

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



GUATEMALA, MAYO DE 2017

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

**FALTA DE REGULACIÓN LEGAL PARA LA CREACIÓN Y REGISTRO DE
REGLAMENTOS EMITIDOS POR JUNTAS DIRECTIVAS DE CONDOMINIOS
RESIDENCIALES**



LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, mayo de 2017

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

DECANO: Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL I: Lic. Luis Rodolfo Polanco Gil
VOCAL II: Licda. Rosario Gil Pérez
VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV: Br. Jhonathan Josué Mayorga Urrutia
VOCAL V: Br. Freddy Noé Orellana Orellana
SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidenta: Licda. Irma Leticia Mejicanos Jol
Vocal: Lic. Sebastián Vásquez Solís
Secretario: Lic. Ervin Enrique Dionicio Navarro

Segunda Fase:

Presidente: Lic. Marvin Vinicio Hernández Hernández
Vocal: Lic. Carlos Ernesto Garrido Colón
Secretario: Lic. Marvin Omar Castillo García

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).



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 14 de marzo de 2017.

Atentamente pase al (a) Profesional, CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
YUBITZA ANALÍ AGUILAR RODAS, con carné 201014622,
 intitulado FALTA DE REGULACIÓN LEGAL PARA LA CREACIÓN Y REGISTRO DE LOS REGLAMENTOS
EMITIDOS POR LAS JUNTAS O COMITÉS DE VECINOS DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.


LIC. ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 15 / 03 / 2017 f) _____


Carlos Enrique Aguirre Ramos
 (Firma y Sello)
ABOGADO Y NOTARIO



**CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS
ABOGADO Y NOTARIO**



Guatemala 21 de marzo del año 2017

Licenciado

**Roberto Fredy Orellana Martínez
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala**



Distinguido Licenciado:

De conformidad con el nombramiento de fecha catorce de marzo del año dos mil diecisiete, como asesor del trabajo de tesis de la bachiller Yubitza Analí Aguilar Rodas intitulado: **"FALTA DE REGULACIÓN LEGAL PARA LA CREACIÓN Y REGISTRO DE LOS REGLAMENTOS EMITIDOS POR LAS JUNTAS O COMITÉS DE VECINOS DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES"**, procedí a asesorar a la estudiante en las modificaciones que se estimaron pertinentes y declaro que no me une ningún parentesco dentro de los grados de ley con la estudiante referida, por lo que emito opinión tomando en cuenta lo siguiente:

- a) El trabajo de investigación realizado es un aporte científico y técnico con un amplio contenido jurídico y doctrinario, siendo objeto de desarrollo y análisis del trabajo de investigación de tesis fundamentado en la necesidad de llevar a cabo un análisis de los reglamentos emitidos por las juntas directivas de condominios residenciales.
- b) La metodología y técnicas utilizadas en la realización del trabajo de investigación, fueron acordes al desarrollo de los capítulos. En la introducción y conclusión discursiva, se utilizaron los métodos analítico y sintético, así como se aplicaron los métodos deductivo e inductivo.
- c) En relación a los objetivos quedó demostrado que no existe regulación legal al momento de crear los reglamentos que emiten las juntas directivas de los condominios.
- d) La hipótesis planteada quedó comprobada, toda vez que el trabajo realizado por la estudiante señala la necesidad de creación de un registro de reglamentos en los condominios residenciales.
- e) Los métodos y técnicas de investigación empleados fueron los indicados y permitieron entender los elementos que analiza la estudiante, así como los criterios técnicos y jurídicos que le dan fundamento a cada argumento.
- f) La contribución científica del tema es de importancia y basada en un contenido de actualidad. En cuanto a la conclusión discursiva, se relaciona con el contenido del trabajo de investigación y refleja el adecuado nivel de síntesis jurídico con el verdadero objeto del tema. La bibliografía utilizada para la elaboración de la tesis ha sido la adecuada. Se modificó el título de la tesis, quedando de la siguiente manera: **"FALTA DE REGULACIÓN LEGAL PARA LA CREACIÓN Y REGISTRO DE REGLAMENTOS EMITIDOS POR JUNTAS DIRECTIVAS DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES"**.

CARLOS ENRIQUE AGUIRRE RAMOS
ABOGADO Y NOTARIO



Doy a conocer que el trabajo de tesis de la sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente.

Lic. Carlos Enrique Aguirre Ramos
Asesor de Tesis
Colegiado 3,426

Carlos Enrique Aguirre Ramos
ABOGADO Y NOTARIO



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 29 de marzo de 2017.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante YUBITZA ANALÍ AGUILAR RODAS, titulado FALTA DE REGULACIÓN LEGAL PARA LA CREACIÓN Y REGISTRO DE REGLAMENTOS EMITIDOS POR JUNTAS DIRECTIVAS DE CONDOMINIOS RESIDENCIALES. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/srrs.






DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y concederme cada día fortaleza, paciencia y fuerza para alcanzar mis metas.
- A MI PADRE:** Guillermo Antonio Aguilar Calderón, por ser mi ejemplo de vida, por enseñarme a ser perseverante, honesta, responsable y fuerte ante la adversidad, darme su apoyo y confianza incondicional en este camino y estar siempre para mí.
- A MI MADRE:** Fidelina Audelina Rodas Mendez, por su amor incondicional, por ser mi guía en los caminos espirituales, por sus sabios consejos y motivarme día con día a ser una mujer de bien. Gracias madre, sin usted este logro no fuera el mismo.
- A MIS HERMANAS:** Astrid Lizzeth Aguilar Rodas y Danintza Daniela Aguilar Rodas, por darme su cariño y comprensión, por acompañarme a lo largo de este camino y ver en mi reflejados sus metas, las quiero mucho mis niñas.
- A MI TÍA:** Marilubia Rodas Mendez, por su cariño sincero y brindarme su respaldo cuando más lo necesite.
- A MIS ABUELITOS:** José Aníbal Aguilar Aguilar, Marta Dominga Calderón Rodas, Rodrigo Genaro Rodas, Paula Juventina Mendez Díaz, aunque hoy no estén conmigo, les agradezco todo el amor que me dieron.
- A MIS AMIGOS:** José Francisco Villatoro Ruíz, José Isaac Chin Caal, María Gabriela Hernández Zetina, Karla María Veliz Linares, por ser mis compañeros de metas y sueños, por alegrar mis días, estar



presentes cuando los necesite, por el apoyo mutuo en nuestra formación profesional.

