miembros que la integran.

1.3.2.3. Teorías de la división

Esta gama de teorías convergen negando la existencia de un derecho único y en la titularidad única, no es de extrañarse que esta corriente de pensamiento también tenga ramificaciones, puesto que la riqueza del derecho es precisamente el apreciar los fenómenos sociales desde diversos puntos de vista, lo cual conlleva a que existan distintas formas de opinar sobre un mismo suceso.



A continuación se exponen los pensamientos más emblemáticos de esta teoría.

La teoría que parte de la división de la cosa, expone que si bien es cierto sobre una cosa recaen diversos derechos, éstos pueden perfectamente coexistir, puesto que la cosa misma se considera dividida, pero no físicamente sino intelectualmente, de manera tal que es segmentada a través de cuotas, en las que el condueño tiene el pleno derecho de propiedad de su cuota y es libre de gozar de ella como le plazca. Esta corriente de pensamiento fue impulsada en Francia y seguida con agrado por España y países latinoamericanos como México; Castán Tobeñas, es quizá uno de los estudiosos del derecho español que esgrime a favor de ésta corriente, planteando que las características de la copropiedad o condominio son: 1. La pluralidad de sujetos; 2. Unidad de objeto; y 3. Cuotas, también denominadas como: división intelectual de la cosa.

La teoría que parte de la división del derecho, manifiesta que la cosa es el objeto material de un único derecho de propiedad, que está dividido y representado por cuotas ideales, el dominio se ejerce sobre la totalidad de las cosas; sin embargo, las facultades le corresponden proporcionalmente a su parte.

Las divisiones del derecho se denominan cuota o parte alícuota, conlleva las facultades plenas del derecho de propiedad, por lo que cualitativamente conserva el espíritu de la propiedad, transfiriendo el pleno goce de la cosa, no obstante este goce y disfrute se ve limitado no cualitativamente sino que cuantitativamente, puesto que coexiste con otros derechos que recaen sobre el mismo bien y que sustentan las mismas facultades que



él. En esta teoría se enfatiza la figura de la cuota, que según expresa Puig Peña “representa la proporción, medida o razón, en virtud de la cual se limitan y armonizan recíprocamente los distintos derechos de propiedad, es decir, el índice de la proporción en el uso y disfrute...”⁸, en lo personal, comparto el criterio que esta teoría expone, puesto que visualizo que el objeto es uno mismo, sobre el cual existen por lo menos dos derechos reales que confieren a distintas personas la facultad de gozar del inmueble de la manera más amplia.

1.3.3. Formas de copropiedad

Luego de haber definido la copropiedad, y contando con una noción aceptable de ella, se está en capacidad de identificar cuando ésta se suscita, aún y cuando aparezca muy discretamente.

Es importante recordar que la legislación guatemalteca no es una normativa que goce de originalidad singular, por lo regular es influenciada por la legislación extranjera, y muchas veces solamente es el reflejo de las normativas de otros países, por lo tanto conviene expresar que algunas legislaciones conciben a la copropiedad bajo otras figuras o matices, por ejemplo: el código francés no regula la copropiedad como tal, puesto que la concibe bajo la acepción de la sociedad universal de derechos; la legislación italiana, portuguesa, alemana, argentina, mexicana y española la consideran como una forma especial de propiedad, y las leyes de Chile, Colombia y Guatemala le dan un tinte único al considerarla como un cuasi contrato.

⁸ Puig Peña, Federico. *Compendio de derecho civil español*, tomo II, pág. 306.



En Guatemala según el Artículo 485 del Código Civil, hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Y se rige según la forma en que los copropietarios lo especifiquen a través del instrumento público en que convengan mantener esa pertenencia. Es precisamente por la facultad que ostentan las personas en decidir libre y voluntariamente las reglas bajo las cuales han de gozar y disponer del bien; claro está que tales disposiciones no serán contrarias a la ley, y en caso de serlo, lo dispuesto se tendrá como no puesto.

La libertad de disposición es tan amplia que se extiende al derecho del comunero que por determinada razón ya no comulgue con permanecer dentro de la indivisión, ostenta el derecho de disgregarse, lo cual puede hacer a través de la localización y desmembración de sus derechos, siguiendo el procedimiento regulado en el Decreto Ley 82-84, Ley Reguladora del Procedimiento de Localización y Desmembración de Derechos Sobre Inmuebles Proindivisos, y en caso fuere imposible dividir la cosa común, puede enajenar los derechos sobre su parte alícuota, respetando el derecho de tanteo o primacía que gozan los demás comuneros para adquirir su porción.

Es importante indicar que si se carece de una normativa propia para regir a la comunidad, ésta se debe regir por la forma en que lo indica el Código Civil. Es el caso que en algunas oportunidades la copropiedad se desarrolla en medio de relaciones complejas, de forma tal que no es tan sencillo advertir su presencia. A continuación se plasman algunas circunstancias en las cuales de una u otra manera existe copropiedad.



1.3.3.1. Pacto de pro-indivisión

El pacto de pro-indivisión, es la declaración de voluntad de los copropietarios, plasmada en un contrato, mediante el cual se obligan a no dividir la cosa durante un tiempo determinado, con la finalidad de servirse de ésta de la mejor forma posible, según convenga a sus intereses.

El Código Civil regula en su Artículo 493 que 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 autoridad judicial; sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común aun antes del tiempo convenido.

El pacto de indivisión es un contrato al cual la ley asigna un plazo máximo, esto obedece a que mediante él, la persona limita su derecho de disponer libremente de sus bienes y explota al máximo su derecho de libre asociación, puesto que durante el tiempo en que exista la indivisión, está obligado a permanecer en ella, salvo caso de fuerza mayor, en el cual es menester obtener una resolución judicial que autorice su disociación.

1.3.3.2. Medianería

Etimológicamente la palabra medianería deriva del Latín Medianus, cuya forma antigua era medietaneus, que se traduce como mitad. Históricamente proviene de la figura de



la aparcería que consiste en el convenio por el cual las partes convienen en gozar en igual medida de los derechos y de las obligaciones derivadas de la actividad a realizar; generalmente utilizado en el ámbito agrícola en el cual el propietario de la tierra arrendaba una porción de ésta y obtenía como pago la mitad de los frutos cultivados.

En Guatemala la medianería solamente se encuentra regulada cuando gira alrededor de bienes inmuebles, en el Código Civil se ubica en el párrafo segundo del capítulo que versa sobre la copropiedad, específicamente el Artículo 505 del Código Civil establece que hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguos; y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume:

- 1°. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación.
- 2°. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; y
- 3°. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

1.3.3.3. Condominio

En las últimas décadas en Guatemala surge un fenómeno inmobiliario, motivado por distintas razones económico-sociales y sobre todo de seguridad, que han generado la deseabilidad de proyectos habitacionales en los cuales se desarrollan propiedades individuales en que por lo general se edifica una vivienda unifamiliar de la cual son



propietarios exclusivos los titulares de la misma; quienes a su vez adquieren derechos de copropiedad sobre los bienes inmuebles que constituye áreas de uso común, tales como calles, áreas verdes y recreativas, entre otras, lo que les garantiza a las personas que viven en tales proyectos, la exclusividad de uso de dichas áreas y reservarse el derecho de admisión, y de esta forma no lesionan el derecho constitucional de libre locomoción, puesto que si bien es cierto existen calles y avenidas, éstas se encuentran dentro de propiedad privada.

En múltiples oportunidades esta forma de adquirir bienes inmuebles ha sido erróneamente confundida con la propiedad horizontal, en virtud que en ambas se expresa que existe un bien inmueble sobre el cual una persona es propietaria exclusiva, quien a su vez es copropietaria de los bienes que son de uso común. Sin embargo la propiedad horizontal constituye una compleja figura jurídica que cuenta con regulación especial, a diferencia del condominio que no está regulado como tal en el ordenamiento jurídico guatemalteco, de esa cuenta debe entenderse que está sujeto a las normas generales de la propiedad y copropiedad.

1.3.3.4. Propiedad horizontal

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco la propiedad horizontal está contenida dentro del capítulo de la copropiedad; sin embargo, lo más apropiado es considerarla como una figura jurídica sui generis, que conlleva complejas y entramadas relaciones de derechos reales, en las cuales se puede encontrar inmerso tanto el derecho de propiedad como el de copropiedad; como institución jurídica es relativamente joven; no



obstante, existen referentes históricos que denotan que a pesar de que no había sido regulada o conocida como tal, fue utilizada por civilizaciones antiguas. Cicu en su investigación sobre el derecho babilónico, dio a conocer un caso que se remonta a 2000 años antes de Cristo, en el cual se vendió una porción divisa de una casa, y que similares eventos se suscitaron en la región de Siria, mientras fue parte del imperio romano.

No obstante lo anterior es hasta la promulgación del Código de Napoleón, cuando la institución se perfiló denotando características propias, y a partir de ese punto algunos países la regularan, Bélgica lo hizo en 1924, Rumania en 1927, Bulgaria en 1933, Italia en 1934 y en España hasta 1939; sin embargo, es hasta la segunda guerra mundial en la que se suscita una explosión de regulación en esta materia, provocada por la necesidad imperante de viviendas, a causa de la destrucción de las ciudades europeas.

En el devenir de la historia y a través de distintas legislaciones son variadas las formas en que se ha denominado; la evolución en la denominación va desde la propiedad de casas divididas por pisos, copropiedad de unidades independientes o propiedad horizontalmente dividida, hasta llegar al concepto de propiedad horizontal, como actualmente se conoce.

El argentino Andrés Rafael Palmiero, define la propiedad horizontal como “El conjunto de disposiciones de derecho positivo que normalizan y regulan el parcelamiento cúbico de una propiedad y la pacífica convivencia de los propietarios de su respectivas

unidades.”⁹, y Mario Fernández Martín-Granizo como “Una propiedad especial que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble”.¹⁰

Personalmente defino la propiedad horizontal como una forma sui generis de propiedad que constituye una ficción jurídica que transforma los derechos reales existentes sobre un bien inmueble en dicotómicos, en primer plano el derecho que se ostenta sobre los elementos identificables que son susceptibles de aprovechamiento individual, y en segundo plano el derecho sobre los elementos y servicios comunes del edificio, del que forman parte íntegra e indivisible, derechos que son inseparables al grado que su enajenación debe hacerse conjuntamente.

1.3.3.4.1. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal

Toda institución jurídica nace en la mente del ser humano como una solución a un problema determinado, y posteriormente se proyecta al exterior al momento de ser plasmada en una norma de observancia general, momento en el cual tiene la facultad de modificar el mundo exterior; comprender su razón de ser es indispensable al realizar un estudio serio sobre ella, en el presente caso la complejidad de la propiedad

⁹ Palmiero, Andrés Rafael. *Tratado de la propiedad horizontal*, pág. 26.

¹⁰ Fernández Martín-Granizo, Mario. *La ley de propiedad horizontal en el derecho español*, pág. 142.



horizontal, obliga a transitar por las numerosas doctrinas que han surgido alrededor de ella. Por lo general dichas doctrinas se clasifican en antiguas y modernas, las cuales contienen numerosas subdivisiones, de las que únicamente se exponen las más emblemáticas y que a mi juicio enriquecen este estudio.

Doctrinas antiguas

Teoría de la servidumbre

Eduardo Pérez Pascual considera que en la propiedad horizontal se suscitan mutuas, recíprocas y complejas relaciones de servidumbre entre los distintos pisos y locales del edificio, de forma que cada uno de estos tenía a su favor una servidumbre del resto sobre su propiedad. Tal autor ejemplifica su teoría expresando que en un edificio los dueños de un piso son propietarios de las escaleras que en él se encuentren, las cuales soportan una servidumbre, existiendo reciprocidad entre todos los pisos, es decir que las fincas de un nivel son sirvientes de sus elementos y dominantes con respecto a los elementos de los demás pisos.

Existen diversos razonamientos que se contraponen a esta teoría, dentro de los más asertivos se puede mencionar el expuesto por Manuel Battle Vásquez, quien indica que no existen servidumbres, puesto que en todo caso éstas recaen sobre los elementos comunes; sin embargo, es imposible que se genere éste tipo de gravamen sobre cosa propia, puesto que éstas sirven a sus dueños por derecho de propiedad y no por servidumbre, agrega que aquellos como Pardessus, que han visto la existencia de una



servidumbre, no han ido tan lejos en el análisis de la propiedad por pisos, porque no han identificado en ella la existencia de los derechos de propiedad y copropiedad, sino que la han vislumbrado parcialmente al identificar en ella un tipo de indivisión forzosa que resulta de la utilización en común de ciertos elementos y han interpretado su naturaleza como propiedad individual común.

Teoría de la personalidad jurídica de la copropiedad

Esta teoría plantea que al constituir la propiedad horizontal, en forma subyacente se constituye una persona jurídica que es titular de los derechos sobre las áreas comunes, y está integrada por las personas propietarias de las unidades independientes que constituyen el edificio sometido.

La teoría anterior es seguida en España por Donderis Tatay, quien indica que el concepto de comunidad está ligado al de sociedad, de tal manera que en donde exista organización existirá unidad jurídica, por lo que es preciso reconocerle personalidad jurídica. En Italia Carnelutti, comulga con tal idea y considera que todo sujeto distinto a la persona física, es una persona jurídica, por lo tanto al no ser una persona física el conjunto de propietarios, éstos constituyen una persona jurídica.

La antítesis de esta teoría está basada en las palabras de Mr. Troplong quien hace la observación que la sociedad no nace a la vida jurídica sin que exista una persona moral que absorba la personalidad de sus socios, que en este caso serían los condóminos; sin embargo, en la propiedad horizontal los condóminos conservan la titularidad de los



derechos sobre las áreas comunes, pudiendo de tal forma disponer de ella en forma individual e independiente con respecto a los demás, lo cual sería imposible si se tratara de una sociedad, puesto que tales derechos constituirían el patrimonio social del cual solamente puede disponer la sociedad misma. Puig Peña complementa la exposición indicando que si bien es cierto en el fenómeno jurídico de propiedad horizontal existe pluralidad de personas en una misma relación de derecho, existe la singularidad que cada una de ellas aparece en el escenario jurídico como una personalidad per se, es decir cada condómino conserva intacta su personalidad.

A lo anterior es necesario agregar que para que una persona colectiva nazca a la vida jurídica debe ser creada o reconocida por la ley, o bien debidamente autorizada por la autoridad correspondiente. De conformidad con el ordenamiento jurídico guatemalteco vigente, no existe norma que reconozca la creación de una persona jurídica al momento de someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal; si bien es cierto, el instrumento jurídico en que consta que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal debe ser inscrito en el Registro General de la Propiedad, esto no significa que con tal inscripción se reconozca la creación de una persona jurídica, sobre todo porque la función del Registro citado es, la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, según lo preceptúa el Artículo 1124 del Código Civil, y no la creación, reconocimiento o convalidación de personas jurídicas colectivas.



Teoría de la sociedad

Esta doctrina estriba en que las personas que adquieren propiedad en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, en la escritura pública de sometimiento constituyen además una sociedad, y con el sólo hecho de ser propietarios de fincas particulares, se constituyen también en socios, aportando como capital, los derechos que adquieren sobre las áreas y elementos comunes.

Es generalmente aceptado que esta doctrina emerge de las notas de Troplong y Julliot, las cuales hacen eco en países capitalistas como los Estados Unidos de Norteamérica; en tal nación, en las décadas de los setentas y ochentas se popularizó la constitución de sociedades cuyo único objetivo era la de edificar para sus socios complejos habitacionales y de oficinas.

La crítica más consistente que se ha formulado en contra de esta teoría, está apoyada en el elemento subjetivo del negocio jurídico que se celebra, específicamente en la intencionalidad, toda vez que las personas al adquirir un bien inmueble, lo hacen con el ánimo de satisfacer sus necesidades inmobiliarias y no con el fin de constituir o adherirse a una sociedad.

Además de ser así, en Guatemala tal institución reñiría con la Constitución Política de la República, puesto que ésta en su Artículo 34, establece que nadie está obligado a asociarse, y en el supuesto planteado por la teoría referida, las personas



automáticamente constituyen o se adhieren a una sociedad, en forma obligatoria sin que puedan oponerse al respecto.

A lo expuesto, se suma el hecho que en el ordenamiento jurídico guatemalteco no existen personas jurídicas unipersonales, es decir que para poder constituir una persona jurídica es necesario que ésta sea formada por lo menos con dos personas, puesto que el Artículo 16 del Código Civil establece que la persona jurídica forma una entidad civil distinta de sus miembros individualmente considerados, los miembros los considera en plural, más de uno. Por el contrario, el régimen de propiedad horizontal puede ser constituido solo por una persona, toda vez que el Artículo 528 del mismo cuerpo legal citado establece que, los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio pueden, norma permisiva, no imperativa, pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, y por su parte el Artículo 531 indica que en la escritura constitutiva del régimen objeto de estudio debe contener la declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad, es decir, que un inmueble que haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal perfectamente puede pertenecer solamente a una persona, ya sea individual o colectiva, quien será el único titular de los derechos sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, así como de los elementos comunes, sin que tal situación se convierta en un impedimento de la constitución y existencia de tal régimen.



Teoría de la propiedad de superficie

El derecho de superficie regula las relaciones en las cuales una persona es propietaria del suelo y mediante un contrato otorga los derechos de los elementos que estén sobre o debajo de tal suelo, el antecedente más antiguo del cual se tiene conocimiento, es en el Derecho Romano, pues existía la posibilidad que el propietario del suelo fuera una persona y el propietario de las construcciones fuera otra distinta.

Algunas personas ven en la propiedad horizontal un derecho de superficie; sin embargo, en ésta los propietarios de las fincas filiales, constituidas en las construcciones, también son dueños del terreno, el cual está considerado como un elemento común, el que es imposible enajenar en forma separada a las unidades independientes.

Por su parte Battle Vásquez expresa que el “derecho de superficie es un derecho de construcción sobre el suelo ajeno y en el caso de la copropiedad por piso hay algo más que un derecho de construcción, que la mera facultad de superposición existe una utilización de elementos comunes que desvirtúa y modifica la naturaleza de aquel derecho.”¹¹

El Código Civil guatemalteco, hace la distinción, aunque muy somera, entre propiedad horizontal y derecho de superficie, puesto que en el Artículo 1125 que enlista los negocios y contratos que deben inscribirse en el Registro General de la Propiedad,

¹¹ Battle Vásquez, Manuel. *La propiedad horizontal de casas por pisos*, pág. 50



contemplando en su numeral 6° a los negocios jurídicos de sometimiento al régimen de propiedad horizontal, y por aparte en su numeral 13° contempla los contratos en los cuales se identifican los edificios que se construyan en predio ajeno, con el consentimiento del propietario, es decir los que contengan derechos de superficie.

Doctrinas modernas

Las doctrinas contemporáneas visualizan y plantean la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal desde dos puntos de vista, el primero simple o unitario, advierte que en la propiedad horizontal solamente se suscita una figura jurídica, ya sea la propiedad o la copropiedad; y por otro lado las teorías eclécticas o dualistas, que indican que en el régimen de propiedad horizontal coexiste la propiedad y la copropiedad.

Ambos puntos de vista han sido expuestos con una gran cantidad de variantes, tales como la teoría de la propiedad especial y la teoría de la propiedad compleja, la teoría del condominio especial y la teoría de la copropiedad con indivisión forzosa, entre otras; sin embargo, para el presente trabajo se considera que no es necesario abordar todas y cada una de ellas, puesto que entre sí no presentan variaciones substanciales, por lo tanto solamente se desarrollan las más representativas.



Teorías unitarias

De la copropiedad

Distintos autores ven en la propiedad horizontal el derecho de copropiedad haciendo la relación de un solo objeto material y la pluralidad de individuos que sobre él ejercen derechos; sin embargo, atribuyen a tal régimen más de una característica que la hace especial. Manresa, citado por Castán Tobeñas, expresa que en este régimen en particular la copropiedad se suscita al momento en que el inmueble pertenece a diversos propietarios, y que ciertas cosas son indispensables para que la comunidad use y disfrute de ese bien, circunstancia que no termina sino hasta el momento de reincorporar el dominio a un solo propietario.

De la propiedad

Esta doctrina ciertamente reconoce que en la propiedad horizontal existe un derecho de propiedad y un derecho de copropiedad; sin embargo, a diferencia de la anterior, considera que en la propiedad horizontal la relación jurídica que predomina es la propiedad sobre los elementos privativos y relega a los derechos sobre los elementos comunes a meras relaciones accesorias.

En 1973, luego de que en España se promulgara la Ley de Propiedad Horizontal, el jurisconsulto Mariano Fernández Martín-Granizo, publicó sus obras, y advirtió que ciertamente éste régimen pertenece al género de la propiedad, pero presenta



novedades que impiden que se considere como una propiedad común, puesto que existe un derecho principal, constituido por la propiedad singular, el cual viene acompañado de un derecho accesorio.

Teoría dualista o ecléctica

Expresa que en la propiedad ordinaria el derecho se extiende a todo el inmueble, a diferencia de la propiedad horizontal que crea un derecho de propiedad privativo sobre cada espacio susceptible de aprovechamiento individual y un derecho de copropiedad supeditado al primero que se extiende a todos los elementos que son considerados como comunes, en el cual se limitan entre si las facultades que cada individuo ostenta.

Según Zanon Masdeu, citado por Battle Vásquez, la propiedad horizontal constituye una institución autónoma e independiente, una clase especial de propiedad que supone la existencia de relaciones entre los condueños con las propiedades privativas y con las propiedades comunes.

A mi juicio, la teoría dualista es la más asertiva en reflejar la naturaleza jurídica del régimen de propiedad horizontal, puesto que en él emergen dos derechos que coexisten, uno privativo sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento individual y el otro sobre los elementos comunes; sin embargo, el que sea un derecho de propiedad o de copropiedad no depende del tipo de elemento sobre el que recae, sino que será definido por el número de personas que ostenten tales derechos.