- A:** Licenciado Wilbert Danny Francisco Molina Gómez, por ser mi confidente, demostrarme su apoyo total en cada una de mis metas y estar presente en cada logro obtenido, darme su cariño y ser una dulce compañía en mi camino.
- A:** Licenciado Jorge Alberto González Barrios, porque desde el inicio de mi formación profesional, me apoyó y lo sigue haciendo con cariño y ejemplo.
- A:** La tricenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por ser mi alma mater al darme la oportunidad de pertenecer a la mejor casa de estudios a nivel superior.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por abrirme las puertas y brindarme los conocimientos para mi formación profesional.



PRESENTACIÓN

La problemática de no tener una base legal en el ordenamiento jurídico, donde se regulen las normas que establezcan lo relativo a la inscripción y registro de reglamentos que emitan los comités vecinales y juntas directivas de los condominios en Guatemala, genera la libertad de creación estos mismos, debido a que no se tienen límites establecidos en una norma que otorgue los parámetros para normar lo relacionado a las formas de convivencia, de seguridad, de uso de áreas comunes y de su administración.

Lo anotado, se generaliza cada vez más debido a la inexistencia de una ley que limite los reglamentos y consecuentemente cada vez se puede observar un mayor número de abusos por parte de los mismos.

El objeto de estudio dio a conocer que en esos reglamentos existen intereses por parte de determinado grupo de condóminos, que vienen a resultar perjudiciales para el bienestar común del condominio. Los sujetos en estudio fueron los condóminos y los reglamentos emitidos por las juntas directivas. El aporte académico es dar a conocer la falta de regulación legal para la creación y registro de los reglamentos emitidos por las juntas directivas de los condominios residenciales. La tesis que se desarrolló pertenece a las investigaciones cualitativas y se enmarca dentro del derecho privado. Fue realizada en el ámbito geográfico de la ciudad capital de la República de Guatemala y en el ámbito temporal que abarcó los años 2013-2016.



HIPÓTESIS

La inexistencia de regulación legal para la creación y registro de reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales, no ha permitido que se pueda evitar en gran manera los abusos de reglamentos que tergiversen los derechos que como ciudadanos tienen los condóminos en la ciudad capital guatemalteca, que garanticen una convivencia armónica fundamentada en relaciones pacíficas y de bienestar general.

Las variables utilizadas fueron las siguientes: variable dependiente, con la cual se observó la existencia de los factores que han influido en la actualidad y que no permiten combatir las irregularidades en las normas de los condominios; y variable independiente, la cual mostró que la solución es la existencia de un registro a los reglamentos de condominios. La hipótesis utilizada fue de tipo investigativo ya que permitió conocer el problema para buscarle la posible solución al mismo.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

Se comprobó la hipótesis que se formuló originalmente y con la misma se logró establecer que los reglamentos internos tienen en su mayoría limitaciones a los derechos individuales y sociales del condómino, debido a que no tuvieron una fiscalización al momento de su creación y mucho menos existe un registro de los mismos, pero como fueron aprobados por la mayoría en asamblea general son obligatorios y no hay forma de revocarlos o modificarlos, siendo fundamental la regulación legal de una norma que obligue a que se fiscalice la creación y registro de los mismos.

El desarrollo de la tesis se llevó a cabo con apoyo a la metodología adecuada, habiéndose empleado los métodos de investigación sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas utilizadas fueron la documental y bibliográfica, las cuales fueron de gran apoyo para la obtención de la bibliografía relacionada con el tema investigado.



ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	i

CAPÍTULO I

1. La propiedad.....	1
1.1. Concepto.....	4
1.2. Definición.....	5
1.3. Características.....	8
1.4. Clasificación de la propiedad.....	10
1.5. Diversas teorías.....	15
1.6. Características.....	17
1.7. Formas de copropiedad.....	18
1.8. Condominio.....	19
1.9. Definición.....	20
1.10. Régimen especial de copropiedad.....	22
1.11. Derecho de propiedad.....	26

CAPÍTULO II

2. Juntas directivas de condominio.....	29
2.1. Definición.....	29
2.2. Requisitos.....	31
2.3. Funciones.....	31



2.4.	Constitución de la junta directiva de condóminos.....	35
2.5.	Asamblea general de condóminos.....	37
2.6.	Diversas funciones administrativas.....	39
2.7.	Funciones administrativas de la asamblea general de condóminos.....	41

CAPÍTULO III

3.	Los reglamentos.....	43
3.1.	Definición.....	43
3.2.	Naturaleza jurídica.....	44
3.3.	Entes encargados de su creación.....	45
3.4.	Fundamentación.....	46
3.5.	Clasificación de los reglamentos.....	47
3.6.	Principales motivos para la proliferación de los reglamentos.....	49
3.7.	Limitaciones de los reglamentos.....	50
3.8.	El reglamento y la ley.....	51
3.9.	Reglamento de condominios.....	53
3.10.	Creación de reglamentos de condominios.....	54
3.11.	Fundamento legal de los reglamentos de condominio.....	55

CAPÍTULO IV

4.	Falta de regulación legal para la creación y registro de reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales en Guatemala.....	57
----	--	----



Pág.

4.1. Importancia.....	57
4.2. Legislación vigente.....	57
4.3. Derecho comparado.....	62
4.4. Necesidad de la regulación legal para la creación y registro de los reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales y propuesta de reforma por adición.....	64
CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....	69
BIBLIOGRAFÍA.....	71



INTRODUCCIÓN

El tema fue elegido para dar a conocer que en Guatemala, la proliferación de condominios cada vez va en aumento y las inmobiliarias encargadas de desarrollar estos proyectos habitacionales, se organizan y promueven la venta de estos bienes inmuebles, otorgándole la apariencia a la población que vivir en condominio ya no es un lujo sino una necesidad, derivado de muchos problemas sociales y culturales que se dan viviendo en un barrio común en cualquiera de los municipios de este país, como también de la ciudad capital, siendo para la población un sueño apropiarse de un proyecto que le traerá muchas satisfacciones tanto en el ámbito personal como familiar.