Es incorrecto indicar que existe copropiedad sobre los elementos comunes, en los casos en que una sola persona, ya sea individual o colectiva, sea propietaria de todas las filiales formadas en la propiedad horizontal, en tal caso el derecho que se ejerce sobre los elementos comunes es de propiedad, ahora bien, si las fincas filiales son propiedad de distintas personas, existirá copropiedad sobre las áreas comunes, toda vez que sobre ella ejercen derechos distintos individuos.

1.3.3.4.2. Propiedad horizontal en Guatemala

Hasta antes del 10 de octubre de 1959, fecha en que se promulgó el Decreto 1318 del Congreso de la República de Guatemala, la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, en Guatemala se daba la adquisición de bienes inmuebles por parte de distintas personas, con la particularidad que para cada uno de los adquirentes se abría una partida registral denominada finca, en la cual se indicaba que era propietario del primer o segundo piso, según fuera el caso, e identificaban las medidas y colindancias del inmueble, si bien es cierto la práctica anterior era atípica, en cierto modo fue tolerada, partiendo de la premisa que es factible hacer lo que la ley no prohíbe; sin embargo, la ausencia de ley y la poca claridad en la descripción de los límites de los derechos que se ostentaban, provocó que se engañara a los compradores, puesto que se hacía pensar a las personas que una de las fincas amparaba la totalidad del inmueble, cuando solamente le correspondía una fracción del mismo.

Con la promulgación de la ley, por primera vez en el país se daba forma legal a un fenómeno que durante años se había venido suscitando. La terminología utilizada en



ese entonces fue influida por los estudios de Carlos Enrique Peralta, específicamente en su artículo Régimen Guatemalteco de la Propiedad Horizontalmente Dividida publicado en la revista Universidad de San Carlos N.L. No es hasta en 1963 que en Guatemala se acuña el término de Propiedad Horizontal, al promulgar el actual Código Civil; sin embargo, conserva algunos pasajes de la antigua norma e indebidamente utiliza el término de propiedad horizontalmente dividida, lo anterior obedece a que lo preceptuado en el Código Civil, salvo algunas modificaciones, es un reflejo de la antigua norma.

Es importante mencionar que, el Decreto 1318 del Congreso de la República, no fue derogado por completo, como se deduce de la lectura del Artículo 2179 del Código Civil, el cual establece que al entrar en vigor el nuevo Código, quedan derogados los Decretos del Congreso números 375, 444, 1145, 1289 y 1318, que son las Leyes de Adopción, de Unión de Hecho, Celebración del Matrimonio y Propiedad Horizontal, respectivamente, en cuanto a las disposiciones que ya están comprendidas o que estén en oposición con lo establecido en este Código.

Para conceptualizar la propiedad horizontal, es útil atender lo que indica el Artículo 528 del Código Civil, que señala que los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.



1.3.3.4.3. Constitución

Es claro que el régimen de propiedad se constituye mediante declaración de voluntad del propietario de un inmueble, donde se expresa su consentimiento, puesto que el inmueble se registrará por normas especiales, tal declaración puede hacerse entre vivos o por causa de muerte.

Inter vivos

La propiedad horizontal puede constituirse por declaración de voluntad inter vivos, cuando el o los propietarios de un edificio que cumple con las características previstas en la ley, en el ejercicio de sus facultades, someten su propiedad a un régimen especial de dominio, con el fin de efectuar cualquier negocio jurídico con todo o parte de los ambientes susceptibles de aprovechamiento independiente, o bien cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.

Mortis causa

Cuando una persona por disposición de última voluntad, instruye a los herederos o a algunos de ellos, como legatarios de ambientes susceptibles de aprovechamiento independiente, de un edificio capaz de ser sometido a propiedad horizontal.

1.3.3.4.4. Requisitos legales

Para que él o los propietarios puedan someter su inmueble al régimen de propiedad horizontal, es indispensable que:

- a. En el inmueble ya esté constituido un edificio de más de una planta. – Conviene hacer hincapié, y analizar este requisito, puesto que en él se refleja el espíritu de la propiedad horizontal. El objeto de constituir un inmueble en propiedad horizontal, es aprovechar al máximo la superficie del bien; toda vez que surge de un todo las fincas filiales que se convierten en una unidad independiente de propiedad. Por lo general las ciudades llegan a un punto en el cual por la topografía del terreno ya no pueden seguir su expansión; sin embargo, por la explosión demográfica del lugar o la deseabilidad que hay sobre el, las ciudades ya no crecen a lo largo ni a lo ancho, sino que lo hacen a lo alto, a través de la construcción de edificios que lógicamente cuentan con más de una planta, y con ello logran multiplicar el horizonte. Según un estudio practicado por la Dirección de Catastro y Administración del Impuesto Único Sobre Inmuebles, de la Municipalidad de Guatemala, para el año 2010, la zona número 10 de la ciudad de Guatemala contaba con el mayor número de sometimientos al régimen de propiedad horizontal, al existir 174 edificios, que en total representaban 17,086 fincas filiales, en contraposición, en esa zona existen 4,833 fincas sobre las cuales no se ha constituido régimen de propiedad horizontal, lo que representa que las fincas filiales las superan en un 354%, es un claro ejemplo del aprovechamiento



del suelo y un crecimiento de las ciudades hacia lo alto, es decir la multiplicación del horizonte, ver anexo número 1;

- b. Que el inmueble cuente con ambientes identificables que sean susceptibles de aprovechamiento independiente con salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía; y
- c. Que el inmueble esté libre de gravámenes, anotaciones o reclamaciones, y en caso de existir éstos, es necesario contar con el consentimiento expreso de la persona a cuyo favor figuren, y para ello debe comparecer en la misma escritura constitutiva o bien en documento separado que tenga la fuerza legal para establecerse como medio de prueba.

1.3.3.4.5. Instrumento constitutivo

La declaración de voluntad de someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, debe constar en escritura pública, según lo regula el Artículo 531 del Código Civil, la cual debe contener:

- a. La declaración expresa del o los propietarios de someter el bien al régimen de propiedad horizontal;
- b. La descripción clara y precisa de la ubicación del inmueble, las medidas y colindancias del terreno;
- c. La descripción total del edificio, consignando los servicios que goza, tales como agua, electricidad, elevadores, entre otros;

- d. La descripción clara y precisa de los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente, consignando los datos necesarios para su identificación, ubicación y delimitación;
- e. El valor de todo el inmueble y el valor de cada unidad susceptible de aprovechamiento independiente, además es aconsejable indicar el valor de las áreas comunes;
- f. La descripción de los elementos y partes comunes del edificio;
- g. En caso de que existieran gravámenes, anotaciones o limitaciones, debe comparecer la persona a cuyo favor estén inscritos, para otorgar su consentimiento para que el inmueble sea sometido al régimen de propiedad horizontal; y
- h. El reglamento de copropiedad y administración, que de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 51 de la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, debe contener cuando menos, los siguientes puntos:
 - 1. Forma de administración, forma de designación del administrador y de la persona que deba hacer sus veces, facultades y obligaciones del administrador; tiempo que ha de durar en funciones y lo referente a su remoción;
 - 2. Forma de proporción de los aportes de los propietarios a los gastos comunes, manera de recaudar dichos aportes y empleo o reintegro de cualesquiera sobrantes;
 - 3. Época para la celebración de las Asambleas Ordinarias de Propietarios; mayorías especiales para casos no contemplados en la ley; personas que han de presidir la Asamblea y persona que debe de llevar el libro de actas, en que se hagan constar



los acuerdos, el cual ha de ser debidamente habilitado por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil;

4. Enumeración de las cosas comunes generales o limitadamente comunes especificación de las partes de propiedad exclusiva del edificio;
5. Uso de las cosas y servicio comunes;
6. Destino de las diferentes partes del inmueble; y
7. En general, la fijación de los derechos y obligaciones de cada uno de los propietarios en el edificio, especificando con la mayor claridad las limitaciones a que quede sujeto el derecho de usar, tanto de los bienes comunes como de los propios y cualquier otro dato o disposición que se considere necesario.

1.3.3.4.6. Fincas filiales

Finca filial es un término compuesto por dos acepciones; por un lado finca, que es la denominación que el Registro de la Propiedad le da a un inmueble para su identificación, y por el otro filial, que atendiendo a la definición proporcionada por el Diccionario de la Real Academia Española, se puede asumir que es una característica que se da cuando una cosa depende de otra principal.

La finca filial es una figura jurídica que se suscita exclusivamente en la propiedad horizontal; de conformidad con lo preceptuado en los Artículos 1195 y 1198 del Código Civil, al inscribir en el Registro General de la Propiedad el sometimiento de un edificio a éste régimen, deben formarse tantas fincas separadas como unidades susceptibles de aprovechamiento independiente tenga el edificio, asignando un número individual a

cada una de ellas, las cuales son ligadas a la finca matriz, con notas marginales de mutua referencia. En la primera inscripción de dominio de las fincas filiales, debe hacer una descripción clara y precisa de las características de la misma, con el objeto de obtener una identificación e individualización precisa.

Las notas de mutua referencia son indispensables para establecer la vinculación que existe entre las fincas filiales y la finca matriz, puesto que ésta es tal que las personas titulares de las fincas filiales son propietarios exclusivos de las mismas y copropietarios de la finca matriz, y al momento de transmitir o gravar los derechos sobre las filiales, se entiende transmitido o gravado juntamente el derecho proporcional de la finca matriz, y no es necesario inscribir dicha transmisión en las inscripciones de la finca matriz.

1.3.3.4.7. Elementos comunes

Se consideran elementos comunes además del terreno, todas las partes del bien inmueble que por su naturaleza o destino permiten la estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce y disfrute del edificio en general y de las unidades susceptibles de aprovechamiento independiente, por ejemplo: los cimientos, las estructuras tales como columnas, muros de soporte; además, techo, entrepisos, escaleras, fosos de elevadores, fosos de cableado, entre otros.

Las áreas comunes también pueden ser clasificadas, en generales y limitadas. Serán áreas comunes generales todos aquellos elementos que pertenecen y sirven a todos los propietarios de fincas filiales, sin que exista restricción alguna como por ejemplo el



terreno; serán áreas comunes limitadas, aquellos elementos que si bien es cierto no son de un solo individuo, su uso está restringido para la generalidad, pues tendrán acceso solamente aquellas personas que han adquirido un valor agregado, un derecho de exclusividad, por ejemplo las áreas generales de un penthouse, o el uso de un helipuerto.

1.3.3.4.8. Inscripción en los distintos registros

Registro General de la Propiedad

Según lo preceptúa el Artículo 1125 del Código Civil, deben inscribirse los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal, la cual formará tantas fincas individuales, como elementos susceptibles de aprovechamiento individual posea.

En la finca que ampara el terreno, se realizará la inscripción de sometimiento, en la cual se hará una descripción del edificio que se somete, detallando los distintos pisos, áreas y servicios comunes, así como la identificación de las fincas filiales que se formaron, con las cuales se harán mutuas relaciones marginales. Las fincas filiales nacerán a la vida jurídica al momento en que se inscriban en el Registro General de la Propiedad; en caso que el edificio no esté completamente construido, las fincas filiales que aún no existan, se inscribirán con carácter provisional, las cuales quedarán definitivamente inscritas, cuando el interesado lo solicite y acredite mediante constancia emitida por la



municipalidad respectiva o por el profesional director de la obra, en la cual se indique que la construcción de las filiales está completamente terminada.

Registro catastral

El catastro es un registro multifinalitario, que tiene como objeto reflejar en forma gráfica y descriptiva las condiciones físicas y legales de los inmueble que se encuentran en determinado territorio.

El Decreto 41-2005 del Congreso de la República, Ley del Registro de Información Catastral, crea el Registro del mismo nombre, quien tiene como función registrar y actualizar la información catastral como responsabilidad exclusiva del Estado; el cual tiene a su cargo el catastro nacional; sin embargo, ésta no es la única institución que elabora registros de esta naturaleza, puesto que también existen catastros municipales, los cuales están fundamentados en la literal x) del Artículo 35 del Decreto 12-2002 del Congreso de la República, Código Municipal, puesto que su elaboración y mantenimiento es una atribución del Concejo Municipal.

Para el Registro General de la Propiedad, la unidad registral es la finca, y para los Registros Catastrales es el predio, según lo regula la ley de la materia, a cada inmueble se le asignará un número único, el cual se denomina código de clasificación catastral, que está integrado por números que representa en su orden, el departamento, el municipio, el polígono catastral y el predio. Para el catastro nacional, un inmueble que haya sido sometido al régimen de propiedad horizontal, será identificado hasta llegar a



la ubicación de la finca que soporta el edificio sometido a tal régimen, es decir que solamente identificará el terreno; no obstante para los registros catastrales municipales, la identificación no se queda en ese plano, sino que además de identificar el terreno que soporta el edificio, identificará y asignará un número a cada una de las fincas filiales que haya formado la propiedad horizontal, esto con base a que cada una de las fincas filiales es una unidad independiente de propiedad, por lo tanto constituye un predio independiente.

El Artículo 230 de la Constitución Política de la República de Guatemala, establece que el Registro General de la Propiedad, deberá ser organizado a efecto de que en cada departamento o región, que la ley específica determine, se establezca su propio registro de la propiedad y el respectivo catastro fiscal.

En Guatemala el catastro es una disciplina joven, si la comparamos con países como Holanda, que tiene cientos de años realizando catastro, tan solo en España existen referentes catastrales que datan de 1745, por ello existe desconocimiento sobre la materia y una tendencia perjudicial de vincularlo exclusivamente con el fisco, tal como lo hace la Constitución. Ciertamente la información catastral es útil para recaudar el impuesto único sobre inmuebles, debido a que proporciona información de los inmuebles que se encuentran en el territorio nacional, y de las personas vinculadas a ellos, las cuales pueden estar encuadradas en los supuestos para considerarlas como contribuyentes; sin embargo, ésta no es su finalidad, puesto que como ya se manifestó, la información catastral tiene múltiples usos, existiendo otras igualmente importantes,



por ejemplo la planificación y desarrollo de infraestructura, necesaria para el desarrollo económico del país.

El Artículo 15 del Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, establece que la Dirección, entendida como la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas, las Municipalidades a las que ya se les ha delegado tal competencia, debe elaborar y mantener actualizado el catastro y registro fiscal de los bienes inmuebles de todo el territorio de la República, de lo cual se colige que el registro catastral y el registro fiscal, son registro distintos.

Registro fiscal

La propiedad horizontal, está sujeta a ser inscrita en los registros fiscales, específicamente para los efectos siguientes:

Para efectos del pago del impuesto único sobre inmuebles. El Decreto 15-98 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles, crea un impuesto único anual sobre los inmuebles que se encuentren dentro del territorio nacional. En la propiedad horizontal se forman dos tipos de inmuebles, las fincas filiales que son propiedad exclusiva de sus titulares, quienes están obligados al pago del impuesto que ella genere; y la finca matriz que ampara a las áreas comunes, siendo los titulares de fincas filiales, quienes son solidaria y mancomunadamente responsables del pago del impuesto generado, tal como se regula el Artículo 545 del Código Civil y 9 de la Ley del Impuesto Único Sobre Inmuebles. Este registro fiscal está a cargo de la Dirección de



Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, del Ministerio de Finanzas Públicas, no obstante, puede ser delegado a las municipalidades que así lo soliciten e indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, a quienes el Ministerio les traslada esas atribuciones, que se extiende a los inmuebles que se encuentren dentro de su circunscripción; lo anterior, en virtud que el impuesto tiene como objeto el desarrollo local. De conformidad con la información proporcionada por la Dirección aludida, para principios del año 2011, de los 333 Municipios que existen en la República, a 256 ya les fue delegada la recaudación y administración del impuesto, por lo que continúan ejerciendo como ente administrador para los 77 Municipios restantes.

La inscripción propiamente dicha se realiza bajo el sistema de folio real, el cual consiste en la inscripción efectuada con base a las características legales de cada inmueble que posea una persona, constituyendo el folio real la matrícula fiscal. Entonces, los inmuebles sometidos a propiedad horizontal, se inscriben abriendo una matrícula por cada una de las fincas filiales que posea, siendo sujeto activo de la relación tributaria el propietario de la misma, y una matrícula por la finca que ampara las áreas comunes, de la cual son sujetos pasivos todas las personas propietarias de fincas filiales, quienes son responsables del cumplimiento de la obligación tributaria en forma solidaria y mancomunada.

Para efectos del impuesto al valor agregado. El Decreto 27-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto al Valor Agregado, en el numeral 6) del Artículo 2, define como contribuyente a toda persona individual o jurídica, incluyendo el Estado y sus



entidades descentralizadas o autónomas, las copropiedades, sociedades irregulares, sociedades de hecho y demás entes aun cuando no tengan personalidad jurídica, que realicen en el territorio nacional, en forma habitual periódica, actos gravados de conformidad con esta ley.

Para efectos del impuesto sobre la renta. El Decreto 26-92 del Congreso de la República, Ley del Impuesto Sobre la Renta, establece en su Artículo 2, que se consideran como sujetos del impuesto los fideicomisos, los contratos en participación, las copropiedades, las comunidades de bienes, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, la gestión de negocios, los patrimonios hereditarios indivisos, las sucursales, agencias o establecimientos permanentes o temporales de empresas o personas extranjeras que operan en el país y las demás unidades productivas o económicas que dispongan de patrimonio y rentas afectas.

Los preceptos enunciados en los dos apartados anteriores son únicos en su género, puesto que como norma general solamente pueden ser sujetos de derechos y obligaciones los entes que estén investidos de personalidad, atributo esencial de las personas jurídicas, sean individuales o colectivas; sin embargo, en este caso la ley confiere la calidad de contribuyente, sujeto de derechos y obligaciones tributarias, a entes que no tienen personalidad.

El régimen de propiedad horizontal es uno de esos entes que no tiene personalidad jurídica; sin embargo, existe la obligación de inscribirlos en el Registro Tributario Unificado, a cargo de la Superintendencia de Administración Tributaria, quien es el ente



rector en materia tributaria, según lo establece su Ley Orgánica, Decreto 1-98 del Congreso de la República de Guatemala. La Superintendencia de Administración Tributaria, inscribe en sus registros a la propiedad horizontal, identificándola por lo general por la denominación con la que se conoce el edificio y les asigna un número de identificación tributaria, NIT; esto con el objeto de recaudar y administrar los impuesto que provenga de actos o negocios contemplados como hecho generador de cualquiera de los dos impuestos anteriores.



CAPÍTULO II

2. Administración del régimen de propiedad horizontal

En términos generales y de acuerdo al Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales de Manuel Ossorio, administración es el “Ordenamiento económico de los medios de que se dispone y uso conveniente de ellos para proveer a las propias necesidades.”¹²

Para el erudito Henry Fayol, citado por Agustín Reyes Ponce, “Administrar es prever, organizar, mandar, coordinar y controlar.”¹³, de lo anterior se puede inferir que constituye una serie de etapas lógicamente estructuradas cuyo fin es el de utilizar eficientemente los recursos para obtener el mayor beneficio posible en el menor tiempo posible.

En cuanto a la administración de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, propiamente dicho, el argentino Eduardo Laje indica que “Un inmueble edificado y dividido en fracciones de propiedad privada crea una comunidad de intereses y derechos entre los dueños, la cual requiere una vigilancia y atención permanentes de un lado y, por otro, una organización adecuada que permita atenderlos

¹² Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**, pág. 36.

¹³ Reyes Ponce, Agustín. **Administración de empresas**, parte I, pág. 16.

ordenadamente e impida las fricciones y choques que serían inevitables si cada interesado procediera individualmente a velar por sus derechos...”¹⁴

Es necesario enfatizar que al someter un edificio al régimen de propiedad horizontal, se crean dos tipos de elementos, unos privativos sobre los cuales su disposición y goce compete con exclusividad a sus propietarios, y otros que son los elementos comunes, sobre los cuales tienen derecho todos los propietarios de fincas filiales, por lo tanto la administración gira en torno a tales elementos comunes.

2.1. Órgano de soberanía, asamblea de propietarios

Es claro que cuando una cosa pertenece a varias personas, a todas y cada una de ellas les asiste el derecho de disponer sobre el bien, pero no en forma individual, sino en conjunto. La asamblea de propietarios la constituye la totalidad de las personas que ostenten derechos privativos sobre fincas filiales que conformen el régimen de propiedad horizontal, por ser copropietarios de las áreas comunes, siendo entonces el máximo órgano de decisión.

El Código Civil, en realidad no establece claramente qué es y quiénes conforman la asamblea, ni como se organiza, solamente la menciona el Artículo 551 al decir que la asamblea de propietarios debe anualmente conocer del informe del administrador y de la cuenta que éste debe rendir. Aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para

¹⁴ Laje, Eduardo Jorge. *La propiedad horizontal en la legislación argentina*, pág. 131.



cubrirlo. Las disposiciones legalmente adoptadas por la asamblea obligan a todos los propietarios.

Por su parte el Artículo 559 preceptúa que para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el reglamento de copropiedad y administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios. El reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos adquirentes, inquilinos y ocupantes.

Asimismo el Artículo 51 de la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, enuncia lo que como mínimo debe contener el reglamento de copropiedad y administración, contemplando en su inciso c) la época para la celebración de las asambleas ordinarias de propietarios; mayorías especiales para casos no contemplados en la ley; persona que ha de presidir la asamblea y persona que debe llevar el libro de actas, en que se haga constar los acuerdos, el cual ha de ser debidamente habilitado por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil.