Pero estas entidades lucrativas no prevén a futuro de las problemáticas a lo cual estos condóminos se podrían enfrentar. Cuando se tiene planificado adquirir un bien inmueble bajo un régimen especial de condominio, los ejecutivos de ventas no hacen mención de algo tan importante como lo es un reglamento interno de condominio, que va venir a regular todas aquellas cuestiones que no quedaron señaladas en escritura pública, sobre todo y las más importante a mi parecer, las áreas comunes, porque de estas mismas se pueden derivar una gran variedad de problemas entre los condóminos por la falta una ley que establezca los derechos y obligaciones que tiene cada uno en su parte alícuota.

Los objetivos de la tesis dieron a conocer que los reglamentos vienen a ser un suplemento de todas aquellas carencias que se tienen para poder organizar un condominio y para establecer todos aquellos mecanismos que regularán el control y fiscalización de los aportes económicos, así como la integración y delegación de personas que estarán a cargo de estos mismos, motivo por el cual es fundamental su creación y registro de acuerdo al bienestar de todos los condóminos.

Después de la creación del nuevo reglamento interno por parte de la nueva administración de los vecinos, este pasa a ser un documento que contiene reglas de carácter obligatorio y de observancia general para los condóminos, que tendrá a bien



regular normas de convivencia social y de los mecanismos a utilizarse por el incumplimiento y como consecuencia las sanciones que merecerán por tales faltas. Este reglamento es redactado en base al que quedó constituido en escritura pública y con las modificaciones que a su parecer consideren los condóminos reunidos en asamblea general, para la aprobación de cada una de estas reglas y después de su creación se distribuye a cada uno de los vecinos, en algunos condominios se hace constar en acta notarial y otros en papel simple, sin formalidad alguna y entra en vigencia a partir del momento de su distribución y cada vecino conserva copia del mismo.

La hipótesis formulada fue comprobada e indicó la importancia jurídico-legal de regular la creación y registro de los reglamentos emitidos por las juntas directivas de los condominios residenciales. Los métodos empleados fueron el sintético, inductivo y deductivo y las técnicas de investigación bibliográfica y documental

La tesis fue dividida en cuatro capítulos: el primer capítulo, indica la propiedad, concepto, definición, características, clasificación de la propiedad, diversas teorías, características, formas de copropiedad, condominio, definición, régimen especial de copropiedad y derecho de propiedad; el segundo capítulo, indica las juntas directivas de condominio, definición, requisitos, funciones, constitución de la junta directiva de condóminos, asamblea general de condóminos, diversas funciones administrativas y las funciones administrativas de la asamblea general de condóminos; el tercer capítulo, señala los reglamentos, definición, naturaleza jurídica, entes encargados de su creación, fundamentación, clasificación de los reglamentos, principales motivos para la proliferación de los reglamentos, limitaciones a los reglamentos, el reglamento y la ley, reglamento de condominios, creación de reglamentos de condominios y fundamento legal de los reglamentos de condominio; y el cuarto capítulo, establece la falta de regulación legal para la creación y registro de reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales en Guatemala.



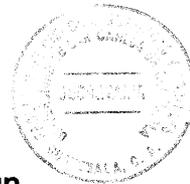
CAPÍTULO I

1. La propiedad

Para entender el concepto de propiedad es necesario indicar que la misma se ha desarrollado y evolucionado gradualmente desde la época antigua, casi conjuntamente con la propia consciencia del ser humano, encontrando en su devenir histórico múltiples teorías, corrientes, escuelas y autores que le han dotado de diversas características, las cuales actualmente convierten este concepto, en uno de los valores jurídicamente tutelados con mayor prioridad para el Estado, por ser de naturaleza pública y privada, es decir un supra derecho.

Desde los inicios de la humanidad, la propiedad fue concebida y relacionada con un concepto de señorío y poder, o sea, surgió del derecho primitivo y de una definición simple de entender y comprender, inclusive para seres carentes de raciocinio como los animales.

“Sin embargo, la historia ha demostrado como la tierra, el dinero, los bienes materiales, e incluso los más insignificantes objetos, han sido disputados por distintos pretendientes a la vez, para demostrar ser dueños de éstos, por diversas razones. Es así, como el suelo se constituye en el primer elemento relacionado a la propiedad, necesario para el desarrollo de la familia donde se encuentra el titular, así como en relación a los objetos y bienes que se encontraban en ella, y todo a su vez estaba sujeto al *pater familia* con la potestad de disponer del bien. Es en esta etapa, en



donde se tiene una clara conciencia de lo que es propiedad, concebida como un imaginario colectivo, de naturaleza privada, más no con la implicación del derecho público”.¹

En la ciencia, la literatura y la misma religión, toda discusión sobre innovación es duramente criticada, pero no es así para el derecho, el cual a medida que las necesidades humanas crecen, el mismo se desarrolla y con él las sociedades y con ellas el surgimiento colectivo más y mejor formado hasta hoy, que es el Estado, en donde toda sociedad al acrecentar su propiedad, necesita de un ente superior al individuo que proteja sus bienes, y aquí debe dejarse constancia de la más grande organización social, que el mundo antiguo conoció, referente al Imperio romano.

Roma invade, conquista y confisca nuevas tierras, despojando la propiedad con la intención de dar la posesión de estos territorios a particulares, y estos a su vez acuerdan el pago de una tasa anual. Así Roma, en ejercicio de su señorío, obtiene los recursos para conquistar todo el mundo. Sin embargo, no es solamente un hecho histórico, debido a que se está frente a una nueva característica de la propiedad como derecho y esa es su naturaleza pública. El Estado, aunque aún no es concebido como se conoce en la actualidad, sino más en una forma primitiva denominada Imperio.

Y es así, como el Imperio romano aprueba la Ley de las XII Tablas, en las que se reconoció el poder del “pater familiae” sobre las personas libres, “mujer in manu”, e

¹ Aguirre Torrado, Luis Agustín. **Derecho de propiedad**. Pág. 29.



hijos de familia por una parte y por la otra, la propiedad autónoma sobre esclavos y cosas. Nace la propiedad romana, como primer concepto legalmente reconocido por el Estado, en donde los únicos que ejercían este derecho eran los ciudadanos romanos. Posteriormente, la propiedad ya no es solo un derecho para el pueblo romano, debido a que también surge la figura de la propiedad provincial, pretoria o peregrina, diversificando los conceptos de propiedad.

En el otoño del Imperio romano, la propiedad se diversificó, así como el concepto de propiedad pretoria, peregrina, provincial e incluso la de los propios romanos desaparece por completo, y la posesión va tornándose como el nuevo concepto, bajo el cual se detenta la propiedad del que cree ser o tiene el derecho como titular, demostrando a través de un justo título la adquisición del bien.

Pero este ciclo histórico representó un retroceso legal, pues pronto generó confusión sobre la relación que existía sobre quién era el justo tenedor, es decir, de quien le correspondía el derecho de poseer los territorios, atendiendo a los vínculos personales y los vínculos reales.

Esta confusión privilegió a los señoríos, quienes nuevamente dejaron de lado al Estado en esta relación. Se creó una figura parecida a un jefe rural, quien tenía total autonomía, permitiendo una mezcla de soberanía y propiedad. Como resultado de ello, surgió el régimen de los feudos de la Edad Media con cercanía a otro proceso histórico en la evolución del concepto propiedad.



1.1. Concepto

El concepto de propiedad retorna al campo del derecho privado, apartando al derecho público y convirtiéndose en un derecho concreto de propiedad que subsistiría hasta 1789, año en que la Revolución Francesa pondría fin radicalmente al feudalismo.

Fue a través de este movimiento social, que cayó la monarquía y con ésta la República francesa.

“Además, en base a la libertad, igualdad y fraternidad nacieron los nuevos fundamentos del Estado referentes a la propiedad, el trabajo y la sociedad humana, y con los mismos cabe anotar lo siguiente: el hombre desde que nace, aunque sea el más pobre y mísero de los nacidos, es desde luego propietario”.²

Con lo anotado, se reconoce a la propiedad como un derecho natural y sobre la misma el derecho a la no transgresión del derecho del semejante y a su vez la defensa de ella por el Estado.

De esa manera, se conceptualiza la propiedad como un supra derecho que trasciende más allá del simple reconocimiento por el Estado, implicando también su defensa y su protección frente a terceros, concepto del que parten la mayoría de definiciones que se han anotado.

² **ibid.** Pág. 45.



1.2. Definición

A la propiedad se le define como: “1. Derecho o facultad de poseer alguien algo y poder disponer de ello dentro de los límites legales. 2. Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz”.³

También, se define de la siguiente forma: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro”.⁴

Es de importancia indicar que: “Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, la misma se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico, siendo oponible este poder a un sujeto universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto”.⁵

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 guatemalteco, define la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

³ Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. Pág. 1797.

⁴ Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 520.

⁵ Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil**. Pág. 79.



Con el mismo, se indica claramente el derecho con el cual se cuenta de poder gozar, disponer y disfrutar de manera libre de la propiedad, siempre bajo el respeto de las limitaciones que regula la legislación vigente.

El Artículo 544 del Código Civil Napoleónico, define la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta, con tal que no se haga un uso de las mismas prohibido por las leyes o reglamentos”.

También, el Artículo citado muestra una definición relacionada con la propiedad, indicando el derecho de disposición y goce de las cosas, en base a los reglamentos y normas jurídicas.

Finalmente debe resaltarse y hacer acopio de la definición del Código Civil de Alemania, el cual regula la propiedad como: “El derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la acción y voluntad de una persona.”

En el mismo, se indica que la propiedad consiste en el derecho que tiene una persona a tener el dominio absoluto de una determinada cosa, que está sometida por completo a su poder.

Se tiene que resaltar la exclusividad como diferenciación y novedad entre la definición napoleónica y la alemana.



Al respecto, la Declaración Universal de Derechos Humanos, en su Artículo XVII establece: “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad individual y colectivamente. 2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

La misma, indica claramente que todos los seres humanos cuentan con el derecho a la propiedad tanto individual como colectiva y de que ninguna persona puede ser privada de su propiedad.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en su Artículo 39 lo relativo a la propiedad indicando que: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley.”.

El Artículo constitucional citado regula la garantía de la propiedad privada, como un derecho propio del ser humano, debido a que todas las personas pueden disponer de manera libre de sus bienes de conformidad con la legislación.

Consecuentemente, se puede definir a la propiedad como el derecho o facultad de poseer algo y que ese algo sea un objeto dentro del marco jurídico aplicable, el que al ser considerado un derecho real, implica que el ejercicio de las facultades jurídicas que otorga el mismo y ello es el más amplio que un ordenamiento jurídico puede conceder como derecho sobre un bien y por este derecho se indica la capacidad de disponer libremente del objeto y sus frutos, teniendo como limitaciones únicamente aquellas que imponga la misma ley.



1.3. Características

Según la doctrina tradicional o clásica, la cual parte del Código Napoleónico, pueden distinguirse en el derecho de propiedad, tres características esenciales siendo estas:

- a) Es un derecho absoluto: Es decir que confiere un poder ilimitado sobre la cosa. Esta concepción, si bien otorga facultades amplias al propietario del bien, debe considerarse que esta facultad no debe ser exagerada. Es decir, que con esta característica no se debe interpretar que el dueño de la cosa es libre de realizar lo que quiera, sino solamente si no causa perjuicio ajeno con su libre disposición del bien.
- b) La concepción de que el dominio de un bien conlleva el poder arbitrario y total: Se ve limitado por la sentencia que expresamente establece la ley y que fija límites de dicho ejercicio.
- c) Es un derecho exclusivo: Puesto que impide el goce de la cosa por los demás, en virtud que parte del dominio que se le atribuye a un titular único, facultado para usar la cosa y por ende la intromisión de cualquier otra persona, se vislumbra como imposible en el mismo ámbito temporal.

En este contexto, del dominio exclusivo, es interesante analizar el postulado de la doctrina moderna, que ha planteado si la figura de copropiedad o la de condominio no son opuestas a esta característica.



Sin embargo, se sostiene que a pesar de existir varios condueños, la figura jurídica no es distinta a la del dominio y puede ser compatible con la exclusividad, porque esta característica de la propiedad, solo es contraria si existieran dos derechos independientes al mismo tiempo, pero en este caso no es así, toda vez que cada uno de los comuneros tiene una parte del derecho y no el total.

- d) Es un derecho perpetuo: No está sujeto a ninguna limitación temporal. Sin embargo, la doctrina moderna niega que pueda caracterizarse al derecho de propiedad de esta forma, porque el carácter absoluto se opone a las limitaciones a que está sujeto el dominio por el interés público.