Como se puede observar la norma es escasa en cuanto a la regulación de tan importante asunto, delegando por completo a la persona o personas que hagan el sometimiento, la creación de la normativa a través del reglamento de copropiedad y administración, el cual se constituye en una norma individualizada, tal circunstancia la



considero lesiva, tomando en cuenta que no existe una institución que califique y apruebe el contenido de tal reglamento, puesto que si bien es cierto el instrumento constitutivo es inscrito en el Registro General de la Propiedad, éste solamente se limita a lo que gira en torno a los derechos reales sobre el inmueble que es sometido, por lo tanto podría darse el caso que el reglamento contenga normas dañinas para los copropietarios, incluso que sean contrarias a la ley.

Lo anterior cobra relevancia, considerando que para las personas que adquieran la propiedad de fincas filiales, luego de haber constituido el régimen, el reglamento de copropiedad y administración se constituye en un contrato accesorio de adhesión.

La asamblea de propietarios debe reunirse periódicamente, atendiendo a lo que se puede deducir de la escasa legislación contenida en el Código Civil, en todo caso debe atenderse a lo preceptuado en el reglamento de copropiedad y administración de cada régimen de propiedad horizontal, y si en él no existiera regulación al respecto, es propio abocarse a la norma contenida la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida; a continuación menciono elementos que considero relevantes y que deben tomarse en cuenta para la administración del régimen.

2.1.1. Asamblea ordinaria

Como asamblea ordinaria se debe entender la reunión de copropietarios que tiene como objeto tomar decisiones que giran en torno a actividades del desarrollo normal de



la administración de la propiedad en común, tales como el presupuesto anual operativo, cuotas, pago de impuestos, entre otros.

Estas reuniones deben celebrarse por lo menos cada año. Lo anterior se infiere del contenido del Artículo 551 del Código Civil, al indicar que la asamblea de propietarios debe anualmente conocer del informe del administrador y de la cuenta que éste debe rendir.

Asimismo, se puede tomar como referencia lo indicado en el Artículo 45 de la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, que establece que los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquellos que correspondan a éste, que los propietarios consideren conveniente conocer, deben ser resueltos por los mismos en asamblea que ha de celebrarse cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente, dos veces al año cuando menos.

2.1.2. Asamblea extraordinaria

Como asamblea extraordinaria debe entenderse la reunión de todos los copropietarios, que tiene como finalidad el decidir sobre asuntos que están por fuera de lo común en la administración, por ejemplo, la adquisición de un nuevo inmueble para extender los jardines del edificio, o bien la modificación de uno de los estatutos del reglamento.



2.1.3. Convocatoria

Según el Diccionario de la Real Academia Española, convocar es “Citar, llamar a una o más personas para que concurran a lugar o acto determinado.”¹⁵

Todos los propietarios de fincas filiales, deben ser debidamente convocados a las distintas asambleas a celebrar, en la citación realizada debe indicarse el día y hora en el cual se celebrará la asamblea así como el lugar en el que se llevará a cabo. El Código Civil guarda absoluto silencio en el tema, por lo tanto deberá estarse a lo indicado en el reglamento respectivo o bien atender a lo señalado en la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida.

El Artículo 48 de la ley citada, expresa que para las asambleas ordinarias la convocatoria debe realizarse con quince días de anticipación, por medio de publicación realizada en el Diario Oficial y por otro de mayor circulación. Modernamente también se podría realizar a través de los medios de comunicación electrónica, con acuse de recibo.

En cuanto a las asambleas extraordinarias, indica que debe hacerse con tres días de anticipación, realizando igualmente la publicación y además si fuere factible, se deben insertar avisos en la radio, cine y televisión, los cuales actualmente serían poco probables, por el alto costo de tales servicios; para este tipo de asambleas, la norma

¹⁵ Diccionario de la Real Academia Española, http://busco.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=melange, (20 de octubre de 2011).



contempla otro requisito, el comunicar el motivo de la convocatoria, lo cual es vital en los asuntos de urgencia.

2.1.4. Quórum y votación

Según el Diccionario de la Real Academia Española, Quórum es el “Número de individuos necesarios para que un cuerpo deliberante tome ciertos acuerdos”¹⁶

Comúnmente se consideran dos tipos de quórum, el de presencia o asistencia, que es el número de personas necesarias para celebrar válidamente la asamblea. Para las asambleas ordinarias, es generalmente aceptada la mayoría absoluta, que representa el cincuenta por ciento más uno del total de los copropietarios, y para las asambleas extraordinarias, una mayoría calificada, es decir tres cuartas partes del total de copropietarios.

En similares condiciones gira el quórum de votación, que es el número de votos necesarios para que una decisión sea válida, y sea de observancia general para todos los copropietarios. Es aceptable una mayoría simple para los asuntos ordinarios, es decir el cincuenta por ciento más uno del total de personas que asistieron a la asamblea y una mayoría calificada para los asuntos extraordinarios; en el Código Civil, tal votación es requerida para la extinción del régimen de propiedad horizontal, según lo establece el Artículo 555, único caso en el cual taxativamente exige o establece el quórum de votación.

¹⁶ Ibid.

En la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, se detallan algunas directrices, normativa que al no encontrarse, ni oponerse, a lo regulado en el actual Código Civil, es una norma vigente. Para el quórum de votación establece que debe ser una mayoría absoluta del total de propietarios, a menos que la asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, la cual es procedente en caso de que a la primera convocatoria no se hubiere logrado el quórum de presencia, caso en que basta la mayoría de votos de los presentes.

El mismo cuerpo legal en el Artículo 46 expresa que cada propietario tiene únicamente un voto, sin que para ello importe el valor de su interés en el edificio; lo anterior debe ser interpretado extensivamente para encontrar su justa medida, por lo que se debe comprender que cada filial representa un voto, sin que influya el valor de la filial. Si en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, que está conformado por cincuenta filiales, y una misma persona es propietaria de cinco de ellas, tendrá cinco votos; si una finca filial es propiedad de dos personas, su decisión representa solamente un voto.

La Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, contempla que lo atinente a las asambleas celebradas y acuerdos tomados deben hacerse constar en un libro de actas, el cual debe ser debidamente habilitado por un Juez de Primera Instancia del Ramo Civil; sin embargo, debido a la mala interpretación de la norma, en la práctica se ha creado un vacío en cuanto a tal constancia. Debido a que se tiene la errónea idea que el Código Civil, derogó por completo la Ley de Propiedad Horizontalmente Divida, a

partir de la vigencia del Decreto Ley 106, ya no se solicita la habilitación del libro de actas, y en muchas oportunidades al celebrar las asambleas los copropietarios no dejan constancia, y en algunas otras, dejan constancia en una bitácora muy sencilla y sin ningún respaldo legal, y en el mejor de los casos, solicitan los servicios profesionales de un notario, para suscribir un acta.

2.2. Junta directiva de copropietarios

La junta directiva de copropietarios es un órgano de administración atípico, que no está regulada en el Código Civil ni en la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, por lo que su creación y funcionamiento está relegado al reglamento de copropiedad y administración de cada régimen.

Se puede definir a la junta directiva como un órgano de administración colegiado encargado de velar por el cumplimiento de las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y administración, así como de las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios, con las funciones y atribuciones que le confiera dicho reglamento y el órgano de soberanía, a excepción de la representación legal de la comunidad, la cual está reservada para el administrador propiamente dicho.

Como se observa anteriormente, a la asamblea de propietarios concierne decidir sobre la cosa común; sin embargo, cuando los miembros de la asamblea son numerosos, resulta poco práctico el convocarlos a todos, cada vez que se presente un asunto que haya de resolverse. Ante tal situación surge una solución práctica, que la asamblea de



propietarios elija de entre sus miembros a las personas que conformarán la junta directiva, a quienes delega ciertas facultades, para que tomen decisiones en asuntos que giren en torno a la administración ordinaria del régimen de propiedad horizontal.

Conviene analizar con mayor detenimiento este punto, puesto que surge un aspecto importante, el que los integrantes de la junta directiva necesariamente deben ser copropietarios de las áreas comunes, esto obedece a que cada copropietario es titular de una parte alícuota que conlleva el pleno derecho de disposición y goce sobre la cosa común, limitado cuantitativamente por los demás derechos que coexisten y que sustentan las mismas facultades; por lo tanto el acto de elegir a los miembros de la junta directiva dentro de las personas que ostentan los mismos derechos, supone una representación democrática, delegado limitadamente en los miembros electos, las facultades que atañen al resto de copropietarios.

El número de integrantes de la junta directiva, varía en atención al número de personas que constituyen la asamblea de propietarios, tal circunstancia deberá ser contemplada en el reglamento de copropiedad y administración.

Por ser un órgano colegiado, las decisiones que se tomen deben ser sometidas a votación, por lo cual es recomendable que el número de sus integrantes sea impar, para que de esa forma siempre se obtenga mayoría, dejando abierta la posibilidad que en casos de empate el presidente de la junta tenga doble voto.



Al ser un órgano que está regulado únicamente en el reglamento de copropiedad y administración, que tiene carácter de norma individualizada, no existe un registro estatal en el cual se inscriba a la junta, quedando constancia de ella solamente en los registros elaborados por el propio régimen.

2.3. El administrador

En realidad no existe una definición adecuada de administrador, en virtud que a tal término se ha dado poca importancia, por lo que es válido elaborar una acepción propia, partiendo de las definiciones de conceptos básicos.

De acuerdo a la Real Academia Española el administrador es el que administra o la persona que administra bienes ajenos. Para quien es considerado como el padre de la administración moderna, Henry Fayol, citado por el autor Agustín Reyes Ponce, expresa que administrar es prever, organizar, mandar, coordinar y controlar.

Partiendo de esas definiciones, se puede decir que el administrador es la persona que prevé, organiza, manda, coordina y controla asuntos que giran en torno a bienes propios o ajenos.

Al agregar a la definición anterior elementos jurídicos que son propios del régimen de propiedad horizontal, se dice que el administrador es un órgano de administración, constituido por la persona jurídica, natural o colectiva, elegida por la asamblea de propietarios o por la junta directiva, quien es el encargado de prever, organizar, mandar,



coordinar y controlar los asuntos que atañen a la preservación y correcto funcionamiento de los elementos comunes del edificio, ejecutando para el efecto las disposiciones tomadas por los órganos de decisión, mediante el ejercicio de las funciones y atribuciones conferidas por dichos órganos y por la ley.

2.3.1. Regulación legal

El Artículo 547 del Código Civil, establece que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios. El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el reglamento de copropiedad y administración.

2.3.2. Requisitos

La ley no establece taxativamente requisitos para ser administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal; sin embargo, de la escasa norma que gira en torno a él se pueden deducir las siguientes apreciaciones.

El administrador puede ser tanto una persona jurídica individual como una persona jurídica colectiva. En el caso de tratarse de una persona jurídica individual, quien puede o no ser copropietario, debe encontrarse en el pleno goce de sus facultades mentales y en el ejercicio de sus derechos civiles. En caso de tratarse de una persona jurídica colectiva, ésta debe encontrarse debidamente constituida e inscrita en el Registro de Personas Jurídicas, a cargo del Ministerio de Gobernación, si se tratare de



una persona de naturaleza civil, o en el Registro Mercantil, si se tratare de una sociedad mercantil.

Otro de los requisitos que se puede deducir es que la persona que ejerza como administrador debe ser electa por la mayoría de propietarios; ya sea que tal elección se realice en forma directa por la asamblea de propietarios o en forma indirecta por la junta directiva.

2.3.3. Facultades

Una de las acepciones que el Diccionario de la Real Academia Española otorga a éste concepto es el poder o derecho para hacer algo.

Básicamente se distingue que el administrador está investido por dos tipos de facultades, el primero de carácter administrativo propiamente dicho, puesto que tiene el poder para realizar todos los actos necesarios para la conservación y funcionamiento de los elementos comunes, y el segundo de tipo legal, puesto que concierne a la representación de los propietarios, tanto en asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, ya sea que éstos los promueva a nombre o en contra de ellos.

En tal sentido, interesan las facultades que atañen a la representación legal. Al respecto la norma de forma muy somera establece que tendrá las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario y las que requieran cláusula especial que se le



confieran por el reglamento de copropiedad y administración, o de disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.

La poca claridad en la norma provoca en la práctica, un problema grave, y conviene realizar un estudio más profundo sobre el asunto, y por ello a continuación se estudian las teorías que giran en torno a este tipo de administración en específico, y en los capítulos subsiguientes, se analiza el mandato, para establecer con precisión, tales facultades y mucho mas importante, su eficacia.

2.3.4. Teorías que estudian la naturaleza jurídica de la administración

Alrededor de la administración de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, han surgido teorías que pretenden explicar la naturaleza de los órganos que tienen a cargo la administración, algunas de ellas pretenden visualizarlas como un ente sujeto de derechos y obligaciones, y otras que consideran que son figuras de gestión, a continuación se describen levemente estas teorías, puesto que las mismas son un reflejo de las teorías que versan sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, las cuales se analizaron con detenimiento en el capítulo anterior.

2.3.4.1. Teoría de la personalidad jurídica en la copropiedad

Autores como Andrés Rafael Palmiero y Pérez Pascual, expresan que en los órganos de administración, específicamente en la asamblea de propietarios, existe un consorcio el cual es un sujeto de derecho con personalidad propia, capaz de ser titular de



derechos y obligaciones, con funciones específicas cuya finalidad es servir a la parte privativa mediante el mantenimiento y conservación de los elementos comunes, persiguiendo la funcionalidad de la institución jurídica de la propiedad horizontal.

2.3.4.2. Teoría de la personalidad jurídica restringida

Autores como Hernán Racciatti y Laje Spota, expresan que si bien es cierto el consorcio de propietarios tiene personalidad jurídica, también lo es que su personalidad es limitada, pues se circunscribe a los fines para lo cual está constituido, es decir que su campo de acción le permite actuar ante sus integrantes y ante terceros, únicamente en lo que concierne al mantenimiento y conservación de los elementos que de conformidad con la ley y el reglamento de copropiedad y administración son comunes.

2.3.4.3. Teoría que niega la personalidad jurídica

Autores como Battle Vásquez, niegan que la administración tenga personalidad jurídica, en virtud que la ley no les otorga tal investidura, además el órgano de administración está integrado por personas que sustentan personalidad propia.

2.3.4.4. Teoría de la sociedad

La teoría de la sociedad expresa que en el órgano de administración se encuentra inmersa una sociedad, que es eminentemente de carácter civil, puesto que no tiene ánimo de lucro. Los socios son las personas que sean propietarias de las áreas



comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, y que el elemento material que aportan a la sociedad es la propiedad sobre dichas áreas, y que el fin primordial es la conservación y administración del patrimonio social. Si bien es cierto, un grupo de personas pueden organizarse para alcanzar fines en común, esto no implica que en dicha organización represente una sociedad, puesto que para que ésta nazca a la vida jurídica, debe constituirse como la ley lo indica, ser reconocida a través de los procedimientos establecidos y ser inscrita. El elemento que cuenta con argumentos sólidos que contradice a esta teoría es el de la intencionalidad, que las personas adquieren bienes para satisfacer sus necesidades inmobiliarias, y no para constituir una sociedad, y que la organización es necesaria, puesto que existen elementos comunes sobre los cuales todos deben decidir, lo cual no implica ni siquiera que exista una sociedad de hecho.



CAPÍTULO III

3. La representación

Para entender en su justa dimensión la institución jurídica de la representación, es necesario hacer un preámbulo y analizar brevemente las figuras de persona y personalidad.

Persona es una palabra compuesta de los vocablos latinos per y sono, que hacen alusión a una resonancia sonora. En un principio era la manera en la cual se denominaba a las máscaras que utilizaban los actores en los teatros abiertos de la antigua Grecia, las cuales cumplían dos propósitos, uno aumentar el volumen de la voz, precisamente porque en los lugares abiertos se carece por completo de acústica y la otra porque observaron que como individuos tenían ciertas características y los seres que participaban en las obras poseían otras, por lo tanto al entrar en escena, los actores se pintaban el rostro o se ponían máscaras simbolizando de esa forma un ser distinto; a los seres ficticios se les conoció como personajes y a la ejecución artística como personificación.

Lo que en un principio surgió dentro del ámbito artístico, no tardó en encontrar su lugar en el ámbito jurídico, porque para todos es conocido que los fenómenos sociales son fuente de derecho. El fenómeno de la personificación artística se observó y estudió desde un punto de vista jurídico y se estableció que el ser humano se desenvuelve en dos ámbitos, el primero constituido por la esfera tangible o material y el segundo una



esfera intangible o ideal, a la cual pertenecen todas las relaciones de derechos idealmente concebidas, a lo que comúnmente se conoce como el deber ser.

Partiendo de la base anterior, se acuñó al término persona dos acepciones, la común en el cual es un sinónimo de ser humano, que encuentra asidero en el ámbito eminentemente material; el otro significado indica en términos muy generales que persona es todo ser susceptible de derechos y obligaciones; designación que obviamente pertenece al entorno intangible.

Siguiendo ese orden de ideas se puede decir que la persona jurídicamente hablando se clasifica en:

Persona individual, la cual también es conocida como natural o física que representa al ser humano; y

Persona abstracta, también conocida como social, moral o colectiva. Rafael Andrés Palmiero la define como un ente creado por el legislador que puede adquirir derechos y contraer obligaciones para un grupo de personas físicas de las cuales se diferencia.

Como se ha referido, los individuos se desarrollan en el ámbito material y en el ámbito intelectual, y para satisfacer la necesidad de formar un nexo entre ambos, surgió la personalidad o personería, que constituye la investidura jurídica mediante la cual se reconoce a la persona la aptitud de ser sujeto de derechos y obligaciones.



Para la persona jurídica individual la ley le otorga personalidad desde el momento de su concepción, considerándola nacida para todo aquello que le favorezca, siempre y cuando nazca en condiciones de viabilidad, según lo preceptúa el Artículo 1 del Código Civil. Personalidad que es concretada al inscribir el nacimiento en el Registro Civil, el cual se encuentra a cargo del Registro Nacional de las Personas.

En cuanto a las personas jurídicas colectivas, debido a que es un ente ficticio, nace a la vida jurídica al momento en que el ente es creado o reconocido por la ley, o bien es constituido por instrumento público de conformidad con la normativa aplicable vigente e inscrita en forma definitiva en el registro respectivo, ya sea en el Registro de Personas Jurídicas a cargo del Ministerio de Gobernación si se trata de personas de índole civil o en el Registro Mercantil si se trata de un comerciante.

Luego de tener clara la importancia de la persona y de la personalidad, se puede definir con palabras sencillas la representación, como el fenómeno jurídico de actuar por otra persona. Este fenómeno es muy antiguo pese a que no siempre fue identificado como representación, según los estudios de Ferrini en el derecho romano se identifican figuras y contratos en los cuales una persona actuaba en nombre de otra, por ejemplo, el *filiusfamiliae*, por lo regular el hijo mayor que tenía el derecho a suceder al *paterfamilias* y convertirse en el cabeza de casa, celebraba contratos que obligaban al *paterfamilias*, padre de familia, y titular absoluto de los derechos de la familia, aparte de él ningún miembro era titular de derecho alguno; asimismo en el comercio se permitía que una persona, *institor*, tomara decisiones que afectaban el patrimonio de otra persona, especialmente durante el tráfico marino, *exercitium navis*. Según Gayo, los

romanos desarrollaron una figura que se semeja al actual gestor de negocios, utilizando la frase *Percoquos in potestate hebemus adquiritur nobis possessivo*, a través de la cual se podían adquirir bienes a favor de otro.

Otro referente histórico se encuentra en el *Codex Iuris Canonici*, Código de Derecho Canónico, promulgado por la Iglesia Católica Romana el 27 de mayo de 1917, conocido también como Código Pío-Benedictino, el cual contiene las normas que rigen a la Iglesia Católica de Rito Latino, éste permite expresar el consentimiento para la celebración del sacramento del matrimonio, por medio de un procurador, a quien se le ha otorgado previamente un mandato especial para tales efectos, es importante aclarar que el mandato aludido, no es el contrato civil de mandato regulado en el Código Civil guatemalteco, sino un instrumento regulado por el derecho canónico, el cual es autorizado por el Obispo que tenga jurisdicción en el lugar en el cual se otorga, y que tiene efectos exclusivamente para la celebración de los rituales de la iglesia católica. Asimismo se permitía que un clérigo que se ausentara, dejara a otro en su lugar para la celebración del oficio divino, lo anterior con la obligación de convalidar lo actuado en forma posterior, pues los clérigos tenían el derecho de recibir una prebenda por cada celebración.

Tales referenciales fueron a través del método de la dogmática jurídica, por la escuela pandectística del siglo diecinueve, sustrayendo que en la práctica, en las relaciones jurídicas actuaba una persona para la cual no se producían efectos, sino para un tercero. Más tarde el filósofo y jurista alemán Rudolf von Ihering, indicó que el fenómeno de la representación se puede suscitar por una participación conjunta con el



interesado formando parte del negocio jurídico, actuando como interpósita persona o en lugar del principal; posteriormente su compatriota Josef Hupka, en su libro Die Vollmacht, traducido al español por Luis Sancho Seral, con el título de La Representación Voluntaria en los Negocios Jurídicos, indicó que la representación es la conclusión de un negocio jurídico por medio de una persona que actúa en nombre del representado y de manera tal que los efectos jurídicos se producen siempre de modo directo en la esfera jurídica del representado y nunca en la del representante.

Los aportes de Hupka, sirvieron de sustento no solo para el código civil alemán, sino para formular la conceptualización moderna de representación, seguida por casi todas las legislaciones, la normativa guatemalteca no expone un apartado exclusivo para la representación, encontrándose inmersa dentro de las instituciones en las cuales se aplica, la cual recoge la sustancia jurídica acotada.

3.1. Naturaleza jurídica de la representación

Para comprender la naturaleza de la representación es menester conocer las teorías que se han formulado alrededor de la institución, las cuales se desarrollan sintéticamente a continuación.

3.1.1. Teoría de la ficción

Plantea que la representación es una ficción legal, puesto que como norma general, se toma que los actos que pueden obligar a una persona son aquellos que se ejecutan



personalmente, encontrando sumamente arraigada la idea de individualidad material y que solamente en las normas se plasma la posibilidad de obligarse como consecuencia del actuar de un tercero.

3.1.2. Teoría del nuncio

Considera que el representante solamente es un mensajero entre las partes, que solamente transmite la voluntad de otras personas.

3.1.3. De la cooperación

Considera que entre la persona representada y el representante, existe una manifestación de voluntad conjunta, por lo que existe cooperación y coordinación entre ambos.

3.1.4. De la sustitución real de la personalidad

Considera que se substituye la personalidad jurídica del representando en la figura del representante, y debido a esa substitución es que los derechos y obligaciones corresponden exclusivamente al titular original.

Esta teoría es la comúnmente aceptada y la más coherente a mi juicio, puesto que considero que en la representación existe una transferencia total o parcial de la personalidad de un individuo, y que de esa cuenta el representante en ejercicio de las



facultades que conciernen a la personalidad transmitida, lleva a cabo actos y contratos, los cuales generan derechos y obligaciones que corresponden con exclusividad al representado.

3.2. Clasificación de la representación

La forma en la que se suscita la representación varía atendiendo a la naturaleza de la persona que se representa, porque si bien es cierto siempre se actúa por otro, si la naturaleza de ese otro varía, variará también la forma, condiciones y casos en que se desarrolle la representación. De esa cuenta se ha estudiado la representación, elaborando una clasificación atendiendo al tipo de persona que se representa, y en la forma en que se ejercita, la cual se aprecia a continuación.

3.2.1. Atendiendo a la naturaleza de la persona

Representación de personas jurídicas naturales

La representación de personas jurídicas naturales, está íntimamente ligada a la capacidad, concebida como la aptitud que tienen las personas para el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de sus obligaciones de manera independiente.

La capacidad clásicamente se ha clasificado en capacidad de derecho o de goce y la capacidad de ejercicio o absoluta; recientemente se ha indicado que existe también una



capacidad relativa; sin embargo, para los efectos de estudiar la representación, se analizan las dos primeras.

Capacidad de derecho, es la aptitud que se le otorga a todos los seres humanos al ser investidos de personalidad; sin embargo, el humano es un ser que adquiere habilidades intelectuales y físicas con el transcurso del tiempo, por lo tanto se considera que no es apto para contraer derechos y obligaciones hasta llegar a cierta edad, que para el caso de Guatemala es a los 18 años, según lo establece el Artículo 8 del Código Civil. De esa cuenta la ley prevé que tal individuo sea representado, cuando esa representación es ejercitada por los padres mediante el ejercicio de la patria potestad, y en caso que no la ejerzan los padres, la representación del menor debe hacerla un tutor o protutor. La representación de las personas que gozan capacidad de derecho realmente es un tema muy extenso y rico en la doctrina; sin embargo, me limitaré a lo que sintéticamente se ha expuesto.

Cuando el ser humano adquiere la mayoría de edad y legalmente se reconoce la aptitud de ser independiente, el ser titular de derechos y obligaciones adquiere un carácter personalísimo, por ende la representación puede suscitarse si se cumplen dos supuestos: a) si a través de la substanciación de un proceso judicial, un juez competente lo declara en estado de interdicción, es decir que manifiesta legalmente que el individuo por si mismo no tiene las cualidades mentales o físicas para desenvolverse independientemente en el ámbito jurídico; y b) también se puede suscitar la representación, si y solo si, la persona capaz a través de una declaración de voluntad



que no adolezca de vicios, transfiere en forma total o parcial sus facultades a otra persona, llamada representante, para que éste actúe en su nombre.

Representación de personas jurídicas colectivas

Comprender la forma en que se suscita la representación en las personas jurídicas colectivas es más sencillo si partimos del hecho que tales personas son intangibles y que son creadas por una ficción legal. Algo muy importante es tener claro que las personas jurídicas forman un ente distinto al de sus miembros individualmente considerados, tal como lo preceptúa el Artículo 16 del Código Civil.

El existir las personas jurídicas únicamente dentro del ámbito de las ideas, necesitan de personas físicas que ejecuten por ellos actos dentro del mundo tangible, por lo tanto para ellas es indispensable la figura del representante legal. El título de representante legal es genérico y su denominación específica varía según el tipo de la entidad. Por ejemplo. Si es una entidad de derecho público, el representante legal será el funcionario público al cual le otorguen esa competencia; si se trata de entidades de carácter civil o mercantil, será la persona que designe el órgano de decisión, desde el presidente del consejo de administración hasta un gerente específico, aquí también se encuentra una gama de figuras, las cuales no menciono por no ser indispensable.



3.2.2. Por la forma de instituir la representación

Esta clasificación es muy sencilla, puesto que debemos observar si la representación se instituye por imperio de la ley o se instituye porque una persona lo hace voluntariamente.

Por disposición de la ley

La norma en circunstancias específicas asume que una persona por sí misma no puede ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones, ya sea porque no posee las condiciones ideales para ello o porque existe imposibilidad material, en tales casos la ley establece que todas las relaciones de derecho deben ejercerse por medio de un representante. Tal es el caso de los menores de edad, las personas declaradas en estado de interdicción, y de todas las entidades que poseen personalidad jurídica, ya sean éstas de carácter civil, mercantil o administrativo.

Voluntaria

La representación también se puede instituir en forma voluntaria, puesto que una persona libremente puede elegir transmitir a otra persona parte de sus facultades, para que ésta en su nombre intervenga en actos o contratos, siendo el representado el que establece los alcances materiales y temporales de la representación que instituye.



3.2.3. Por la forma de ejercitarla

La doctrina ha distinguido en la forma en que se ejercita la representación, dos modalidades atendiendo al hecho que el representante actúe públicamente en nombre del, dominus negotii, o en su propio nombre, a la primera modalidad se le conoce como representación directa y a la segunda como representación indirecta.

Directa

Luís Díez-Picazo, expresa que la representación directa consiste en la modalidad en la cual el representante actúa pública y claramente en nombre del representado, y es el representado quien adquiere directamente los derechos y las obligaciones que se deriven del acto o contrato, tal como si el personalmente hubiere participado en el negocio.

Indirecta

Por el contrario la representación indirecta, se suscita cuando el representante actúa en nombre propio. Los juristas de pensamiento tradicional manifiestan que en este tipo de actuación en realidad no existe representación, puesto que la actuación carece del elemento esencial que es actuar en nombre y cuenta ajena. La corriente de pensamiento moderna expresa que no es necesario que el representado manifieste que actúa en nombre de otro, y que para que exista representación basta con que el interés



en el acto sea de otra persona, puesto que consideran que el elemento esencial de la representación lo constituye la Contemplatio Domini.

Considero que es arriesgado sustentar la legitimación de la representación en un elemento subjetivo como lo es la intencionalidad, y me inclino por el criterio tradicional, considerando que solamente en la representación directa existe una representación como tal.



CAPÍTULO IV

4. Contrato

Capitán define el contrato como un acuerdo de voluntades, entre dos o más personas, con el objeto de crear entre ellas vínculos de obligaciones. El ordenamiento jurídico guatemalteco no aporta una definición propiamente; sin embargo, el Artículo 1517 del Código Civil, establece las circunstancias en las cuales se suscita éste, y siguiendo la misma línea que la mayoría de regulaciones basadas en el Código de Napoleón indica que hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación. El tema de los contratos por su extensión y riqueza se puede comparar a un mar, y navegar a través de él implicaría perder la objetividad, por ello conviene enunciar generalidades sobre los contratos y luego concentrarnos específicamente en el contrato de mandato, que representa el instrumento jurídico mediante el cual es factible instruir a una persona para que actúe en nombre de otro, y conferir voluntariamente la representación, además porque es el referente que la ley señala para establecer las facultades y atribuciones del administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

4.1. Clases de contratos

Existen distintas formas de clasificar a los contratos, las cuales siguen diversos criterios doctrinarios, no obstante, considero que las más apropiadas son las que se encuentran en el título V del capítulo V de la primer parte del libro quinto del Código Civil.



Unilaterales y bilaterales

Los contratos son unilaterales cuando el acuerdo de voluntades genera obligaciones para solamente una de las partes, y por el contrario será bilateral cuando se generen obligaciones recíprocas, es decir que existe obligación para ambas partes.

Consensuales, reales, formales y solemnes

La norma establece que son contratos consensuales cuando basta el consentimiento de las partes para que sean perfectos; sin embargo, es oportuno expresar que el consentimiento no limita solamente al elemento subjetivo, sino que es preciso que tal consentimiento sea expresado, ya sea verbalmente o por escrito, de esa cuenta se dice que el contrato consensual se perfecciona tan pronto como las partes expresan su consentimiento.

Por el contrario, para los contratos reales es indispensable que se entregue la cosa para que éstos queden perfectos y surtan sus plenos efectos, es decir que debe existir una tradición real del elemento material.

La clasificación de los contratos formales y solemnes no está enmarcada en la división enunciada en el Código Civil; sin embargo, se puede deducir fácilmente mediante la lectura de los Artículos 1576 y 1577 de dicho cuerpo legal, además su inclusión es importante.



Se dice que un contrato es formal cuando debe celebrarse en escritura pública, debido a que debe inscribirse o anotarse en cualquier registro, sin importar cual sea su valor.

Serán solemnes las declaraciones de voluntad para las cuales la ley establece como requisito esencial para su validez, que consten en escritura pública.

Principales y accesorios

Se consideran contratos principales a las declaraciones de voluntad que subsisten por si solas, por lo consiguiente serán accesorios cuando dependen de otros, estando indisolublemente ligados al primero.

Oneroso y gratuito

Los contratos son onerosos cuando se estipulan provechos y gravámenes recíprocos, es decir existe equivalencia entre la prestación y la contraprestación. Los contratos son gratuitos cuando no existe reciprocidad entre las partes, porque el beneficio es solamente para una de las partes.

Los contratos onerosos se sub-clasifican en oneroso conmutativo y oneroso aleatorio. Serán conmutativos cuando las prestaciones son ciertas desde el momento de la celebración del contrato, por lo tanto las partes desde ese instante tienen conocimiento claro del beneficio que obtendrán o de la pérdida que les cause. Serán aleatorios cuando al momento de celebrar el contrato no conocen el beneficio que obtendrán,



porque la prestación está sujeta a un acontecimiento incierto, que en la verificación del mismo conlleva la determinación de la ganancia o pérdida.

Condicionales y absolutos

Son condicionales cuando su realización o subsistencia depende de un suceso incierto o ignorado por las partes, y serán absolutos aquellos cuya realización no está supeditada a ninguna condición.

4.2. Contrato civil de mandato

El mandato es considerado como el contrato de gestión por excelencia. Este contrato es generalmente aceptado que tiene su origen en el derecho romano, y sus raíces en la amistad. Para los romanos la amistad era un término de gran valor y muchos de los contratos modernos derivan de ella, por ejemplo los contratos fiduciarios, los fideicomisos y por supuesto el mandato.

Etimológicamente la palabra mandato deriva de dos vocablos latinos, manus y datio, que literalmente se puede interpretar como darse la mano, lo que hace evidente el grado de confianza que lleva inmerso.

Existen diversas definiciones de mandato, la concepción propuesta por Guillermo Cabanellas, aporta buenos elementos para analizar; el autor indica que mandato: "Es un contrato consensual por el cual una de las partes, llamada mandante, confía su



representación, el desempeño de un servicio o la gestión de un negocio, a otra persona, el mandatario, que acepta el encargo.”¹⁷

Federico Puig Peña aporta una definición mucho más elaborada e indica que: “el Mandato es aquel contrato en cuya virtud una persona (mandatario), con retribución o sin ella, se obliga a llevar a cabo por cuenta o encargo de otra persona (mandante) la gestión de uno o varios negocios de la misma”.¹⁸

Como se aprecia, las definiciones anteriores reflejan distintos puntos de vista, la primera está elaborada desde el punto de vista del mandante, y es relevante resaltar que en ella se enfatiza la potestad que tiene la persona de depositar en otra las facultades y atribuciones que le competen a él personalmente ejercitar; la segunda está elaborada desde el punto de vista del mandatario, puesto que se enfatiza el elemento esencial de la aceptación, toda vez que resalta el hecho que el mandatario se obliga a llevar a buen término la actuación que le es encomendada. A mi juicio las definiciones anteriores se complementan y conviene tenerlas presentes.

Emulando la acepción tradicional regulada por el Código de Napoleón, el Código Civil guatemalteco en su Artículo 1686 establece que por el mandato, una persona encomienda a otra la realización de uno o más actos o negocios, se puede apreciar que no es una definición propiamente dicha, solamente es un lineamiento para identificar el medio legal a través del cual una persona puede transmitir sus facultades a otra; hasta

¹⁷ Cabanellas, Guillermo. **Diccionario usual**, tomo II, pág. 314.

¹⁸ Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**, tomo III, pág. 867.



el momento parecería que la norma regula un contrato unilateral; sin embargo, el Artículo 1687 preceptúa que la aceptación del mandato puede suscitarse en forma expresa o tácita, aunque no esté taxativamente plasmado, es fácil deducir que para perfeccionar el contrato es necesario que el mandatario acepte la tarea que se le ha encomendado, con ello se cierra el círculo y claramente se aprecia la manifestación de voluntad tanto del mandante como del mandatario, para dar vida al contrato objeto de estudio.

4.2.1. Poder y mandato

En términos usuales, la Real Academia Española, define el poder como tener expedita la facultad o potencia de hacer algo. Dentro del ámbito jurídico, Manuel Ossorio, en su diccionario proporciona una definición sencilla, que logra recoger la esencia del vocablo, y define poder como la facultad para hacer o abstenerse o para mandar algo.

De las definiciones anteriores, surge la necesidad de preguntarnos quien es la persona a la que se le atribuye esa facultad para accionar ya sea en forma activa o pasiva, y la respuesta es muy sencilla, la persona que tiene legitimidad para ello, lo cual conduce a la persona que es titular de los derechos y de las obligaciones.

A los titulares de derechos y obligaciones, la ley reconoce la posibilidad de ejercer sus facultades en forma personal o a través de otra persona. Al delegar a una persona para que actúe por él, existe una transmisión de poder; sin embargo, esa transmisión de

poder debe ser legítima. En el ordenamiento jurídico se ha previsto un contrato mediante el cual se legitima la transmisión de poder, dicho contrato es el mandato.

Los términos poder y mandato son utilizados como sinónimos, no solamente en la práctica sino también en la ley, tal como se puede apreciar mediante la lectura de distintos Artículos del Código Civil, pero específicamente en el capítulo que trata de las disposiciones generales del contrato de mandato.

4.2.2. Naturaleza jurídica del mandato

En esencia el mandato es un contrato de gestión, por lo tanto su naturaleza jurídica es contractual. El Código Civil establece que es un contrato mediante el cual una persona encomienda a otra persona la realización de uno o más actos o negocios. De lo preceptuado en la norma se observa que se trata de un contrato consensual y que el objeto del acuerdo de voluntades gira en torno a encargar a otra persona que realice un acto o contrato que originariamente correspondería realizar al mandante en forma personal.

En esta relación contractual se puede identificar los elementos siguientes:

Personal. Lo constituyen los celebrantes, uno denominado mandante, de quien emana la encomienda, y el otro mandatario, quien acepta la ejecución del encargo, en los términos pactados.

Objeto. Lo constituye el acto mismo que se encomienda, el cual debe ser lícito, y en caso que dentro del contrato se establezca la ejecución de actos o contratos con fines ilícitos, lo consignado en tal sentido se tendrá como no puesto y el mandatario queda libre del cumplimiento de lo ordenado, sin que tenga ninguna responsabilidad por ello. Es oportuno hacer hincapié y referir que de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 1251 del Código Civil, para su validez, en los negocios jurídicos debe concurrir lo siguiente: 1. Que las partes tengan capacidad legal para manifestar su voluntad; 2. El consentimiento no debe adolecer de vicio; y 3. El objeto debe ser lícito.

Formal. Lo constituye el documento público en el cual se celebre el contrato. Por tratarse de un contrato solemne, dicho instrumento lo constituye una escritura pública, salvo en los casos en que la ley establezca que se puede celebrar en documento privado o incluso en un escrito sin mayores formalidades, como las cartas poder extendidas para asistir a una junta.

4.2.3. Características del mandato

Con antelación se ha visto en términos generales la clasificación de los contratos; cuando se encuadra el contrato de mandato, dentro de los criterios de clasificación se establecen sus características, las que se mencionan a continuación:

- a. Es bilateral, porque existen derechos y obligaciones recíprocos;
- b. Es consensual, porque para su validez es indispensable el consentimiento, además este tipo de contratos carece del elemento material. En este punto es

- necesario aclarar que no se trata de un consentimiento simple, puesto que como requisito esencial para su validez debe ser otorgado en escritura pública, por lo tanto el consentimiento se debe prestar de manera solemne, por lo menos en su otorgamiento, aunque su aceptación puede ser tácita;
- c. Es principal, puesto que no está supeditado a ninguna otra declaración de voluntad;
 - d. Puede ser oneroso o gratuito; sin embargo, tendrá el carácter de gratuito solamente si el mandatario expresa taxativamente que lo acepta de ese modo;
 - e. Es conmutativo, porque desde su celebración las partes conocen sus derechos y obligaciones; y
 - f. Es absoluto, porque la transmisión de facultades no depende de ningún acontecimiento incierto.

4.2.4. Clases de mandato

Existe una forma de clasificar estos contratos que no se encuentran en la ley, pero que en este punto del trabajo es útil traer a colación, de esa cuenta también se pueden clasificar en típicos y atípicos.

Serán contratos típicos, los negocios jurídicos que están regulados en la ley; tal regulación debe ser específica, y contemplar los elementos del contrato, dentro de los cuales por lo menos debe indicar los siguientes: elemento personal, denominación de los celebrantes; elemento material, en caso que exista, por ejemplo en la compraventa, el objeto que se vende; elemento formal, forma de celebrarlo, objeto, entre otros. Lo



anterior es necesario mencionarlo porque a menudo se comete el error de considerar un contrato como típico con el solo hecho que una norma lo mencione; sin embargo, no es suficiente que el contrato esté nominado, debe tener una regulación específica y por lo menos cumplir con los elementos ya mencionados.

Por el contrario, serán contratos atípicos cuando el negocio jurídico no esté plenamente regulado en la ley. La celebración de dichos contratos es posible al atender la premisa que es posible realizar todo lo que la ley no prohíbe; no obstante, tales contratos serán válidos siempre y cuando tengan un objeto lícito y no contradigan o tergiversen una norma.

El mandato es un contrato típico que está regulado en la ley, el cual por cierto tiene carácter solemne. Por las implicaciones que conlleva el mandato, la norma es rígida al requerir requisito específico, a continuación se desarrollan las clases de mandatos regulados en el ordenamiento jurídico guatemalteco.

4.2.4.1. Mandato general

El Artículo 1690 del Código Civil, establece que el mandato general comprende todos los negocios del poderdante. Por lo que en términos generales existe transmisión casi total de las facultades del mandante hacia el mandatario.

El vocablo total, trae a la mente el concepto de plenitud; sin embargo, cuando se trata de un mandato, tal sinonimia no es aplicable, puesto que la norma identifica algunos



actos que son de carácter personalísimo, como por ejemplo el testamento; además el Artículo 1692 regula los supuestos en los cuales es necesario actuar a través de un mandato especial, asimismo el Artículo 1693 establece que el poder general necesita cláusula especial para enajenar, hipotecar, afianzar, transigir, gravar o disponer de cualquier otro modo la propiedad del mandante, y para todos los demás actos en que la ley lo requiera.

Como se ve, el campo de acción del mandato general está restringido, entonces qué se debe entender como mandato general; luego de analizar los casos en que se necesita mandato especial o cláusula especial, es posible indicar que la generalidad está orientada a todos actos en los cuales no se modifique el estado civil de las personas y en aquellos actos o contratos que disminuyan o generen obligaciones para el estado patrimonial de las personas.

4.2.4.2. Mandato especial

El Código Civil expresa que es mandato especial aquel que se contrae a uno o más asuntos determinados, y el Artículo 1692 enlista tales asuntos, los cuales son: donar entre vivos, contraer matrimonio, otorgar capitulaciones matrimoniales, pactar las bases referentes a la separación o al divorcio, demandar la nulidad o insubsistencia del matrimonio, constituir patrimonio familiar, reconocer hijos y negar la paternidad.

El mandato especial, desde mi punto de vista no conlleva un análisis exhaustivo puesto que la norma no establece taxativamente los casos en los cuales debe otorgarse, y no



conlleva mayores implicaciones el identificar y encuadrar una acción dentro de los supuestos relacionados en la ley; lo que si es importante resaltar es que los casos en que se exige mandato especial, están ligados al estado de familia y la erogación patrimonial vinculado a aspectos afectivos, es decir que se involucra aspectos sentimentales de la vida del ser humano.

4.2.4.3. Mandato judicial

Ante los órganos jurisdiccionales una persona puede comparecer en forma personal y en los casos en que no puede o no quiera hacerlo de esa manera, lo puede hacer a través de un mandatario, quien puede actuar en cualquier proceso, diligencia o cualquier acto procesal siempre y cuando tenga conocimiento de los hechos objeto del proceso. No obstante lo anterior, existen circunstancias especiales en las cuales la contraparte tiene la facultad de pedir al juez que la otra parte comparezca en forma personal, por ejemplo cuando se presenta un pliego de posiciones como prueba anticipada o se realice la diligencia denominada careo.

Debido a que este mandato tiene aplicación en el ámbito judicial, el Código Civil se limita a indicar que el mandato para asuntos judiciales queda sujeto a lo que, especialmente, regulan las leyes judiciales, por lo que se debe remitir a la ley específica, que en este caso es la Ley del Organismo Judicial.