La exclusividad es un elemento común a todos los derechos reales y la propiedad no es perpetua, si no es un derecho temporal. Abordando la doctrina moderna, se encuentran otras nuevas características que se han incorporado al derecho de propiedad siendo estas:

- a) Es un derecho general: Expresa la amplitud del poder que confiere la propiedad susceptible de abarcar todas las utilidades de una cosa.
- b) Es un derecho independiente: Indica el poder autónomo que existe sin apoyarse en ningún otro derecho.
- c) Es un derecho abstracto: Denota que existe con independencia a las facultades que comprende.



- d) Es un derecho elástico: Significa que puede comprimirse al separar algunas de sus facultades, pero que apenas se extinguen esos derechos limitativos del dominio se reintegran al mismo dichas facultades por la fuerza de atracción que tiene.

1.4. Clasificación de la propiedad

Pueden clasificarse varias especies de propiedad, de acuerdo con los criterios que se tengan y para el efecto he optado por la siguiente:

a) Por el sujeto:

- Pública: “Se conoce como propiedad pública al dominio de la colectividad en general, es decir, que no pertenece a una particular. Los bienes de propiedad pública pueden entenderse como aquello que es de todos y que debido a esa característica, el Estado es el único con derecho a ser titular de dicho bien. Estos bienes pueden ejemplificarse como las plazas, las calles, un hospital o una escuela estatal”.⁶
- Privada: En el ámbito del derecho el concepto de propiedad privada hace referencia al poder jurídico completo de una persona sobre una cosa. Cuando el derecho es o está asignado a determinada persona o grupo y las facultades de derecho se ejercitan con exclusión de otros individuos es privado. Como ejemplo, se puede indicar que si una clínica médica está reconocida y registrada como propiedad de

⁶ Orrego Acuña, Juan Andrés. **Lecciones de derecho civil**. Pág. 130.

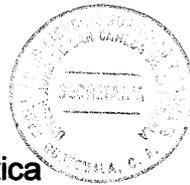


una persona la misma será privada. Pero, si en cambio se encuentra reconocida como propiedad estatal será pública.

- Individual privada: Si el derecho es de un solo individuo, es decir el propietario es el único responsable de dicho derecho en virtud que recae en una sola, el poder directo sobre un objeto o bien es referente a la capacidad de disponer del mismo.
- Colectiva privada: Cuando el derecho es ejercido por varias personas, pero sigue siendo privado, en virtud que aunque se define como colectivo, esto no implica que sea estatal, debido a que su colectividad radica en la reunión de varios poseedores del mismo derecho en forma alícuota pero, siempre de origen privado.
- Colectiva pública: Llamada también propiedad social y es la que reconoce la propiedad como el derecho que corresponde a la colectividad sobre un bien determinado y es ejercida por un ente u organismo público. Para el ejercicio de este derecho, existen diversos mecanismos que permiten esta interacción, es decir, una forma de control democrático para la propiedad en cuestión. En teoría, a través de la propiedad social se puede minimizar la desigualdad social.

b) Por su naturaleza:

- Propiedad mueble: A diferencia de los bienes raíces o inmuebles, estos pueden trasladarse de un lugar a otro, conservando su integridad. Estos pueden ser por



ejemplo: los automóviles, las embarcaciones, una televisión, etc. Otra característica de esta propiedad, es que no puede ser objeto de hipoteca o gravámenes que requieren cierta garantía.

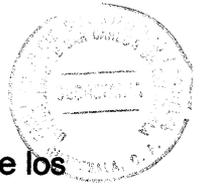
- **Propiedad inmueble: Este tipo de propiedad forma parte de las que se conocen como bienes raíces, ya que están íntimamente vinculadas al suelo.**

Es decir, la propiedad del suelo, su principal característica radica en que forman parte de un registro que le brinda mayor protección al propietario y las mismas pueden ser sujetos de gravamen o constituirse como garantía de otro derecho.

- **Propiedad corporal: La que tiene un ser real y puede ser percibida por los sentidos como un edificio o un vehículo, etc.**
- **Propiedad incorpórea: Si se encuentra constituida por derechos, como una obra literaria, la habitación y la prenda, etc.**

c) Por su objeto:

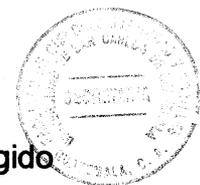
- **Propiedad de bienes destinados al consumo: Es aquella propiedad sobre los bienes que directamente sirven para satisfacer las necesidades de un consumidor final. Los mismos, están en condición de ser utilizados o ser consumidos, sin ninguna elaboración adicional.**



- **Propiedad de bienes destinados a la producción:** Es aquella que se ejerce sobre los bienes que sirven para producir otros bienes. Generalmente, en ambos casos se hace referencia a bienes destinados al comercio.
- **La copropiedad:** Antes de efectuar la definición de copropiedad, es necesario conocer los inicios de esta institución jurídica. La doctrina señala que el derecho de copropiedad es una institución jurídica presente desde la antigüedad, en el derecho romano se llamaba condominio y el mismo se reconocía como aquella situación jurídica en la cual dos o más personas tenían en común o compartían la propiedad de una cosa. Este concepto, como se puede apreciar, recoge ciertas características que hoy en día todavía determinan la copropiedad. Sin embargo, el mismo fue evolucionando con el tiempo, siendo claro que no puede ser de dos todo el dominio o la posesión, sino que se tiene en parte el dominio de la cosa sin dividir.

Además, se utiliza el concepto de indivisión del bien, es decir que el mismo debe considerarse pro indiviso. Este vocablo a su vez se deriva de un término latino-jurídico que significa que sobre un bien no puede existir división material de las partes.

“Pero, la evolución de dicho concepto no se detuvo aquí, ya que el mismo se ha adaptado para dejar atrás la doctrina de la propiedad individual, enfocada con mayor relación a transformar más allá este concepto, con el que se determinaba el dominio sobre los bienes. Ya para el siglo XX, en el cual surge la tesis de la propiedad en función social, se sostenía que toda persona tiene la obligación de cumplir en la sociedad, una función en relación directa del lugar que ocupa. Por ello, el que tiene



capital debe hacerlo valer, aumentando la riqueza general y únicamente será protegido si cumple esta función”.⁷

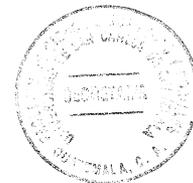
La Constitución de Weimar de 1919, en su Artículo 153 señala que la propiedad debe estar al servicio del bien común. Con lo anotado, se conceptualiza la propiedad en función del interés social.