Por las implicaciones que conlleva otorgar un mandato judicial, la norma regula connotaciones especiales que deben ser observadas detenidamente, puesto que si el



mandato contuviere errores provocaría que el mandatario no cuente con las facultades y atribuciones suficientes, lo que le impediría apersonarse dentro del juicio, dejando al mandante en estado de indefensión, lo que acarrea consecuencias graves tales como una declaración de rebeldía, la preclusión de la acción o caducidad del derecho.

Como se ha mencionado este tipo de mandatos tiene connotaciones especiales, y una de esas especialidades la constituye el hecho que puede otorgarse de forma general puesto que el Artículo 190 del cuerpo legal citado establece que por el solo hecho de su nombramiento el mandatario tiene las facultades suficientes para realizar toda clase de actos procesales; sin embargo, necesita cláusula especial para efectuar las siguientes acciones:

- a. Prestar confesión y declaración de parte;
- b. Reconocer y desconocer parientes;
- c. Reconocer firmas;
- d. Someter los asuntos a la decisión de árbitros, nombrarlos o proponerlos;
- e. Denunciar delitos y acusar criminalmente;
- f. Iniciar o aceptar la separación o el divorcio, para asistir a las juntas de reconciliación y resolver lo más favorable a su poderdante; y para intervenir en juicio de nulidad de matrimonio;
- g. Prorrogar competencia;
- h. Allanarse y desistir del juicio, de los recursos, recursos, incidentes, excepciones y de las recusaciones, así como para renunciarlos;

- i. Celebrar transacciones o convenios con relación al litigio;
- j. Condonar obligaciones y conceder esperas y quitas;
- k. Solicitar o aceptar adjudicaciones de bienes en pago;
- l. Otorgar perdón en los delitos privados;
- m. Aprobar liquidaciones y cuentas;
- n. Sustituir el mandato total o parcialmente, reservándose o no su ejercicio y otorgar los mandatos especiales para los que estuviere facultado; y
- o. Los demás casos establecidos en las demás leyes;

Siguiendo con la especialidad del mandato judicial, es necesario hacer notar que a diferencia de los otros mandatos, en el judicial no puede ser mandatario cualquier persona, esto queda claro al leer el Artículo 193 de la Ley del Organismo Judicial, que regula los impedimentos para ser mandatario judicial, al decir que no pueden ser mandatarios judiciales:

- a. Los que por sí no pueden gestionar en asuntos judiciales;
- b. Los que tengan auto de prisión o condena pendiente por cualquier delito, por el tiempo fijado en la sentencia;
- c. Quienes no sean abogados salvo cuando se trate de la representación del cónyuge, de su conviviente cuya unión de hecho estuviere inscrita en el Registro Civil respectivo, y de sus parientes dentro de los grados de ley o cuando el mandato se otorgue para ejercerlo ante los juzgados menores y únicamente en asuntos que no excedan de quinientos (Q.500.00) quetzales o ante jueces o tribunales en cuya jurisdicción no ejerzan más de tres abogados;



- d. Los magistrados, jueces, funcionarios y empleados del Organismo Judicial y los pasantes y meritorios de los tribunales; y
- e. Los funcionarios y empleados remunerados del Organismo Ejecutivo, con excepción de los que ejercen la docencia o desempeñen cualquier cargo que no sea de tiempo completo.

La norma que regula el mandato judicial, incluye dos preceptos que pasarlos por alto me parece un grave error, y que en la presente investigación son fundamentales porque están ligados a la eficacia de la representación ejercida por el administrador del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, y que adelante analizaremos más detenidamente.

El primero radica en que por imperio de la ley, el mandatario está obligado a acreditar su representación, lo cual es posible hacer únicamente mediante la presentación del instrumento público que contenga su nombramiento, ya sea aportando el original del documento o fotocopia legalizada del mismo; el segundo que a mi juicio es fundamental, es el contenido del Artículo 195 de la norma citada, que establece que lo regulado para el mandato judicial es aplicable a cualesquier otro representante de las partes, es decir que cuando una persona represente a otra en asuntos judiciales, debe observar las normas aludidas en este apartado, sin importar que la representación le haya sido conferida por un medio distinto al mandato judicial propiamente dicho.



4.2.4.4. Mandatos mixtos

En la aplicación práctica, se suele expresar que existen mandatos mixtos, puesto que se cree erróneamente que se pueden combinar distintas modalidades de mandato y crear un contrato híbrido, basados en la premisa que es viable hacer lo que la ley no prohíbe.

Tal manifestación es preciso dilucidarla bajo la luz de la norma y de la doctrina. Como se ha expresado anteriormente, el mandato es un contrato típico que está detalladamente regulado en la ley, por lo tanto no es posible crear figuras contractuales ajenas a las preestablecidas.

No obstante es viable y factible que en un mismo instrumento público se otorgue más de un mandato, lo cual no implica que uno esté supeditado a otro, o que exista una fusión contractual, puesto que cada uno conserva su autonomía. Por ejemplo: Que en una escritura pública se otorgue mandato, general, especial y judicial con cláusula especial. Y en otra se otorga mandato, general con cláusula especial, especial y judicial. Aparentemente se trata del mismo contrato; sin embargo, el orden de las palabras y el uso de la coma, no cumplen simplemente una función estética, sino que conllevan una función semántica, por lo que atendiendo a que cada contrato conserva su autonomía, se obtiene que si bien es cierto en ambos casos se celebran conjuntamente tres mandatos, las facultades que se confieren son distintas.



4.2.5. Formas de ejercitar el mandato

El mandato puede transferirse y ejercitarse de dos maneras: con o sin representación.

4.2.5.1. Con representación

El mandato que se otorga y se ejercita con representación, cuando el mandatario obra en nombre del mandante y los negocios que realicen dentro de las facultades que se le hayan conferido, obligan directamente al representado, salvo las obligaciones y responsabilidades que pueden deducirse al mandatario cuando se extralimite de las facultades conferidas.

4.2.5.2. Sin representación

En el mandato otorgado y ejercido sin representación, el mandatario obra en nombre propio, sin que los terceros tengan acción directa contra el mandante.

En esta clase de mandato se da un desdoblamiento de los efectos del negocio jurídico, puesto que al actuar el mandatario en nombre propio las obligaciones que se generen le competen exclusivamente a él; sin embargo, los derechos corresponderán al mandante.

En otras palabras, el mandato sin representación funciona más como gestión de negocios que como un mandato propiamente dicho, con la diferencia que en la gestión

de negocios no existe convenio previo, por lo que el beneficiario debe aceptar con posterioridad el negocio celebrado, pero al momento en que el interesado ratifica la gestión, ésta adquiere los efectos del mandato expreso.

4.2.6. Instrumento constitutivo de mandato

Al ser el mandato un contrato solemne, el instrumento constitutivo necesariamente es en escritura pública, lo cual es un requisito esencial para su existencia. No obstante, toda norma tiene excepciones, y en el presente caso se suscita cuando el mandato se otorga para asuntos que no excedan de mil quetzales, cantidad que actualmente se considera como ínfima cuantía, pudiendo otorgar el mandato en documento privado con legalización de firmas, o bien mediante acta faccionada por el alcalde o el juez de la localidad.

Tampoco es necesario suscribir escritura pública cuando se transmite la representación para asistir a juntas, para lo cual basta con entregar una carta poder.

4.2.7. Requisitos esenciales del mandato

El mandato constituye un contrato, por lo tanto en esencia es un negocio jurídico, sujeto para su validez a que los otorgantes manifiesten su voluntad tengan capacidad legal, que el consentimiento no adolezca de vicio y que su objeto sea lícito.

- a. **Capacidad.** Lo atinente a la capacidad fue tratado en el desarrollo de un tema anterior, por lo que bastará con decir que tanto mandante como mandatario, deben tener la facultad para contraer derechos y obligaciones por si mismos, el primero para transmitir parte de sus facultades y el otro para aceptar la delegación hecha.
- b. **Consentimiento que no adolezca de vicio.** Para que el mandato surta sus plenos efectos y que no sea sujeto de nulidad, debe ser otorgado y aceptado sin que exista error, específicamente error en persona, dolo, simulación, violencia o intimidación.
- c. **Objeto lícito.** El objeto del mandato estriba en que una persona instruya a otra para que en su nombre efectúe un acto o celebre un contrato, lo cual es obviamente lícito, no obstante es necesario hacer una interpretación extensiva y verificar que lo que se ordene hacer en el mandato también sea lícito.
- d. **Plazo.** El plazo no es precisamente un requisito esencial; sin embargo, es importante observar si el mandato fue otorgado para un tiempo determinado, puesto que al cumplirse el mismo el mandato pierde su fuerza legal, con excepción a aquellas actuaciones que se hayan iniciado, en las cuales la representación debe continuar hasta que se renueve el mandato o se nombre sustituto; de conformidad con lo preceptuado en el Artículo 1726 del Código Civil, el mandato que no exprese duración, se considera conferido por diez años contados desde su otorgamiento, salvo prorrogas otorgadas con las mismas formalidades del mandato.



4.2.8. Obligación de inscribir el mandato y registro específico

El Artículo 1704 del Código Civil establece que el testimonio de la escritura pública del mandato y el de la revocación debe presentarse al Registro de Poderes; de igual forma el Artículo 189 de la Ley del Organismo Judicial, al referirse al mandato judicial, establece que debe ser otorgado en escritura pública y su testimonio deberá registrarse en el Archivo General de Protocolos de la Presidencia del Organismo Judicial. Es claro que los mandatos que se otorguen en escritura pública, como requisito esencial para su validez, también deben ser inscritos en el registro respectivo.

En este punto me parece oportuno referirme al derecho registral, y decir de manera resumida que es una rama del derecho público que regula la registración de actos y contratos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de derechos y obligaciones, así como los efectos de dicha registración, entendida ésta como la acción de asentar o dejar constancia de lo acontecido.

Dentro de los principios que informan al derecho registral se puede mencionar el principio de especialidad, éste establece que es impropio pretender dejar constancia de los distintos acontecimientos de las relaciones públicas y privadas, en una sola institución, por lo tanto corresponde crear una entidad pública especializada, y transferirle competencia exclusiva para la inscripción de actos y contratos claramente definidos y delimitados.



Dentro de los registros que se encargan de inscribir acontecimientos que giran en torno a las personas se puede mencionar al Registro Civil, que forma parte del Registro Nacional de las Personas, el cual es exclusivo para personas individuales o naturales, el Registro de Personas Jurídicas que se encarga de asentar lo atinente a las personas jurídicas colectivas de carácter civil, y el Registro Mercantil cuya competencia es inscribir lo concerniente a las personas jurídicas individuales y colectivas de carácter mercantil, es decir comerciantes.

El registro específico que se encarga de inscribir el otorgamiento y revocación de mandatos, es el Registro de Poderes, que forma parte de estructura organizacional del Archivo General de Protocolos, a cargo de la Corte Suprema de Justicia. La denominación de este registro reafirma lo que hemos comentado anteriormente en cuanto a que la legislación guatemalteca utiliza indistintamente los términos de mandato y poder.

4.2.8.1. Efectos de la inscripción registral

Los efectos de la inscripción están íntimamente ligados a los principios registrales, que son los siguientes:

- a. De inscripción.
- b. De especialidad.
- c. Rogación.
- d. Legalidad.



- e. Tracto Sucesivo.
- f. Consentimiento.
- g. Publicidad.
- h. Prioridad.
- i. Fe pública.
- j. Legitimación.

Si bien es cierto, en las inscripciones confluyen todos ellos, para el objetivo del presente trabajo estudiarlos resultaría desgastante y poco provechoso, por lo que nos circunscribiremos a los que tienen efectos con mayor trascendencia en inscripción de los mandatos.

El principio de legalidad establece que para que un acto o contrato sea inscrito, es necesario que cumpla con todos los requisitos establecidos en la ley para su validez; el registro de poderes al recibir el testimonio de una escritura pública mediante la cual se celebra un contrato de mandato, realiza una calificación del documento para establecer si cumple con los requisitos legales o si adolece de algún defecto o vicio, que en todo caso previo a su inscripción debe ser subsanado.

El principio de publicidad, es a mi juicio uno de los principios más importantes, debido a que sus efectos son relevantes; Luís Carral y De Teresa, citado en la obra Derecho



Registral Inmobiliario, considera que “es el principio registral por excelencia, y que no puede concebirse la existencia del Registro, sin la publicidad.”¹⁹

Según el autor Bernardo Pérez Fernández del Castillo, el principio de publicidad puede examinarse desde un punto de vista material y otro formal. Desde el punto de vista material, la publicidad de la inscripción tiene el efecto de otorgar una presunción de la existencia del acto o contrato, además permite que sean oponibles ante terceros al obtener la inscripción definitiva, la cual se retrotrae a la fecha y hora en que el instrumento es recibido por el Registro. Desde el punto de vista formal, otorga la posibilidad a cualquier persona de obtener del Registro las certificaciones de las inscripciones y la consulta de los instrumentos registrados ya sea en forma física o electrónica.

En el momento en que se presenta al Registro de Poderes, el testimonio de una escritura pública que contiene contrato de mandato, se presume que éste fue otorgado legalmente, y con la inscripción definitiva surte los plenos efectos, y es oponible ante terceros. El caso de la sustitución es un claro ejemplo de los efectos que tiene la inscripción de un mandato, puesto que el mandatario que es sustituido es relevado de sus obligaciones hasta el momento en que el mandato otorgado a una nueva persona esté definitivamente inscrito en el Registro de Poderes.

El principio de fe pública está vinculado con la publicidad material, puesto que se toma como presupuesto que un mandato debidamente inscrito en el registro respectivo, fue

¹⁹ Muñoz, Nery Roberto. Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario**, pág. 29.



otorgado conforme a los requisitos legales, y que la persona que lo ejercita ostenta las facultades en él conferidas. Esta presunción se mantiene hasta que no se demuestre fehacientemente la invalidez o ineficacia del mandato, es por ello que en las razones consignadas por el Registro de Poderes, se establece que en la inscripción no se convalida el contenido del instrumento público, es decir que la fe pública gira entorno al hecho mismo de la inscripción y no de la validez y licitud de la declaración de voluntad propiamente dicha.

Al igual que el anterior, el principio de legitimación goza de relevancia excepcional, puesto que confiere certeza y seguridad jurídica. Para los efectos del mandato, se puede decir que consiste en el reconocimiento que hace la norma de la aptitud que tiene una persona para actuar por otra. Dentro de las acepciones que la Real Academia Española otorga a la palabra legítimo se encuentra: “Conforme a las leyes.”, y “Cierto, genuino y verdadero en cualquier línea.”²⁰

Cuando se hace referencia a los efectos que produce la inscripción del mandato en el registro respectivo, se puede decir que en esencia es la presunción de que el mandato fue otorgado conforme a la ley y por lo tanto la acción que se ejecuta en nombre de otro es cierta, genuina y verdadera.

De lo anterior surge una pregunta obligatoria, referente a este trabajo de tesis, ¿Cómo se hace constar que un instrumento fue debidamente inscrito en el registro respectivo?

²⁰ Diccionario de la Real Academia Española, http://busco.rae.es/draeI/SrvltConsulta?TIPO_BUS=3&LEMA=melange, (02 de noviembre de 2011).



La respuesta es muy sencilla, el registro que hace la inscripción, al entregar el documento ya inscrito, anota o adjunta al mismo una razón en la cual hace constar tal circunstancia, la cual sirve de constancia que el instrumento se encuentra inscrito y por ende investido de todos sus efectos jurídicos.

4.2.8.2. Acreditación de la personería

Acreditar la personería en realidad es sencillo, gracias a los efectos que tiene la inscripción registral, basta con presentar o adjuntar, en las diligencias que se gestionan en forma escrita, el documento, original o fotocopia legalizada del mismo, que haga constar el nombramiento de la persona; documento que debe encontrarse debidamente inscrito en el registro respectivo.





CAPÍTULO V

5. Breve estudio de derecho comparado de la administración del régimen de propiedad horizontal

Luego de haber estudiado la normativa jurídica guatemalteca y la doctrina que se ha generado en torno a la institución de la propiedad horizontal, y específicamente en cuanto a la figura del administrador y sus facultades para representar a los copropietarios de las áreas comunes del edificio, conviene dar un vistazo hacia el exterior y observar cómo otros países regulan esa figura y de esa forma enriquecer este trabajo.

El recorrido internacional se inicia con la legislación española, toda vez que es la fuente legislativa que sirve de referente para una cantidad de países del continente americano, luego se proseguirá en América Latina, con Argentina, Colombia, Chile y Costa Rica, países que a mi juicio han dado pasos importantes en la forma de legislar la propiedad horizontal, aunque no todos la denominan de tal forma. En este punto es importante hacer una aclaración, para nadie es nuevo que los Estados Unidos Mexicanos, han sido un referente legislativo y doctrinario para Guatemala; sin embargo, en el caso de la propiedad horizontal, no existe una ley de aplicación general para todos los estados, y entre la diversidad de normas existen ciertas diferencias, lo que hace dificultoso su estudio, por lo que la legislación de esa federación no se incluye dentro de la presente comparación.



5.1. España

En España la propiedad horizontal está instituida en el Artículo 396 del Código Civil, y desarrollada por Ley 49 de fecha 21 de julio de 1960, modificada por la Ley 8 del 06 de abril de 1999, la cual consta de 23 Artículos, disposiciones adicionales, disposiciones transitorias y disposiciones finales. El Capítulo III de la referida ley regula que las disposiciones contenidas en ella son aplicables para los complejos inmobiliarios privados que cumplan con ciertos requisitos, los complejos referidos en tal normativa en Guatemala son conocidos comúnmente como condominios o residenciales.

El Artículo 396 del Código Civil español establece que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada, que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute, tales como el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas, balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de



energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios, y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable.

En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.

En cuanto a la forma de administrar el régimen de propiedad horizontal, la ley española es rica en su regulación.

El Artículo 13 de la ley objeto de estudio, establece que los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:

- a. La junta de propietarios;
- b. El presidente y, en su caso, los vicepresidentes;



- c. El secretario; y
- d. El administrador.

Establece que el órgano máximo de decisión es la junta de propietarios, integrada por todos las personas propietarias de áreas privativas y copropietarias de áreas comunes, asimismo establece claramente lo atinente a las asambleas, deliberación y votación.

Crea la figura del presidente de la junta, quien es nombrado de entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente mediante turno rotatorio o sorteo, ejercerá sus funciones por un plazo de un año, a menos que los estatutos de convivencia señalen uno distinto.

La representación legal del régimen lo deposita en el presidente, tal como lo regula el numeral 3, del Artículo 13 ya mencionado, el cual establece que el presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. Es importante resaltar el hecho que como requisito para ser nombrado presidente, debe ser propietario de una finca filial, y al fungir como representante legal de la comunidad, con ello se logra unificar la personería, en una misma persona física.

Los acuerdos tomados por la junta de propietarios, constarán en el libro de actas diligenciado por el Registro de la Propiedad, en la forma en que reglamentariamente se disponga, libro que es custodiado por el secretario quien además deberá conservar por el plazo de cinco años, las convocatorias, comunicaciones, apoderamientos,



nombramientos, y demás documentos relevantes de las reuniones, por lo tanto una certificación del acta de la asamblea en la cual se elija al presidente será el título que acredite su personería.

El ejercicio del cargo de presidente es de carácter obligatorio; sin embargo, la persona electa en caso de impedimento puede acudir a un juez de instrucción civil y pedir ser relevado del cargo, quien a través del procedimiento respectivo nombrará al propietario que ha de sustituirlo, caso en el cual la personería se acreditará con la certificación de la resolución judicial.

Comentario: En España si bien es cierto la norma establece un cargo de administrador, éste no tiene funciones representativas, solamente ejecuta las decisiones tomadas por los órganos de decisión y se encarga de la conservación y mantenimiento del edificio. Es importante indicar que la ley establece que puede fungir como administrador cualquiera de los propietarios, y en caso de ser una persona ajena al régimen de propiedad horizontal, la persona física debe tener cualidades profesionales suficientes y legalmente reconocidas para dicha función, o bien una persona jurídica en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.

De lo anterior se desprende que el cargo de administrador, debe ser ejercido por una persona cualificada, es decir que el cargo esta profesionalizado, y las personas ajenas deben llevar una instrucción académica específica y obtener una licencia para el ejercicio de esa profesión.



5.2. Argentina

La normativa que regula la propiedad horizontal en Argentina es similar a la normada en España, presentando ligeras variantes. En Argentina ésta figura jurídica está regulada por la Ley 13516 del año 1948, Ley 18734 del año 1949, reformada por el Decreto 23049 del año 1956, que respectivamente corresponden a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

El Artículo 1 de la Ley 13516, establece que los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.

El Artículo 2 de la misma ley establece que cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad, y enlista los elementos considerados comunes.

En ésta legislación el órgano de soberanía es denominado consorcio de propietarios, que está integrado por la totalidad de los propietarios del bien sometido al régimen de propiedad horizontal.



El órgano de soberanía designará a un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos, caso en el cual se ve unificada la personería, o un extraño, que estará investido de las facultades, administrar las cosas de aprovechamiento común y podrá contratar y despedir al personal de servicio, asimismo, actuará en todas las gestiones ante las autoridades administrativas de cualquier clase, como mandatario legal y exclusivo, de los propietarios. Se puede apreciar que en Argentina la ley es clara al indicar que el representante de los propietarios se constituye en mandatario legal y exclusivo, lo que equivaldría en Guatemala a un mandatario judicial, la diferencia estriba en que la ley de aquel país es taxativa, mientras que la legislación guatemalteca lo regula de forma somera.

La ley cita una obligación primaria al consorcio de propietarios, establece que una vez constituido debe acordar y redactar un reglamento de copropiedad y administración, que debe constar en escritura pública y ser inscrito en el Registro de la Propiedad, e indica los puntos esenciales que debe contener, dentro de los cuales encontramos a las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse en su caso, el reemplazo por acto de escritura pública.