Sin duda la conceptualización de dicha figura jurídica evoluciona y cambia conforme el tiempo y las realidades sociales, acoplándose a corrientes modernas hasta llegar al punto que, incluso algunos tratadistas indican que deben crearse nuevos derechos, para enfrentar las nuevas necesidades. Sin embargo, considero que no es admisible acudir a la creación de nuevos conceptos jurídicos, cuando no se ha terminado de explorar y entender aún los ya existentes.

Al hacer referencia al concepto de copropiedad, indiscutiblemente se debe entender que no es más que una forma de derecho de propiedad, y que el mismo representa la pluralidad de un derecho sobre un mismo bien de copropiedad, cuando se habla de copropiedad.

Si la propiedad de una cosa corresponde a varias personas en común, se tratará de una comunidad por cuotas. Pero siempre debe conocerse que parte le pertenece a cada quien, entonces se estará frente a la copropiedad.

⁷ León Valladares, Pedro Manuel. **El derecho de propiedad como función social**. Pág. 33.



1.5. Diversas teorías

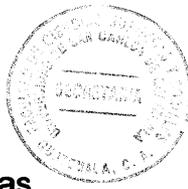
La corriente clásica originada del derecho romano, señala que la copropiedad resulta ser una modalidad del derecho de propiedad, con la única salvedad que se trata de una propiedad que pertenece a varios, es decir a una pluralidad de sujetos. Es la teoría que sostiene que la copropiedad constituye una persona jurídica o moral. La misma, se objeta porque las personas jurídicas, demandan una autonomía patrimonial y una voluntad propia y en la copropiedad este fenómeno no se presenta.

La teoría de la autonomía del derecho considera que la copropiedad es un derecho real autónomo diferente al derecho de dominio. En esta teoría se indica que los copropietarios tienen el derecho de usar y disfrutar la cosa, así como de reivindicarla e intervenir en la administración.

También, se puede solicitar la partición de la cosa común. En la legislación vigente la teoría adoptada es la clásica o romana, en la que se considera que la copropiedad es una modalidad de propiedad.

Con el objeto de abordar mejor el tema, es de importancia hacer referencia a las definiciones siguientes:

La copropiedad existe cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la



cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes determinadas de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre la parte alícuota.

La parte alícuota es aquella que se divide en partes iguales del número de personas que son copropietarias. Este concepto es importante para la comprensión de la estructura de esta definición, ya que de su entendimiento depende el conocimiento del concepto copropiedad.

Hay copropiedad cuando una cosa o derecho pertenece proindiviso a varias personas. Se puede notar como se adoptó la teoría clásica, en donde se explica esta figura no como el dominio de cada copropietario sobre determinadas partes de la cosa o derecho, sino un derecho de propiedad sobre el todo en cierta proporción a la que se le da el nombre de parte alícuota.

La copropiedad es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble. En el condominio, cada condómino puede enajenar su parte indivisa y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros. Se trata de una institución que siempre ha tenido importancia, pero en la actualidad ha adquirido mucho por el régimen de la propiedad horizontal. En esta clase propiedad, si bien es cierto, la misma es individual por cada piso, los dueños comparten una comunidad indivisible y necesaria sobre el terreno y accesos, por lo que ineludiblemente coexisten en copropiedad. Respecto al ordenamiento jurídico guatemalteco, el Código Civil Decreto



Ley 106 en el Artículo 485 define a la copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.

1.6. Características

De esta definición, se puede destacar cierta concurrencia de determinadas características o elementos constitutivos:

- a) Pluralidad del sujeto titular o dueño de la cosa: Deben ser dos o más las personas, naturales o jurídicas titulares proindiviso de la cosa de un derecho real. La misma norma establece que la dualidad o multiplicidad de dueños debe ocurrir necesariamente para que exista la misma, de lo contrario se estaría frente a una simple propiedad.
- b) Que exista simultaneidad del derecho: Que se presente identidad en la naturaleza del derecho que se trate.
- c) La identidad: En cuanto al objeto sobre el cual recae la copropiedad del derecho respectivo. El derecho se refiere a un mismo bien único y proindiviso del cual se hace referencia.
- d) Unidad de objeto: La copropiedad debe recaer sobre un bien común, pues si los copropietarios hubiesen dividido el bien para contar con un dominio exclusivo sobre



las porciones físicas resultantes, la partición o división pondría fin a la copropiedad que exista.

1.7. Formas de copropiedad

En cuanto a las diferentes formas o clases de copropiedad, se pueden agrupar en tres categorías:

- a) La copropiedad voluntaria y la copropiedad legal o forzosa: Es la que resulta de una declaración unilateral o bien de un acuerdo de voluntades que se puede llegar a presentar entre los copropietarios y se registrará por el título de constitución que se establezca originalmente.

“La copropiedad legal o forzosa es aquella que tiene lugar por ministerio de la ley, es decir que por la naturaleza de las cosas, existe una limitación para llegar a la división o a la venta en forma divisible, de manera que la ley obliga a reconocer este estado que se impone por su naturaleza. Un claro ejemplo de esta clase de copropiedad se encuentra en el caso de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal”.⁸

- b) La copropiedad universal y copropiedad singular: La primera, es aquella en la cual se hace referencia a un patrimonio o un conjunto de bienes, como es el caso de un patrimonio a heredar, o sea los bienes que integran la masa hereditaria, en virtud

⁸ Cabrera Orbe, Jorge Mario. **Reglamentos de copropiedad**. Pág. 45.



que el patrimonio está integrado con su activo y pasivo; y la segunda, únicamente toma como referencia un bien.

- c) Propiedad temporal y copropiedad perpetua: Toda copropiedad por naturaleza es perpetua, como consecuencia de que es voluntaria; sin embargo, se dice que la copropiedad es temporal, si está sujeta a un plazo o una condición resolutoria. La copropiedad temporal puede ser de dos clases que son por tiempo definido y por tiempo indefinido.

1.8. Condominio

“Se deriva del vocablo latino *condominium*, y el mismo se refiere en el campo del derecho a la potestad que dos, tres o más individuos disponen sobre un bien compartido”.⁹

Los condominios forman parte de lo que el derecho civil reconoce como comunidad de bienes. Esta figura se refiere a aquellos casos en los que los bienes que conforman un patrimonio es compartido por diversas personas jurídicas o físicas. Generalmente, suele concebirse al condominio con los inmuebles en propiedad horizontal, y más recientemente a aquellos complejos habitacionales urbanísticos en los que se incorporan residencias individuales, coaligadas en un sector común para todos, que pese a ser propiedades individuales, existe mancomunidad de las áreas comunes. Es decir, la propiedad es individual respecto del bien inmueble; sin embargo, sobre las

⁹ Olaya Silva, Rosa Elena. **La propiedad y los condominios**. Pág. 50.