Por su parte el Artículo 5 del Reglamento de la ley indica que las decisiones que tome el consorcio de propietarios, se harán constar en actas que firmarán todos los presentes, y que el libro de actas será rubricado, autorizado o habilitado, en la Capital Federal y Territorios Nacionales, por el Registro de la Propiedad, y en las provincias por las autoridades que los gobiernos locales determinen. Las copias de tales actas pueden



ser certificadas por el representante de los propietarios; asimismo establece que las actas pueden ser protocolizadas.

Comentario: Con base a las normas citadas, no resulta difícil deducir que el consorcio de propietarios es el órgano que elige a la persona que lo representará, y que de tal decisión se deja constancia en el libro de actas debidamente habilitado por la autoridad competente, de la cual se expedirá certificación o bien se protocolizará, para posteriormente hacer constar en escritura pública dicho nombramiento, documento que será acreditativo de la personería que ejercita la persona electa.

5.3. Colombia

En Colombia la propiedad horizontal está regulada por la Ley 675 de 2001, a mi juicio es un cuerpo legal interesante que presenta innovaciones jurídicas basadas en el aspecto filosófico de la función social de la propiedad, tales como convivencia pacífica, solidaridad social y respeto a la dignidad humana; sin embargo, en cuanto a la forma de administrar el régimen de propiedad horizontal, personalmente creo que se está desnaturalizando a la propiedad que por excelencia es un derecho real.

El Artículo 1 de la citada ley, preceptúa que la presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.



La norma preceptúa que la constitución de un edificio o conjunto debe hacerse en escritura pública, la cual debe ser registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

El Capítulo IX, de la normativa establece que con la constitución de la propiedad horizontal se constituye una persona jurídica. En su Artículo 32 la ley indica que la propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

Asimismo, regula que la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, y que los recursos patrimoniales estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondos de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Como órgano de soberanía de la persona jurídica creada se identifica a la asamblea general, constituida por los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, dentro de las atribuciones de la asamblea, encontramos nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente.



A dicho administrador se le confiere la representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto, para actuar judicial y extrajudicialmente en representación de la persona jurídica. Y según consta en el Artículo 50 de la Ley 675 de 2001, el administrador está vinculado a la persona jurídica por una relación contractual, y por ende la personería se acredita con la presentación de dicho contrato.

Comentario: Pese a que parece tentador pensar que en Guatemala es viable utilizar esta forma de administrar un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, es más complejo y poco probable de lo que parece, puesto que requeriría grandes cambios en el ordenamiento constitucional y ordinario.

En primer lugar debería modificarse la Constitución Política de la República de Guatemala, puesto que dentro de las garantías en ella contenidas se encuentra el derecho a la libre asociación, basado en que las personas son libres para asociarse para fines lícitos y a nadie se le puede obligar a conformar, integrarse o separarse de asociación bajo la forma que ésta adopte; existiendo solamente una excepción, que es la colegiación profesional.

En caso que se dispusiera crear una persona jurídica al momento de someter un edificio al régimen de propiedad horizontal, se obliga a los propietarios constituir o integrarse a esa forma de asociación, de tal manera que sería necesario reformar la Constitución en cuanto a incluir esa excepción a la garantía de la libre asociación.



Asimismo, sería necesario modificar el Artículo 16 del Código Civil, que establece que las personas jurídicas conforman una entidad civil distinta a la de sus miembros individualmente considerados, puesto que al establecer que con la propiedad horizontal se crea una persona jurídica, se suscita una conmixción entre derechos reales y persona jurídica, desnaturalizando las instituciones.

5.4. Chile

En Chile la Ley 19537 de 1997, reformada por la Ley 20168 de 2007, y su reglamento, regulan la copropiedad inmobiliaria, conceptualizada como un régimen especial de propiedad inmobiliaria, con el objeto de establecer condominios integrados por inmuebles divididos en unidades sobre las cuales se pueda constituir dominio exclusivo a favor de distintos propietarios, manteniendo uno o más bienes en el dominio común de todos ellos.

El numeral 1º del Artículo 2 de la ley citada, establece que se entenderá por condominio todas las construcciones y terrenos que se hayan sujetado a la ley, y clasifica los condominios en tipo A y B. Los condominios tipo A, lo conforman las construcciones, divididas en unidades, emplazadas en un terreno de dominio común, y por su parte condominios tipo B, están conformados por predios, con construcción o con proyectos de construcción aprobados, en el interior de cuyos deslindes existan simultáneamente sitios que pertenezcan en dominio exclusivo a cada propietario y terrenos de dominio común de todos ellos.



Haciendo una analogía de la descripción de la norma chilena y el ámbito inmobiliario guatemalteco, los condominios de tipo A, serían los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, y los condominios tipo B, los proyectos inmobiliarios conocidos popularmente como condominios o residenciales.

Al igual que en Guatemala, en Chile se establece que cada propietario será dueño exclusivo de su unidad y comunero en los bienes de dominio común. La forma de administrar los condominios, está contenido en el Título II, del cuerpo legal sustantivo, y en el Título IX de su reglamento. Específicamente el Artículo 17 de la ley, establece que todo lo concerniente a la administración del condominio será resuelto por los copropietarios reunidos en asamblea, y abre la posibilidad de crear una administración conjunta de dos o más condominios siempre y cuando éstos sean colindantes, se ubiquen en la misma manzana o en manzanas contiguas, lo cual deberá resolverse por la asamblea de cada condominio en sesión extraordinaria, de esa manera se autoriza a los presidentes de los respectivos comités para suscribir el convenio respectivo, el cual debe hacerse en escritura pública.

De igual manera, la ley contempla la posibilidad que en un mismo condominio se establezcan subadministraciones, las cuales mantienen relación con una administración central.

En cuanto al instrumento que regula la administración, la norma establece que el primer reglamento de copropiedad será dictado por la persona natural o jurídica propietaria del condominio; sin embargo, una vez enajenado el 75% de las unidades que conforman el



condominio, los copropietarios constituidos en asamblea extraordinaria, deben manifestarse en cuanto a mantener, modificar o substituir el referido reglamento. Desde mi perspectiva, esta regulación es asertiva, puesto que si bien es cierto es necesario que desde la conformación de un condominio exista una norma atinente a la administración y a la correcta convivencia dentro de dicho condominio, también lo es que por lo general el desarrollador del proyecto inmobiliario, al vender los inmuebles, casi nunca permanece dentro de este sistema de convivencia, de donde resulta correcto facultar a los condóminos a que ellos creen su propia normativa, convirtiéndose el reglamento en una verdadera auto regulación y no como sucede en Guatemala, que el reglamento por lo regular es una normativa individual impositiva, o como se manifestó anteriormente, casi un contrato de adhesión, que al no existir una institución que verifique su contenido, el mismo incluso puede ser lesivo para los integrantes del régimen de copropiedad.

Como órgano de soberanía, la normativa chilena instituye a la asamblea de copropietarios, y regula todo lo concerniente a las sesiones, clasificándolas en ordinarias y extraordinarias, así como los tipos y formas de realizar las convocatorias, y lo atinente a los distintos quórum.

Además de la asamblea de copropietarios, la normativa también crea la figura del comité de administración y la figura de administrador. El comité de administración, es un cuerpo colegiado integrado por lo menos con tres personas, que tiene la representación de la asamblea con todas sus facultades, a excepción de aquellas que resuelvan asuntos en los que se requiera la convocatoria de una asamblea



extraordinaria; las personas naturales que sean propietarias de una finca del condominio o sus cónyuges, y los representantes de personas jurídicas que sean propietarias de fincas que formen parte del complejo inmobiliario, con mandato general de administración, pueden ser electos para formar parte de dicho comité.

En cuanto a la figura del administrador, la ley establece que éste debe ser designado en una sesión ordinaria y el acta que se suscriba de esa sesión debe reducirse a escritura pública, de la cual debe mantenerse una copia autorizada en el archivo de documentos del condominio, en consecuencia el testimonio de dicha escritura constituirá el documento que acredite el discernimiento de su cargo.

El administrador además de tener las funciones administrativas propiamente dichas, representa en juicio, activa y pasivamente, a los copropietarios, en las causas concernientes a la administración y conservación del condominio, ostentando las facultades que el Código de Procedimiento Civil, preceptúa para el poder para litigar, sobre el cual el Artículo 7 de dicho cuerpo legal establece que el poder para litigar se entenderá conferido para todo el juicio en que se presente, y aun cuando no exprese las facultades que se conceden, autorizará al procurador para tomar parte, del mismo modo que podría hacerlo el poderdante, en todos los trámites e incidentes del juicio y en todas las cuestiones que por vía de reconvención se promuevan, hasta la ejecución completa de la sentencia definitiva. Estas facultades son conferidas en términos generales, y es necesario otorgar de forma tácita la facultad para desistirse en primera instancia de la acción deducida, aceptar la demanda contraria, absolver posiciones,



renunciar los recursos o los términos legales, transigir, comprometer, otorgar a los árbitros facultades de arbitadores aprobar convenios y percibir.

Comentario: Como se puede notar, a diferencia de la legislación guatemalteca, en Chile si se enlistan la facultades que corresponden al administrador, especialmente cuando funge como apoderado judicial, y establece aquellos actos para los cuales requiere una delegación tácita.

5.5. Costa Rica

En Costa Rica el párrafo del Artículo 265 del Código Civil establece que de acuerdo con las disposiciones del régimen de propiedad en condominio, podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten.

En estos casos cada propietario será dueño exclusivo de su propiedad particular y condómino de los bienes afectos al uso común. Como se aprecia, la norma establece dos modalidades de condominio, ya sea un conjunto de lotes o inmuebles individuales, y el constituido en edificios.



La Ley 7933 del 28 de octubre de 1999, desarrolla con mayor propiedad la figura de la propiedad en condominio; su contenido regulatorio es muy parecido a la forma en que el Código Civil guatemalteco preceptúa a la propiedad horizontal. En Costa Rica, el instrumento constitutivo de la propiedad en condominio, es la escritura pública, que debe ser inscrita en la sección respectiva del Registro Público, y pueden someter los inmuebles a tal régimen los propietarios, copropietarios o concesionarios de los mismos; en la escritura constitutiva debe incluirse entre otras cosas, el reglamento de condominio y administración.

Como es normal, el condómino está obligado a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes; la ley costarricense establece algo interesante; preceptúa que las cuotas correspondientes a los gastos comunes, las multas e intereses, que adeude el propietario constituyen gravamen hipotecario sobre la finca filial, y constituye título ejecutivo la certificación expedida por contador público autorizado. Asimismo establece que al celebrar contrato de compraventa, existe la obligación de presentar certificación expedida por el administrador del condominio en la cual conste que se encuentra solvente del pago de los gastos comunes, y en caso que exista adeudo, el adquirente se convierte en responsable solidario de su pago.

En cuanto a la administración de los condominios, la norma identifica dos figuras, a la asamblea de condóminos, integrada por todos los propietarios de fincas filiales y copropietarios de las áreas comunes, la cual tiene competencia para resolver de los asuntos de interés común que no estén comprendidos dentro de las facultades del



administrador, para lo cual regula los tipos de asamblea y quórum, y las decisiones tomadas obligan a todos los condóminos, las cuales deben constar en un libro de actas; la otra figura que regula la norma es la de administrador.

El administrador puede ser cualquier persona física o jurídica, quien es elegida por la asamblea de copropietarios, y tendrá las facultades que le confiere el reglamento de condominio y administración y salvo que tal reglamento disponga lo contrario, tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes. Asimismo la norma establece que para la administración de los condominios se deberá contar con un libro de actas de la asamblea, un libro de actas de la junta directiva y un libro de caja, en el que diariamente el administrador debe consignar los ingresos y egresos del condominio; libros que serán autorizados por la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad.

Comentario: Como se puede apreciar, Costa Rica sí regula con mayor propiedad los distintos libros que deben llevarse en la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, y establece claramente la institución que debe llevar el registro de los mismos, contrario a lo que sucede en Guatemala, en donde no se regula con claridad tal circunstancia.





CAPÍTULO VI

6. Análisis y aporte personal

Luego de haber estudiado la propiedad y las formas de propiedad, propiedad horizontal, representación y mandato, desde una ventana conformada por un marco jurídico doctrinario, enriquecido por un estudio de derecho comparado, es el momento de analizar específicamente tal información y enriquecer y concentrar el criterio que he manifestado en ciertos pasajes de los capítulos anteriores.

6.1. Laguna legal en cuanto a la conformación e inscripción de la junta directiva de copropietarios

La ley en sentido amplio es la normativa jurídica creada por órganos estatales con potestad legislativa que regula los actos y las relaciones humanas, aplicables en determinado tiempo y lugar, normativa que debe ser lo suficientemente clara para que por si misma regule todo cuanto sea posible de una institución; sin embargo, el legislador en algunas oportunidades en su creación no es lo suficientemente preciso, provocando que la norma sea ambigua y como consecuencia de ello en la aplicación práctica de las instituciones se generen vacíos, tal como sucede en el ordenamiento jurídico guatemalteco que regula la forma y conducto por el que los copropietarios de las áreas comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal tomarán las decisiones que correspondan a la cosa común.

Se sabe que en el régimen de propiedad horizontal existe un órgano de soberanía, que es la asamblea de propietarios, puesto que en el Artículo 551 del Código Civil, escasamente se menciona, y esporádicamente la refiere el Capítulo IV de la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida.

En cuanto a la junta directiva de copropietarios, la legislación guarda completo silencio, por lo que es claro que existe una laguna legal sobre el asunto. El hecho que la junta directiva no está regulada en la norma, la convierte en un órgano de administración atípico, que tiene sustento solamente en el Reglamento de Copropiedad y Administración, por lo que en dicho instrumento se debe regular todo lo atinente a la forma de elección, período en el cual desempeñarán el cargo las personas electas, sus funciones y atribuciones, las cuales pueden variar de un régimen a otro; incluso es probable que exista algún régimen de propiedad horizontal que no crea éste órgano.

¿Qué importancia tiene este órgano? Sería ilusorio asumir que la asamblea de propietarios se logrará integrar cada vez que sea necesario tomar una decisión que no sea trascendente, tal cosa sería posible talvez en los regímenes en los cuales existen pocos copropietarios, pero en aquellos en los cuales son muy numerosos, es poco probable que tal circunstancia ocurra, de ello deriva la importancia de la junta directiva, puesto que se convierte en un órgano de decisión por delegación, en virtud que la asamblea de propietarios quien tiene el poder de decisión originario, elige de entre sus miembros a un número de personas para que conformen la junta directiva, y los inviste de las facultades necesarias para tomar decisiones en los asuntos en los que no es necesario que se integre la asamblea, además se convierte en un órgano de



fiscalización de la actuación del administrador, sin perjuicio de que éste debe rendir cuentas a la asamblea por lo menos una vez al año, tal como lo establece la ley.

De conformidad con la literal c) del Artículo 51 de la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, los acuerdos tomados por las asambleas de propietarios, deben constar en un libro de actas que debe ser debidamente habilitado para el efecto por un juez de primera instancia del ramo civil, por lo que solamente en este registro particular, quedará constancia de la elección y nombramiento de las personas que sean electas para integrar la junta directiva.

6.2. Laguna legal en cuanto a la forma de hacer constar el nombramiento del administrador del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal y de su inscripción

La figura que la norma crea para administrar el régimen de propiedad horizontal, es la de administrador, y establece que éste será la persona que designe la mayoría. Al ser la asamblea de propietarios, el órgano de decisión integrado por todas las personas propietarias de fincas filiales que conforman el régimen de propiedad horizontal, debemos entender que será este órgano a quien corresponde hacer la elección y que la persona electa debe ganar tal cargo por mayoría de votos; por su parte el Artículo 559 del Código Civil, establece que en el reglamento de copropiedad y administración se debe determinar la forma de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios.



Para tan importante asunto, considero que no es suficiente una mayoría simple, y por lo que el administrador debiera ser electo por mayoría calificada, puesto que en él se depositará la representación de la copropiedad en los asuntos relacionados con la cosa común.

Ciertamente, la norma establece a grandes rasgos la forma en que se elige al administrador; sin embargo, no hace referencia a la forma en que se debe hacer constar tal nombramiento y si este nombramiento debe ser inscrito o no.

Como se expresó anteriormente, las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios, deben hacerse constar en el libro de actas que para el efecto habilita un Juez de Primera Instancia Civil; la ley no lo menciona pero es lógico pensar que en la conformación de la asamblea, debe existir una organización, de por lo menos alguien que presida las reuniones y un secretario a quien se le encomienda no solo la custodia del referido libro, sino también faccionar las actas respectivas.

En otras palabras, se presume que se deposita en el secretario cierta fe pública, puesto que lo que consigne en el libro de actas, se presume verdadero salvo prueba en contrario; sin embargo, ¿Cómo se puede deducir fe pública en un cargo que no está mencionado en la ley? En la investigación de campo realizada, se consultó en el archivo del Registro General de la Propiedad, los asientos de las inscripciones de sometimiento de diez regímenes de propiedad horizontal, y en ninguno de ellos se hacía referencia al cargo de secretario de la asamblea, ni se mencionaba siquiera el libro de actas que debía ser habilitado; lo cual es un indicativo que existe un total



desconocimiento sobre la forma legal de hacer constar las decisiones tomadas por la asamblea.

Partiendo del supuesto que en un régimen de propiedad horizontal sí cuenta con el libro de actas debidamente habilitado, correspondería al secretario de la asamblea, expedir copias de las actas que en dicho libro consten, y si fuera el caso certificarlas; no obstante jurídicamente no es congruente que se deposite fe pública en un cargo que no esta nominado en la ley, por lo tanto en la práctica, se suele recurrir a un notario, para que a través de un acta notarial, haga constar el nombramiento del administrador, lo cual es correcto porque el notario se encuentra debidamente investido de fe pública para hacer constar hechos que presencie y circunstancias que le consten.

También existe otro vacío en la ley, no se establece un registro en el cual deba ser inscrito tal nombramiento, lo cual implica que carezca por completo de publicidad lo que genera que no se concrete la legitimación, la cual es uno de los efectos medulares de la registración, como ya se vio en su oportunidad.

6.3. Análisis comparativo de la representación de propiedad horizontal y el mandato

El Artículo 548 del Código Civil, establece que el administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos; y el Artículo 549, expresa que tendrá las facultades generales que la ley otorga a todo



mandatario y las que requieran cláusula especial se le deberán conferir por el reglamento de copropiedad y administración o por disposición tomada por los propietarios.

De la lectura del Artículo 1690 del cuerpo legal citado, se desprende que a través del mandato general, el mandatario queda facultado para actuar en todos los negocios del mandante; en cuanto a la aplicación del administrador del régimen de propiedad horizontal, tales facultades quedan restringidas a los asuntos relacionados con la cosa común, es decir los elementos y partes comunes del edificio total.

Se encuentra una aplicación práctica en el ejercicio de estas funciones generales, en la actividad administrativa propiamente dicha, en todo actuar encaminado a proveer los suministros y servicios que corresponden al mantenimiento y conservación de los elementos considerados como comunes; por ejemplo: Recaudar las cuotas de mantenimiento y ejecutar el presupuesto en los términos autorizados por la asamblea de propietarios.

En otras palabras, las facultades generales están orientadas para efectuar toda actuación que se encuentre dentro del giro ordinario de la administración, como por ejemplo el pago de la energía eléctrica consumida en las áreas comunes.

Si se considera que existen funciones ordinarias, también existen otras que se consideran extraordinarias, para las cuales se necesita que se otorguen facultades igualmente extraordinarias. El Artículo 1692 del Código Civil, establece que es

necesario que el mandante otorgue una cláusula especial para, enajenar, hipotecar, afianzar, transigir, gravar o disponer de cualquier otro modo de la propiedad del mandante y para todos los demás actos que la ley lo requiera.

Para el caso de la propiedad horizontal, se necesitará que se otorguen facultades especiales al administrador para que realice los actos enunciados, con exclusión de la disposición de la propiedad, porque en el caso del régimen que se estudia, la propiedad a la que se alude, la constituye los elementos y partes comunes del edificio, y sobre dicha propiedad el único que está facultado para disponer de ellas es el propietario, restringida esa propiedad solamente en cuanto a lo que su parte alícuota corresponde, y lo anterior opera de tal forma en virtud que los derechos sobre las áreas comunes se encuentran ligados indisolublemente a los derechos privativos de su respectiva finca filial, tal como se desprende de la lectura del Artículo 1203 del Código Civil.

Al administrador del edificio, también corresponde fungir como representante legal dentro y fuera de juicio, en aquellos asuntos que corresponden a la cosa común, ya sea que se promueva a favor o en contra de uno o todos los condueños. El Código Civil, refiere tal facultad de manera muy simplista; no obstante la lectura del Artículo 43 de la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, enriquece este aspecto, puesto que expresa que al administrador también se le confieren las facultades de un mandatario judicial.

El Artículo 190 de la Ley del Organismo Judicial, preceptúa que el mandatario judicial con el solo hecho de su nombramiento, tendrá las facultades suficientes para realizar

toda clase de actos procesales; por lo que el administrador del edificio, tendrá también esa potestad, no obstante necesitará que se le faculte por medio de cláusula especial para: prestar confesión y declaración de parte, someter los asuntos a la decisión de arbitrios, nombrarlos o proponerlos, denunciar delitos y acusar criminalmente, prorrogar competencia, allanarse y desistir del juicio, de los ocurso, recursos, incidentes, excepciones y de las recusaciones, así como para renunciarlos, celebrar transacciones y convenios con relación al litigio, condonar obligaciones y conceder esperas y quitas, solicitar o aceptar adjudicaciones de bienes en pago, otorgar perdón en los delitos privados, aprobar liquidación y cuentas, entre otros y en aquellos en que la ley así lo requiera o lo establezca el reglamento de copropiedad y administración.

6.4. Análisis jurídico y doctrinario de la figura jurídica de la representación legal de los copropietarios de un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal

Como emblemática es la figura de la propiedad horizontal, igualmente es la forma en que se ejercitan los derechos y las obligaciones que de ella se derivan.

Para comprender de una mejor forma la figura del administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, previamente se debe comprender la naturaleza jurídica del régimen de propiedad horizontal, que en el desarrollo de la historia ha sido contemplada desde diversas perspectivas las cuales fueron creando distintas doctrinas y teorías, las que ya hemos mencionado y al analizarlas considero que la más asertiva es la teoría dualista porque la propiedad horizontal es una forma sui generis de



derechos reales porque es dicotómica, por una parte existe un derecho de propiedad sobre los elementos susceptibles de aprovechamiento independiente y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes, los cuales son inseparables.

Con relación a los elementos privativos, corresponde con exclusividad ejercer los derechos y cumplir con las obligaciones al titular de los mismos; sin embargo, sobre los elementos comunes, la norma crea una figura denominada administrador, para que represente a los copropietarios de dichos elementos.

La copropiedad es una forma de propiedad, que se suscita cuando un mismo objeto, es propiedad de varias personas, las cuales cada una ostenta un derecho pleno sobre el elemento que está limitado por el derecho que tienen las demás personas, es decir que se limitan entre si. Considero que la copropiedad es la figura jurídica en la que se experimenta al máximo la función social de la propiedad.

Comulgando con la teoría que niega la personalidad jurídica de la propiedad horizontal, considero que el conjunto de copropietarios, sin ser persona jurídica investida de personalidad, incursiona en la vida social siendo objeto de vínculos jurídicos que generan derechos y obligaciones que deberán ser ejercitados cuando las circunstancias lo demanden. Sin embargo, el ejercicio de tales derechos y el cumplimiento de las obligaciones no son ejercitados en forma individual por cada uno de los copropietarios, en virtud que de hacerlo de tal manera, conllevaría un caos y no permitiría que existiera una convivencia armónica entre ellos; en virtud de ello la normativa jurídica guatemalteca establece que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal



deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios, y que tal administrador es el representante legal de éstos en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, ya sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos, confiriéndole las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario.

La representación concebida como la facultad que tiene una persona de actuar, obligar y decidir en nombre o por cuenta de otra, tal como se suscita en la propiedad horizontal, tiene carácter mixto, en virtud que si bien es cierto la fuente de la representación es la ley, son los copropietarios que por disposición de voluntad, eligen a la persona que los ha de representar, y la aceptación del cargo también es voluntaria, puesto que no hay manera legal de compeler a la persona electa como administrador, a que acepte el cargo. Asimismo, es importante manifestar que si bien es cierto por la forma en que se ejercita es una representación directa, ésta no es absoluta, sino una representación específica, limitada a los asuntos que atañen a la cosa común.

6.5. Análisis jurídico y doctrinario del ejercicio de la representación legal del administrador de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, como forma sui generis del contrato civil de mandato

Se sabe que la representación que ejerce el administrador, está instituida por la ley, pero que a la vez tiene un matiz volitivo, puesto que tanto la elección de la persona como la aceptación del cargo existe manifestación de voluntad.



De conformidad con la ley y la doctrina, el único negocio jurídico mediante el cual una persona puede investir a otro de las facultades para que actúe en su nombre, es el mandato.

En el estudio de derecho comparado realizado, se evidenció que la mayoría de países equiparan la representación ejercida por el administrador al mandato, y para el caso de Argentina lo reconoce taxativamente como mandatario legal.

Para el caso de Guatemala, se puede decir que en el administrador del régimen de propiedad horizontal, se suscita un mandato sui generis, en virtud que la ley no establece cualificantes para el ejercicio de ese cargo, y por lo tanto los copropietarios puede elegir a cualquier persona, ya sea uno de ellos o alguien ajeno a la copropiedad, el poder que se le trasfiere es otorgado en términos generales específicos, es decir que puede actuar en todos los actos y contratos encaminados a la administración y conservación específicamente de la cosa común; además está investido con la potestad de actuar dentro y fuera de juicio.

A mi parecer, el mal del que adolece el ordenamiento jurídico guatemalteco, es que la normativa es endeble en la forma en que se acredita el nombramiento de administrador del régimen de propiedad horizontal, porque en el mejor de los casos, se hará constar mediante un acta notarial; no obstante, al no existir un registro específico que inscriba el nombramiento, este carece por completo de publicidad, generando que no exista o se invista de presunción de legitimidad.



Por otro lado, el mandato al ser un contrato solemne, necesita para su validez que conste en escritura pública y además hallarse inscrito en el registro respectivo.

La legislación chilena, es útil como referente, puesto que ha soslayado tal limitación, al expresar en su legislación que el nombramiento de administrador, además de constar en los registros propios del régimen, que para el caso de Guatemala sería el libro de actas habilitado por un juez de primera instancia civil, debe hacerse costar en escritura pública, dándole con ello solemnidad a tal importante asunto. El testimonio de la escritura pública, constituiría título inscribible, y atendiendo al principio de especialidad, tal acto correspondería inscribirlo en el Registro de Poderes, del Archivo General de Protocolos, a cargo de la Corte Suprema de Justicia.

CONCLUSIONES:

1. En Guatemala, la figura jurídica de la propiedad horizontal no ha sido estudiada lo suficiente, por lo que existe desconocimiento sobre sus alcances e implicaciones, y por lo general se incurre en el error de considerar que el Código Civil, es el único instrumento legal que la regula.
2. La junta directiva de propietarios, es un órgano atípico, que está regulado solamente en el reglamento de copropiedad y administración, que consta únicamente en el instrumento público que contiene el sometimiento de un bien inmueble al régimen de propiedad horizontal, por lo que existe laguna legal, consecuentemente sus decisiones y actos carecen de seguridad y certeza jurídica.
3. Por lo general, los régimen de propiedad horizontal, carecen de un registro interno, en el cual quede constancia de las decisiones tomadas por los órganos de soberanía, lo que genera incertidumbre en las decisiones tomadas, puesto que existe la duda razonable si éstas se tomaron en apego al procedimiento legalmente establecido y por ende si están investidas de legitimidad.
4. La representación legal que se le confiere al administrador, es ineficaz, en virtud que la ley no contempla una forma fidedigna de acreditar su nombramiento, ni existe un registro en el que deba inscribirse, por lo tanto el administrador no cuenta con un título que acredite su personería y por ende carece de certeza jurídica, publicidad y presunción de legitimidad.



5. La ley es muy ambigua al establecer las facultades y atribuciones del administrador del régimen de propiedad horizontal, así como el tipo y alcances de la representación que se le confiere, provocando incertidumbre si ostenta las facultades suficientes para representar eficazmente a los copropietarios de las áreas comunes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.



RECOMENDACIONES:

1. Para aplicar correctamente la normativa relativa al régimen de propiedad horizontal, los estudiantes y profesionales del derecho, órganos administrativos y jurisdiccionales, deben integrar lo que sobre ella regula el Código Civil y la Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida, vigente en cuanto a las disposiciones que no estén comprendidas o en oposición con lo establecido en dicho Código.
2. Que el Congreso de la República, reforme el Código Civil, en lo relativo a los órganos que constituyen la administración del régimen de propiedad horizontal, incluyendo a la junta directiva de propietarios, como órgano de soberanía por delegación, supeditada a la asamblea de propietarios, para investirla de legalidad, certeza y seguridad jurídica.
3. Que los órganos de administración de los regímenes de propiedad horizontal, soliciten a un Juez de primera instancia civil, la habilitación del libro de actas, y hagan constar en él las decisiones tomadas por la asamblea de propietarios, para constituir un registro fidedigno de las actuaciones de los órganos de soberanía y administración.
4. Que el Congreso de la República, reforme el Artículo 548 del Código Civil, en el sentido de regular que el nombramiento del administrador debe hacerse constar en escritura pública, que otorgue la persona que para el efecto faculte la asamblea de



propietarios, y que se debe inscribir su testimonio en el Registro de Poderes del Archivo General de Protocolos, a cargo de la Corte Suprema de Justicia.

5. Que el Congreso de la República, modifique el Artículo 549 del Código Civil, en el sentido de indicar que las facultades del administrador, se equiparan a las de todo mandatario general y judicial, y aquellas que requiera cláusula especial, deben ser establecidas en el reglamento de copropiedad y administración, y ser conferidas por disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría calificada.



ANEXOS



ANEXO 1

El siguiente cuadro establece la cantidad de inmuebles (predios) que existen en el Municipio de Guatemala, distribuidos en las zonas geográficas en las que se encuentra dividido.¹

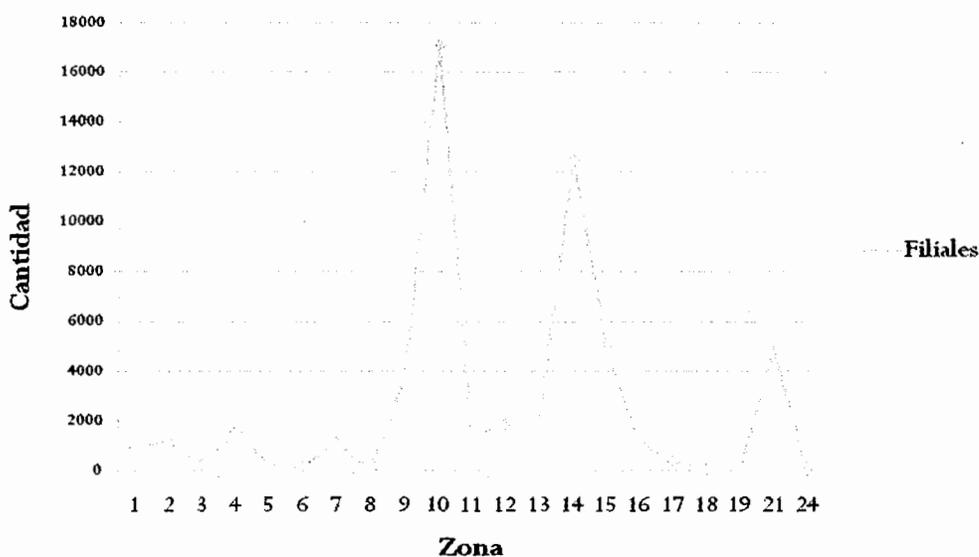
ZONA	NO. PREDIOS	EDIFICIOS SOMETIDOS A PROPIEDAD HORIZONTAL	NO. PREDIOS (FILIALES)	PORCENTAJE
1	13,121	34	932	7%
2	7,609	84	1,142	15%
3	6,407	14	238	4%
4	1,233	23	1,560	127%
5	12,559	8	209	2%
6	11,819	5	143	1%
7	19,706	23	1,140	6%
8	3,026	5	46	2%
9	1,819	49	3,699	203%
10	4,833	174	17,086	354%
11	11,885	52	1,396	12%
12	10,807	53	1,872	17%
13	5,934	50	2,005	34%
14	4,573	121	12,475	273%
15	4,806	128	5,007	104%
16	12,419	28	5,097	9%
17	5,361	6	377	7%
18	12,853	3	57	0.44%
19	3,714	2	11	0.29%
21	8,732	437	4,854	56%
24	150	1	3	2%
25	173	0	0	0
TOTALES	163,539	1,300	55,349	33.84%

La zona más emblemática en la cual se observa que se ha desarrollado la propiedad horizontal es la zona número 10, en la cual existen 4,833, inmuebles que no han sido sometidos al régimen, 174 edificios que fueron constituidos como propiedad horizontal,

¹ La tabla de porcentaje, está basada en la información obtenida en: Exposición titulada Propiedad Horizontal en el Municipio de Guatemala, dictada por la Licenciada Julia Maria Galindo Coronado MSc., en el tercer Congreso de Topografía, Geodesia y Catastro, celebrado en la Ciudad de Guatemala, en septiembre de 2010.

de los cuales se originaron 17,086 fincas filiales, que en comparación a los inmuebles que no han sido sometido al régimen representan el 354%. Como se puede apreciar en la información presentada, en las zonas 4, 9, 14, y 15, el mercado inmobiliario ha utilizado la figura de la propiedad horizontal, en la búsqueda de un mejor aprovechamiento de la tierra.

En la gráfica siguiente, se aprecia claramente el crecimiento de los inmuebles que han sido sometidos al régimen de propiedad horizontal, en las distintas zonas del Municipio de Guatemala.²



Es evidente la importancia que ha cobrado la propiedad horizontal en la ciudad de Guatemala, y que esta forma de propiedad representa una solución eficaz a las necesidades inmobiliarias que se crean en una metrópolis, de lo cual se puede colegir la preponderancia que tiene el hecho de conferir una representación eficaz al Administrador de los inmuebles sometidos a tal régimen.

² La gráfica fue tomada de la Exposición titulada Propiedad Horizontal en el Municipio de Guatemala, dictada por la Licenciada Julia María Galindo Coronado MSc., en el tercer Congreso de Topografía, Geodesia y Catastro, celebrado en la Ciudad de Guatemala, en septiembre de 2010.



ANEXO 2

El registro fiscal encargado de recaudar y administrar el Impuesto Único Sobre Inmuebles, por ley está a cargo de la Dirección de Catastro y Avalúo de Bienes Inmuebles, DICABI, del Ministerio de Finanzas Públicas; no obstante, puede ser delegado a las municipalidades que así lo soliciten e indiquen que poseen la capacidad técnica y administrativa para recaudar y administrar el impuesto, a quienes el Ministerio les traslada esas atribuciones, que se extiende a los inmuebles que se encuentren dentro de su circunscripción; a continuación se presenta el listado de 256 municipios a los cuales les ha sido delegada esa competencia, en el listado se incluye el número y fecha del acuerdo ministerial mediante el cual se delegó dicha competencia.¹

¹ Información proporcionada por la Dirección de Catastro y Avaluos de Bienes Inmuebles, del Ministerio de Finanzas Públicas.



DIRECCION DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
UNIDAD DE ASESORÍA TÉCNICA Y MUNICIPAL
LISTADO CRONOLÓGICO
MUNICIPALIDADES QUE RECAUDAN Y ADMINISTRAN
EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES AL MES DE OCTUBRE DE 2011

No.	MUNICIPALIDAD	DEPARTAMENTO	FIRMA CONVENIO	ACUERDO MINISTERIAL	
				No.	FECHA PUBLICACIÓN
1	MIXCO	GUATEMALA	30-sep-94	32-94	10/11/1994
2	QUETZALTENANGO	QUETZALTENANGO	06-ene-95	3-95	01/02/1995
3	GUATEMALA	GUATEMALA	24-ene-95	6-95	13/03/1995
4	VILLA NUEVA	GUATEMALA	31-ene-95	12-95"A"	15/06/1995
5	CHINAUTLA	GUATEMALA	02-feb-95	12-95"B"	15/06/1995
6	AMATITLÁN	GUATEMALA	26-may-95	20-95	08/08/1995
7	COBÁN	ALTA VERAPAZ	14-jul-95	20-95"A"	31/10/1995
8	SAN LUCAS SACATEPÉQUEZ	SACATEPÉQUEZ	28-nov-95	31-95	13/12/1995
9	SAN PEDRO AYAMPUC	GUATEMALA	28-nov-95	32-95	13/12/1995
10	AYUTLA	SAN MARCOS	28-nov-95	33-95	14/12/1995
11	CHIQUIMULILLA	SANTA ROSA	05-may-96	12-96	30/05/1996
12	SAN RAYMUNDO	GUATEMALA	05-may-96	13-96	30/05/1996
13	TIQUISATE	ESCUINTLA	05-may-96	14-96	30/05/1996
14	FRAJANES	GUATEMALA	28-jun-96	27-96	04/08/1996
15	SAN ANTONIO SUCHITEPÉQUEZ	SUCHITEPÉQUEZ	28-jun-96	28-96	14/08/1996
16	ESCUINTLA	ESCUINTLA	10-oct-96	37-96	11/11/1996
17	PALÍN	ESCUINTLA	10-oct-96	38-96	11/11/1996
18	VILLA CANALES	GUATEMALA	20-dic-96	1-97	17/01/1997
19	SAN MIGUEL PETAPA	GUATEMALA	20-dic-96	2-97	17/01/1997
20	PALENCIA	GUATEMALA	20-dic-96	3-97	17/01/1997
21	PAJAPITA	SAN MARCOS	20-dic-96	4-97	17/01/1997
22	NUEVA CONCEPCIÓN	ESCUINTLA	04-abr-97	15-97	30/04/1997
23	SANTA CATARINA PINULA	GUATEMALA	04-abr-97	16-97	30/04/1997
24	ANTIGUA GUATEMALA	SACATEPÉQUEZ	04-abr-97	17-97	30/04/1997
25	RETALHULEU	RETALHULEU	04-abr-97	18-97	30/04/1997
26	SAN JOSÉ PINULA	GUATEMALA	06-jun-97	28-97	04/07/1997
27	LA GOMERA	ESCUINTLA	06-jun-97	29-97	04/07/1997
28	SANTA ROSA DE LIMA	SANTA ROSA	06-jun-97	30-97	04/07/1997
29	PUEBLO NUEVO VIÑAS	SANTA ROSA	06-jun-97	31-97	04/07/1997
30	COLOMBA	QUETZALTENANGO	06-jun-97	32-97	04/07/1997
31	MAZATENANGO	SUCHITEPÉQUEZ	06-jun-97	33-97	04/07/1997
32	CHICACAO	SUCHITEPÉQUEZ	06-jun-97	34-97	04/07/1997
33	SAN ANDRÉS VILLA SECA	RETALHULEU	06-jun-97	35-97	04/07/1997
34	SAN FRANCISCO ZAPOTITLÁN	SUCHITEPÉQUEZ	11-jul-97	40-97	02/09/1997
35	SAN MARCOS	SAN MARCOS	11-jul-97	41-97	02/09/1997
36	CATARINA	SAN MARCOS	11-jul-97	42-97	02/09/1997
37	SAN JUAN OSTUNCALCO	QUETZALTENANGO	11-jul-97	43-97	02/09/1997
38	BARBERENA	SANTA ROSA	11-jul-97	45-97	03/09/1997
39	CUILAPA	SANTA ROSA	11-jul-97	46-97	03/09/1997
40	PUERTO BARRIOS	IZABAL	11-jul-97	47-97	03/09/1997
41	PANAJACHEL	SOLOLÁ	11-jul-97	48-97	03/09/1997
42	COATEPEQUE	QUETZALTENANGO	11-jul-97	44-97	04/09/1997
43	SANTA LUCÍA MILPAS ALTAS	SACATEPÉQUEZ	11-jul-97	49-97	09/09/1997
44	SAN PEDRO CARCHÁ	ALTA VERAPAZ	11-jul-97	50-97	09/09/1997
45	FLORES	PETÉN	11-jul-97	51-97	09/09/1997
46	SAN VICENTE PACAYA	ESCUINTLA	11-jul-97	52-97	09/09/1997
47	ATESCATEMPA	JUTIAPA	RESOLUCIÓN		20/02/1998
48	EL TUMBADOR	SAN MARCOS	RESOLUCIÓN		20/02/1998
49	MALACATÁN	SAN MARCOS	RESOLUCIÓN		20/02/1998
50	PATULUL	SUCHITEPÉQUEZ	RESOLUCIÓN		20/02/1998
51	PURULHÁ	BAJA VERAPAZ	RESOLUCIÓN		20/02/1998
52	SAN JUAN SACATEPÉQUEZ	GUATEMALA	RESOLUCIÓN		20/02/1998



DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
UNIDAD DE ASESORÍA TÉCNICA Y MUNICIPAL
LISTADO CRONOLÓGICO
MUNICIPALIDADES QUE RECAUDAN Y ADMINISTRAN
EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES AL MES DE OCTUBRE DE 2011