áreas comunes, existe copropiedad. Otro factor interesante es que para estos casos, suele designarse una persona encargada de dichas tareas por los copropietarios o condóminos, a quien se le denomina administrador, quien entre sus principales funciones tendrá que verificar el cumplimiento de las obligaciones como el pago de servicios y mantenimiento de áreas sociales, así como también informar de todo cuanto acontece a los condóminos. Para el derecho internacional, un condominio tiene lugar cuando varios Estados, ejercen sus facultades sobre una misma tierra, quizás el ejemplo más emblemático se encuentra entre Francia y España, países que comparten la soberanía sobre la superficie de un pequeño islote llamado La Isla de los Faisanes, y que cada semestre alternan la administración del mismo.

1.9. Definición

El condominio es un supuesto de comunidad de derechos reales. El mismo, surge por la existencia de una pluralidad de sujetos titulares de un derecho igual sobre la misma cosa, cuando el derecho real respecto del cual se establece tal comunidad tiene el carácter de exclusividad.

Este caso de pluralidad de sujetos con derecho a la propiedad sobre una misma cosa fue denominado condominio, copropiedad o comunidad indistintamente. Se asume normalmente su carácter transitorio, siendo considerado un derecho real autónomo por algunos tratadistas, para quien el condominio se aleja del tipo de propiedad individual, para constituir una categoría distinta, en que el derecho sobre la cosa tendría relación siempre a titulares reunidos, sin perjuicio del que cada uno tendría, no sobre cierta



parte indivisa o parte ideal, y sí como una calidad específica. Esto es, el derecho real de condominio.

Es posible definir al condominio como el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

En el derecho germánico, existe un estado de comunidad genérico denominado propiedad en mano común, que no constituye una expresión de la propiedad individual como el condominio, sino de la propiedad colectiva o; en algunos casos, familiar.

No se da aquí el fraccionamiento del derecho de propiedad en cuotas ideales o abstractas de las cuales se puede disponer libremente, ya que los comuneros tienen participaciones en la propiedad, pero estas participaciones no pueden expresarse siempre cuantitativamente en cuotas.

De esta circunstancia, se derivan los siguientes efectos: a) nadie puede disponer libremente de su parte, b) nadie puede exigir libremente la división, y c) la administración es común, no existe el régimen del sistema de mayorías y es necesaria la unanimidad para cualquier supuesto.

En este caso los acreedores individuales de los comuneros derivan del saldo líquido que pudiera corresponderle al deudor periódicamente o en la liquidación final, cuando se produzca la disolución de la comunidad por las causas legales.



1.10. Régimen especial de copropiedad

“La copropiedad existe cuando una cosa o un derecho son pertenecientes pro indiviso a varias personas. Para la comprensión de su concepto se necesita tener conocimiento de lo que significa el término indicado, siendo su significado que no existe una división material de las partes”.¹⁰

Es por ese motivo, que cuando existe la misma, la cosa o el derecho es perteneciente a varias personas, pero no se puede establecer cual parte es perteneciente a todos.

Los copropietarios no tienen dominio sobre las partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de sus partes. La parte alícuota es referente a aquella que se divide en partes iguales del número de personas que son copropietarias.

Los regímenes de copropiedad son los que a continuación se indican:

- a) Copropiedad y condominio: La primera, consiste en el dominio de una cosa tenida en común por varias personas; y el segundo, es el derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. Cada condómino puede enajenar su parte indivisa y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre comuneros.

¹⁰ Bailón Valdovinos, Rosario. **Teoría y práctica del derecho de propiedad.** Pág. 44.



b) **Medianería:** Es el condominio que se ejerce por los propietarios colindantes sobre muros, cercas y fosos y del cual se derivan derechos y obligaciones recíprocos, establecidos por la ley. Existe copropiedad en una pared, muro, foso o cerca que sirva de límite y separación a dos propiedades contiguas, en toda su altura hasta el término del edificio o predio menos elevado. Es la parte que se pasa de la extremidad de esta última construcción y se reconoce como exclusiva del edificio o predio más alto, salvo prueba en contrario.

También se consideran medianeras:

- a) Las paredes divisorias de los edificios contiguos hasta el punto común de elevación.
- b) Las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo.
- c) Las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.
- c) **La propiedad horizontal:** Toda regulación jurídica se estructura con base en las condiciones de la realidad social a la que se dirige y para el caso de la propiedad horizontal, es el hecho social el que motiva el surgimiento de este derecho, es la imperiosa necesidad de la sociedad guatemalteca por desarrollar planes y proyectos urbanísticos que permitirán una vivienda a familias que proporcionarán un entorno seguro y cómodo, para su desarrollo. A lo anterior, se suma el acceso a una vivienda, por lo que una de las opciones más viables, desde el punto de vista



económico, es la compra de apartamentos y por ende el acceso a la propiedad horizontal.

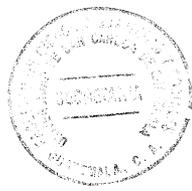
Aunque es una figura interesante del derecho, es un punto muy debatido tanto en el plano teórico, como en el derecho comparado y en la exégesis positiva de las leyes de cada país.

Así, habrá que convenir en que se trata de una propiedad muy especial o modificada por la conjunción con otros factores jurídicos. No existe en ella, una plena disposición total, sino condicionada al objeto propio del objeto, es decir, del piso o departamento y al interés de los demás propietarios del edificio.

Tampoco hay libre división, porque las partes comunes siguen como accesorias de lo principal que está constituido por los apartamentos de cada uno; el uso del propietario o del inquilino.

Ello, está igualmente condicionado al interés colectivo; no se sigue la regla de la accesión de la edificación al suelo; no da derecho de dominio sobre el subsuelo ni sobre el espacio superior; adquieren en ella mayor intensidad los problemas de vecindad.

Los anotados, son aspectos que sin duda pueden hallar analogías con otras figuras jurídicas, pero a la vez, no puede encuadrarse plenamente en ninguna de ellas el régimen de propiedad por pisos.