No.	MUNICIPALIDAD	DEPARTAMENTO	FIRMA CONVENIO	ACUERDO MINISTERIAL	
				No.	FECHA PUBLICACIÓN
53	LOS AMATES	IZABAL	14-jun-99	191-99	16/06/1999
54	SAN FELIPE RETALHULEU	RETALHULEU	14-jun-99	192-99	17/06/1999
55	SALAMÁ	BAJA VERAPAZ	14-jun-99	193-99	17/06/1999
56	SAMAYAC	SUCHITEPÉQUEZ	14-jun-99	194-99	21/06/1999
57	NUEVO PROGRESO	SAN MARCOS	14-jun-99	195-99	21/06/1999
58	RÍO HONDO	ZACAPA	14-jun-99	196-99	21/06/1999
59	SAN JUAN BAUTISTA	SUCHITEPÉQUEZ	14-jun-99	197-99	22/06/1999
60	SAN JOSÉ	ESCUINTLA	14-jun-99	198-99	22/06/1999
61	SOLOLÁ	SOLOLÁ	14-jun-99	199-99	22/06/1999
62	SANTA CRUZ VERAPAZ	ALTA VERAPAZ	14-jun-99	200-99	23/06/1999
63	TUCURÚ	ALTA VERAPAZ	14-jun-99	201-99	23/06/1999
64	TAMAHÚ	ALTA VERAPAZ	14-jun-99	202-99	24/06/1999
65	SAN CRISTÓBAL VERAPAZ	ALTA VERAPAZ	14-jun-99	203-99	24/06/1999
66	SAN JOSÉ DEL GOLFO	GUATEMALA	26-may-00	97-2000	31/05/2000
67	TECULUTÁN	ZACAPA	26-may-00	98-2000	31/05/2000
68	SANTO DOMINGO SUCHITEPÉQUEZ	SUCHITEPÉQUEZ	26-may-00	99-2000	31/05/2000
69	SAN RAFAEL PIE DE LA CUESTA	SAN MARCOS	26-may-00	100-2000	01/06/2000
70	SAN BARTOLOMÉ MILPAS ALTAS	SACATEPÉQUEZ	26-may-00	101-2000	01/06/2000
71	FLORES COSTA CUCA	QUETZALTENANGO	26-may-00	102-2000	01/06/2000
72	SAN BENITO	PETÉN	26-may-00	103-2000	01/06/2000
73	SANTA LUCÍA COTZUMALGUAPA	ESCUINTLA	26-may-00	104-2000	01/06/2000
74	ZACAPA	ZACAPA	26-may-00	105-2000	01/06/2000
75	LA REFORMA	SAN MARCOS	26-may-00	106-2000	01/06/2000
76	SANTIAGO SACATEPÉQUEZ	SACATEPÉQUEZ	26-may-00	107-2000	01/06/2000
77	JOCOTENANGO	SACATEPÉQUEZ	26-may-00	108-2000	01/06/2000
78	GÉNOVA	QUETZALTENANGO	26-may-00	109-2000	01/06/2000
79	MORALES	IZABAL	26-may-00	110-2000	01/06/2000
80	LA DEMOCRACIA	ESCUINTLA	26-may-00	111-2000	01/06/2000
81	EL TEJAR	CHIMALTENANGO	26-may-00	112-2000	01/06/2000
82	SAN MARTÍN ZAPOTITLÁN	RETALHULEU		126-2000	30/08/2000
83	IZTAPA	ESCUINTLA		127-2000	30/08/2000
84	SIQUINALÁ	ESCUINTLA		128-2000	30/08/2000
85	SAN MIGUEL DUEÑAS	SACATEPÉQUEZ		129-2000	30/08/2000
86	MASAGUA	ESCUINTLA		130-2000	31/08/2000
87	PASTORES	SACATEPÉQUEZ		131-2000	31/08/2000
88	SAN AGUSTÍN ACASAGUASTLÁN	EL PROGRESO		132-2000	31/08/2000
89	LIVINGSTON	IZABAL		133-2000	31/08/2000
90	GUASTATOYA	EL PROGRESO		134-2000	01/09/2000
91	SAN JUAN CHAMELCO	ALTA VERAPAZ		135-2000	01/09/2000
92	IPALA	CHIQUIMULA		136-2000	01/09/2000
93	CUYOTENANGO	SUCHITEPÉQUEZ		137-2000	01/09/2000
94	QUEZALTEPEQUE	CHIQUIMULA		138-2000	01/09/2000
95	CHIQUIMULA	CHIQUIMULA		139-2000	01/09/2000
96	GUANAGAZAPA	ESCUINTLA		140-2000	01/09/2000
97	SAN PABLO JOCOPILAS	SUCHITEPÉQUEZ		141-2000	04/09/2000
98	TAXISCO	SANTA ROSA		142-2000	04/09/2000
99	SAN PEDRO YEPOCAPA	CHIMALTENANGO		143-2000	04/09/2000
100	CHAMPERICO	RETALHULEU		144-2000	04/09/2000
101	SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	GUATEMALA		145-2000	04/09/2000
102	SAN LORENZO	SUCHITEPÉQUEZ		146-2000	04/09/2000
103	ESTANZUELA	ZACAPA		149-2000	05/09/2000
104	ESQUIPULAS	CHIQUIMULA		150-2000	05/09/2000



DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
UNIDAD DE ASESORÍA TÉCNICA Y MUNICIPAL
LISTADO CRONOLÓGICO
MUNICIPALIDADES QUE RECAUDAN Y ADMINISTRAN
EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES AL MES DE OCTUBRE DE 2011

No.	MUNICIPALIDAD	DEPARTAMENTO	FIRMA CONVENIO	ACUERDO MINISTERIAL	
				No.	FECHA PUBLICACIÓN
105	HUEHUETENANGO	HUEHUETENANGO		147-2000	06/09/2000
106	SANTA CRUZ MULUÁ	RETALHULEU		148-2000	06/09/2000
107	SUMPANGO	SACATEPÉQUEZ		184-2000	05/12/2000
108	CHIMALTENANGO	CHIMALTENANGO		185-2000	06/12/2000
109	SAN JUAN COMALAPA	CHIMALTENANGO		186-2000	07/12/2000
110	ACATENANGO	CHIMALTENANGO		187-2000	11/12/2000
111	SANTO TOMÁS LA UNIÓN	SUCHITEPÉQUEZ		188-2000	12/12/2000
112	SAN LUCAS TOLIMÁN	SOLOLÁ		189-2000	13/12/2000
113	SAN BERNARDINO	SUCHITEPÉQUEZ		190-2000	13/12/2000
114	GUAZACAPÁN	SANTA ROSA		191-2000	14/12/2000
115	CASILLAS	SANTA ROSA		192-2000	14/12/2000
116	EL ESTOR	IZABAL		193-2000	15/12/2000
117	FRAY BARTOLOMÉ DE LAS CASAS	ALTA VERAPAZ		194-2000	15/12/2000
118	SAN PABLO	SAN MARCOS		195-2000	18/12/2000
119	SAN JOSÉ EL RODEO	SAN MARCOS		196-2000	18/12/2000
120	EL ASINTAL	RETALHULEU		197-2000	19/12/2000
121	QUESADA	JUTIAPA		198-2000	20/12/2000
122	MATAQUESCUINTLA	JALAPA		199-2000	21/12/2000
123	CONCEPCIÓN LAS MINAS	CHIQUMULA		200-2000	22/12/2000
124	SAN ANTONIO AGUAS CALIENTES	SACATEPÉQUEZ		201-2000	27/12/2000
125	NUEVO SAN CARLOS	RETALHULEU		202-2000	29/12/2000
126	PASACO	JUTIAPA		81-2001	22/05/2001
127	JEREZ	JUTIAPA		82-2001	22/05/2001
128	NUEVA SANTA ROSA	SANTA ROSA		83-2001	22/05/2001
129	SANTA CRUZ BALANYÁ	CHIMALTENANGO		84-2001	22/05/2001
130	GUALÁN	ZACAPA		85-2001	23/05/2001
131	DOLORES	PETÉN		86-2001	23/05/2001
132	MELCHOR DE MENCOS	PETÉN		87-2001	23/05/2001
133	LA LIBERTAD	PETÉN		88-2001	23/05/2001
134	SAYAXCHÉ	PETÉN		89-2001	24/05/2001
135	SAN ANDRÉS	PETÉN		90-2001	24/05/2001
136	SANTA CATARINA PALOPÓ	SOLOLÁ		91-2001	24/05/2001
137	SAN GABRIEL	SUCHITEPÉQUEZ		92-2001	24/05/2001
138	SAN MIGUEL PANÁN	SUCHITEPÉQUEZ		93-2001	25/05/2001
139	CHICHICASTENANGO	QUICHÉ		94-2001	25/05/2001
140	ZACUALPA	QUICHÉ		95-2001	25/05/2001
141	POPTÚN	PETÉN		96-2001	25/05/2001
142	SAN MIGUEL POCHUTA	CHIMALTENANGO		97-2001	25/05/2001
143	CIUDAD VIEJA	SACATEPÉQUEZ		492-2001	27/12/2001
144	EL PROGRESO	JUTIAPA		493-2001	27/12/2001
145	HUITÉ	ZACAPA		494-2001	27/12/2001
146	LA DEMOCRACIA	HUEHUETENANGO		496-2001	27/12/2001
147	LA UNIÓN	ZACAPA		497-2001	27/12/2001
148	JUTIAPA	JUTIAPA		945-2001	27/12/2001
149	OCÓS	SAN MARCOS		498-2001	28/12/2001
150	PATZICÍA	CHIMALTENANGO		499-2001	28/12/2001
151	SAN ANDRÉS ITZAPA	CHIMALTENANGO		500-2001	28/12/2001
152	SAN ANTONIO LA PAZ	EL PROGRESO		501-2001	28/12/2001
153	SAN JACINTO	CHIQUMULA		502-2001	28/12/2001
154	SAN JOSÉ EL IDOLO	SUCHITEPÉQUEZ		503-2001	28/12/2001
155	SAN JUAN ALOTENANGO	SACATEPÉQUEZ		504-2001	31/12/2001
156	SAN MARTÍN JILOTEPEQUE	CHIMALTENANGO		505-2001	31/12/2001



DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALUO DE BIENES INMUEBLES
UNIDAD DE ASESORÍA TÉCNICA Y MUNICIPAL
LISTADO CRONOLÓGICO
MUNICIPALIDADES QUE RECAUDAN Y ADMINISTRAN
EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES AL MES DE OCTUBRE DE 2011

No.	MUNICIPALIDAD	DEPARTAMENTO	FIRMA CONVENIO	ACUERDO MINISTERIAL	
				No.	FECHA PUBLICACIÓN
157	SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ	SAN MARCOS		506-2001	31/12/2001
158	SANARATE	EL PROGRESO		507-2001	02/01/2002
159	TECPÁN	CHIMALTENANGO		508-2001	02/01/2002
160	TEJUTLA	SAN MARCOS		509-2001	02/01/2002
161	USUMATLÁN	ZACAPA		510-2001	02/01/2002
162	SANTA ANA	PETÉN		487-2001	03/01/2002
163	SAN JOSÉ	PETÉN		488-2001	03/01/2002
164	SAN LUIS	PETÉN		489-2001	03/01/2002
165	SAN FRANCISCO	PETÉN		490-2001	04/01/2002
166	CABAÑAS	ZACAPA		491-2001	04/01/2002
167	ASUNCIÓN MITA	JUTIAPA		18-2002	13/05/2002
168	SAN JERÓNIMO	BAJA VERAPAZ		19-2002	13/05/2002
169	SAN ANTONIO ILOTENANGO	QUICHÉ		20-2002	13/05/2002
170	SAN PEDRO LA LAGUNA	SOLOLÁ		21-2002	14/05/2002
171	SAN ANDRÉS SEMETABAJ	SOLOLÁ		22-2002	14/05/2002
172	SAN ANTONIO PALOPÓ	SOLOLÁ		23-2002	14/05/2002
173	SAN CRISTÓBAL ACASAGUASTLÁN	EL PROGRESO		24-2002	14/05/2002
174	SANTA CRUZ LA LAGUNA	SOLOLÁ		297-2003	29/05/2003
175	SANTA LUCÍA UTATLÁN	SOLOLÁ		298-2003	29/05/2003
176	SAN LORENZO	SAN MARCOS		299-2003	29/05/2003
177	MORAZÁN	EL PROGRESO		318-2003	26/06/2003
178	CAMOTÁN	CHIQUIMULA		341-2003	14/07/2003
179	JALAPA	JALAPA		388-2003	16/10/2003
180	ZUNIL	QUETZALTENANGO		65-2004	01/12/2004
181	MALACATANCITO	HUEHUETENANGO		66-2004	03/12/2004
182	MOYUTA	JUTIAPA		67-2004	03/12/2004
183	SANTA CRUZ NARANJO	SANTA ROSA		68-2004	06/12/2004
184	EL PALMAR	QUETZALTENANGO		69-2004	06/12/2004
185	SALCAJÁ	QUETZALTENANGO		70-2004	06/12/2004
186	PUEBLO NUEVO	SUCHITEPÉQUEZ		71-2004	06/12/2004
187	OLINTEPEQUE	QUETZALTENANGO		72-2004	06/12/2004
188	CHISEC	ALTA VERAPAZ		73-2004	06/12/2004
189	ZUNILITO	SUCHITEPÉQUEZ		74-2004	07/12/2004
190	SAN JOSÉ CHACAYÁ	SOLOLÁ		75-2004	07/12/2004
191	CHAHAL	ALTA VERAPAZ		76-2004	07/12/2004
192	CHINIQUE	QUICHÉ		77-2004	07/12/2004
193	SANTA CRUZ DEL QUICHÉ	QUICHÉ		78-2004	08/12/2004
194	BARILLAS	HUEHUETENANGO		79-2004	08/12/2004
195	SANSARE	EL PROGRESO		80-2004	08/12/2004
196	MAGDALENA MILPAS ALTAS	SACATEPÉQUEZ		81-2004	08/12/2004
197	RÍO BRAVO	SUCHITEPÉQUEZ		82-2004	08/12/2004
198	SANTA BÁRBARA	SUCHITEPÉQUEZ		83-2004	09/12/2004
199	SAN JOSÉ LA ARADA	CHIQUIMULA		84-2004	09/12/2004
200	JOCOTÁN	CHIQUIMULA		85-2004	09/12/2004
201	SAN CRISTÓBAL CUCHO	SAN MARCOS		86-2004	09/12/2004
202	CONGUACO	JUTIAPA		87-2004	10/12/2004
203	JALPATAGUA	JUTIAPA		88-2004	10/12/2004
204	SAN PEDRO PINULA	JALAPA		89-2004	10/12/2004
205	ALMOLONGA	QUETZALTENANGO		90-2004	13/12/2004
206	ORATORIO	SANTA ROSA		91-2004	13/12/2004
207	SANTA EULALIA	HUEHUETENANGO		92-2004	14/12/2004
208	CHIANTLA	HUEHUETENANGO		95-2004	14/12/2004



DIRECCIÓN DE CATASTRO Y AVALÚO DE BIENES INMUEBLES
UNIDAD DE ASESORÍA TÉCNICA Y MUNICIPAL
LISTADO CRONOLÓGICO
MUNICIPALIDADES QUE RECAUDAN Y ADMINISTRAN
EL IMPUESTO ÚNICO SOBRE INMUEBLES AL MES DE OCTUBRE DE 2011

No.	MUNICIPALIDAD	DEPARTAMENTO	FIRMA CONVENIO	ACUERDO MINISTERIAL	
				No.	FECHA PUBLICACIÓN
209	RABINAL	BAJA VERAPAZ		04-2005	01/04/2005
210	SANTA CATARINA BARAHONA	SACATEPÉQUEZ		05-2005	01/04/2005
211	SAN JUAN COTZAL	QUICHÉ		07-2005	10/may/05
212	USPANTÁN	QUICHÉ		08-2005	10/may/05
213	AGUA BLANCA	JUTIAPA		09-2005	10/may/05
214	SANTA CATARINA MITA	JUTIAPA		10-2005	10/may/05
215	SAN DIEGO	ZACAPA		11-2005	10/may/05
216	PANZÓS	ALTA VERAPAZ		15-2005	04/jul/2005
217	SAN LUIS JILOTEPEQUE	JALAPA		16-2005	06/jul/2005
218	EL JÍCARO	EL PROGRESO		17-2005	06/jul/2005
219	TACTIC	ALTA VERAPAZ		22-2005	13/09/2005
220	EI Quetzal	SAN MARCOS		31-2005	14/11/2005
221	PATZÚN	CHIMALTENANGO		35-2005	09/12/2005
222	CHICAMÁN	QUICHÉ		05-2006	23/03/2006
223	SANTA MARÍA DE JESÚS	SACATEPÉQUEZ		06-2006	23/03/2006
224	SENAHÚ	ALTA VERAPAZ		07-2006	23/03/2006
225	CAHABÓN	ALTA VERAPAZ		13-2006	12/05/2006
226	CHAJUL	QUICHÉ		14-2006	12/05/2006
227	LANQUÍN	ALTA VERAPAZ		15-2006	12/05/2006
228	SAN JUAN ERMITA	CHIQUMULA		16-2006	12/05/2006
229	NEBAJ	QUICHÉ		24-2006	14/08/2006
230	UNIÓN CANTINIL	HUEHUETENANGO		37-2006	28/08/2006
231	CONCEPCIÓN CHIQUIRICHAPA	QUETZALTENANGO		36-2006	05/09/2006
232	LA LIBERTAD	HUEHUETENANGO		41-2006	18/09/2006
233	OLOPA	CHIQUMULA		14-2007	16/03/2007
234	PACHALUM	QUICHÉ		48-2008	21/04/2008
235	GRANADOS	BAJA VERAPAZ		61-2008	02/07/2008
236	CHICHÉ	QUICHÉ		68-2008	13/08/2008
237	MONJAS	JALAPA		70-2008	14/08/2008
238	EL ADELANTO	JUTIAPA		71-2008	14/08/2008
239	CANILLÁ	QUICHÉ		69-2008	18/08/2008
240	SAN SEBASTIÁN	RETALHULEU		72-2008	18/08/2008
241	SANTIAGO ATITLÁN	SOLOLÁ		73-2008	18/08/2008
242	COMAPA	JUTIAPA		85-2008	18/09/2008
243	CUNÉN	QUICHÉ		86-2008	18/09/2008
244	SAN MIGUEL CHICAJ	BAJA VERAPAZ		87-2008	18/09/2008
245	SAN PEDRO NECTA	HUEHUETENANGO		88-2008	26/09/2008
246	RAXRUHÁ	ALTA VERAPAZ		10-2009	12/02/2009
247	ZAPOTITLÁN	JUTIAPA		11-2009	12/02/2009
248	SANTA CRUZ EL CHOL	BAJA VERAPAZ		12-2009	13/02/2009
249	SAN RAFAEL LAS FLORES	SANTA ROSA		13-2009	13/02/2009
250	SANTA MARÍA IXHUATÁN	SANTA ROSA		14-2009	13/02/2009
251	PLAYA GRANDE, IXCÁN	QUICHÉ		15-2009	16/02/2009
252	CHUARRANCHO	GUATEMALA		16-2009	16/02/2009
253	CUILCO	HUEHUETENANGO		25-2009 "A"	17/03/2009
254	SAN MARCOS LA LAGUNA	SOLOLÁ		33-2010	06/07/2010
255	SAN MIGUEL ACATÁN	HUEHUETENANGO		113-2010	28/12/2010
256	SAN PABLO LA LAGUNA	SOLOLÁ		56-2011	01/06/2011



BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir. **El negocio jurídico**. Guatemala: Ed. Serviprensa, 2002.
- BAQUEIRO ROJAS, Edgard y Rosalía Buenrostro. **Derecho civil, introducción y persona**. México: Ed. Harla, 1995.
- BATTLE VÁSQUEZ, Manuel. **La propiedad horizontal de casas por pisos**. España: Ed. Marfil, 1956.
- BUGIDA LANZAS, Jesús. **La propiedad horizontal**. La Habana, Cuba: Ed. Cultural, 1954.
- BREBBIA, Roberto H. **Hechos y actos jurídicos**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Astea, 1979.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 2000.
- CONTARINO, Silvia. **Contratos civiles y comerciales, ámbito contractual y teoría general**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Desalma, 2000.
- Diccionario de la Real Academia Española**. www.rae.es.com (Consultado el 20 de octubre de 2011).
- GARCÍA LAGUARDIA, Jorge Mario. **Breve historia constitucional de Guatemala**. Guatemala: Ed. Universitaria, 2010.
- GARCÍA URBANO, José María. **Instituciones del derecho privado**. Madrid, España: Ed. Uned, 1994.
- GARIBOTTO, Juan Carlos. **Teoría general del acto jurídico**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1991.



GIDI, Antonio y Eduardo Ferrer Mac-Gregor. **Procesos colectivos, la tutela de los derechos difusos, colectivos e individuales en una perspectiva completa.** México: Ed. Porrúa, 2003.

GÓMEZ LARA, Cipriano. **Derecho procesal civil.** México: Ed. Harla, 1995.

LEFEBVRE, Henri. **La presencia y la ausencia, contribución a la teoría de las representaciones.** México: Ed. FDE, 2006.

MUÑOZ, Nery Roberto y Rodrigo Muñoz Roldan. **Derecho registral inmobiliario.** 2ª. ed; Guatemala: Imprenta BG, 2009.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, 1974.

OVIEDO BUSTOS, Alcira M.. **Gestión de negocios.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Astrea, 1984.

PÉREZ PASCUAL, Eduardo. **El derecho de propiedad horizontal, un ensayo sobre su estructura y naturaleza jurídica.** Valencia, España: Ed. J. Demenech Conde de Altea 46, (s.f.).

PLANIOL, Marcel y Georges Ripert, Georges. **Derecho civil.** México: Ed. Oxford, 1999.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español.** Madrid, España: Ed. Pirámide, 1976.

QUAGLIATA, Pascual. **La propiedad horizontal en los registros públicos.** Uruguay: Ed. Martin Bianchi Altuna, 1953.

RACCIATTI, Hernán. **Propiedad por pisos o por departamentos.** 3ª. ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Desalma, 1975.

SÁNCHEZ URITE, Ernesto A.. **Mandato y representación.** Buenos Aires, Argentina: Ed. Abeledo-Perrot, 1969.



SPOTA, Alberto G. **Instituciones de derecho civil, contratos**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Desalma, 1974.

VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto Ricardo. **Los contratos en el derecho civil**. 2ª. ed.; Guatemala: Universidad Rafael Landívar, 2002.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1964.

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 314, 1947.

Código de Napoleón. Napoleón Bonaparte Emperador de los Franceses, Ley del 21 de marzo de 1804, Francia.

Código Civil Español. <http://civil.udg.es/normacivil/estatal/cc/2T3.htm>, (Consultado el 10 de noviembre de 2011).

Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 1318, 1959.

Ley del Organismo Judicial. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-89, 1990.

Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica, Ley número 7933, 1999.



Ley de Propiedad Horizontal. Congreso de la República de Colombia, Ley 675, 2001.

Ley de Propiedad Horizontal. Cortes Generales de España, Ley 49, 1960, reformada por la ley 8 de 1999.

Ley de Propiedad Horizontal. Congreso de la República de Argentina, Ley 13512, 1949.

Ley de Copropiedad Inmobiliaria. Congreso Nacional de Chile, Ley 19537, 1997.

Reglamento de la Ley 19,537. Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile, 2007.

Reglamento de la Propiedad en Condominio. Presidente de la República de Costa Rica; Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos; Ministerio de Economía, Industria y Comercio; y Ministerio de Turismo, No. 32303-MIVAH-MEIC-TUR, 2005.

Reglamento de la Ley 13,512. Ministerio de Justicia de Argentina, Decreto 18737/49, 1949.