Al respecto existen ciertos postulados que tratan de explicar la propiedad horizontal:

- a) La identificación con las servidumbres: Esta doctrina inspiró el Código de Napoleón y el de Andrés Bello, aunque es objetada desde el hecho que no puede constituirse servidumbre sobre cosas propias.
- b) Se trata de una forma de derecho de superficie: Este postulado se sigue en los países germanos, aunque algunos autores señalan sus graves deficiencias, ya que el dueño del suelo no lo es del subsuelo; y se presenta por ello ante algo más complejo que una simple edificación en suelo ajeno.
- c) Sociedad: En países como el Reino Unido y Estados Unidos, el concepto de asociación y de sociedad tienen gran amplitud y variedad muy rica de formas. Se procura englobar también la propiedad horizontal en ese esquema y efectivamente sirve para explicar la conformación de aspectos administrativos del edificio, mas no es tan amplia como para para justificar otros puntos aún más importantes como su constitución, enajenación y disolución.
- d) Condominio de indivisión forzosa: Ciertamente una parte de la realidad jurídica se explica con esta fórmula, pero no abarca toda la complejidad del fenómeno. Con acierto, son aplicables supletoriamente las normas de la copropiedad, pero esto se refiere evidentemente solo a la parte común, más no a la privativa de cada propietario, ni a las relaciones de índole social. El concepto de copropiedad domina en muchos autores belgas, italianos y españoles.



e) La naturaleza jurídica propia de una entidad mixta: Una de las más acertadas según mi criterio es esta corriente, ya que mezcla características de la propiedad y del condominio, siendo lo principal lo individual y accesorio lo común. Este concepto es el que tiende a imponerse y el que parece más aceptado.

1.11. Derecho de propiedad

“Para el derecho, el dominio o propiedad consiste en el poder directo e inmediato en relación a un objeto o bien, debido al cual se atribuye a su titular la capacidad de disposición del mismo, sin mayores limitaciones que las que imponga la legislación. Consiste en el derecho real que implica el ejercicio de las facultades de carácter jurídico mayormente amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un determinado bien”.¹¹

El objeto del mismo, se encuentra integrado por todos los bienes que sean susceptibles de apropiación. Para que sea cumplida esa condición, en general, se necesitan de tres condiciones: que sea útil, debido a que si no lo fuera, carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada y que sea susceptible de ocupación, debido a que de otra manera no podrían llevarse a cabo las correspondientes actuaciones.

La propiedad no es más que el dominio que un individuo tiene sobre una cosa determinada con la que puede hacer lo que desea su voluntad. Consiste en el derecho

¹¹ Galindo Garfios, Ignacio. **Derecho de propiedad**. Pág. 115.



real de una cosa corporal para gozar y disponer de ella arbitrariamente, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno.

De forma habitual, se toma en consideración que el derecho de propiedad pleno abarca tres facultades esenciales: uso, goce y disfrute, lo cual consiste en una distinción que es proveniente del derecho romano o de su recepción medieval. También, tiene origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto.

En sentido objetivo, se tiene que atribuir al término de carácter de institución jurídica y se define como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre los individuos y grupos, con relación a qué facultades de disposición y uso sobre bienes materiales les son correspondientes.





CAPÍTULO II

2. Juntas directivas de condominio

En Guatemala, es creciente el desarrollo urbano y a su vez este, está enmarcado en la creación de condominios que se han organizado para su administración a través de órganos de apoyo y coordinación, encargados de promover el desarrollo de su condominio.

Se integran en el ámbito de su respectivo territorio vecinal, supervisando la prestación de los servicios públicos, el cumplimiento de las obligaciones y otras tantas funciones que se encaminen al mejoramiento de la calidad de vida de su población. Estos órganos de ejecución son denominados como: juntas directivas de condóminos, comités de vecinos o juntas vecinales, siendo la primera la más utilizada por los condominios.

2.1. Definición

“No existe una definición propia de junta directiva de condominio. Sin embargo, pueden acotarse ciertas definiciones con el propósito de contextualizarse en el significado de la misma, partiendo para el efecto de la más elemental que señala que es una junta de gobierno de una corporación, así como también el conjunto de personas encargadas de manejar una empresa o parte de ella. Para el sector inmobiliario, la junta directiva de condominio, es aquella junta que tiene por función



administrar un inmueble, con el objeto de ejercer facultades de decisión y de gestión en todos los asuntos que interesan a la comunidad, misma que se integra *ad honorem*.¹²

Como se puede apreciar de la definición citada, la junta directiva es un grupo de personas pertenecientes a una empresa o institución, de forma general y extensa, al referirse a cualquier junta directiva.

Ahora bien cuando se especifica junta directiva de condominio, se puede establecer que es aquel grupo de personas reunidas y constituidas en un mismo lugar, sin fin de lucro, constituidos para organizar, promover, ordenar y fiscalizar los bienes y servicios comunes a todos como propietarios de una parte pro indivisa de un condominio, que tienen como fin velar por el cumplimiento de sus normas y la dirección y funcionamiento de todas sus actividades.

Si bien no existe una fórmula exacta para la conformación de las mismas, estas suelen integrarse haciendo un símil con la integración general de una junta directiva, como podría encontrarse en una sociedad civil o mercantil, siendo su conformación la siguiente:

- a) Presidente.
- b) Vicepresidente.

¹² Olaya. *Op. Cit.* Pág. 100.



- c) Tesorero.
- d) Secretario, y
- e) Vocales.

2.2. Requisitos

No existe un modelo o una serie de requisitos que indiquen los pasos a seguir para la conformación de las juntas directivas de condóminos. Ahora bien, como no todas las juntas de condóminos presentan una claridad en cuanto a entender que el pertenecer a una junta de condominio es más un servicio comunitario que una cuestión de poder, lo que permite indicar que ante la falta de normas reguladoras se debe atender a la práctica, se encuentra que uno de los requisitos más importantes es ser condómino, propietario de un inmueble y no inquilino. También, debe existir solvencia en los pagos o cuotas de mantenimiento que se tengan que cubrir como parte del ornato.

2.3. Funciones

Es de importancia la determinación de cuáles son las funciones en una junta directiva de condominio, lo cual es una tarea complicada de efectuar, en virtud que debe atenderse al contenido de cada reglamento de condominio que existe y las mismas pueden establecerse sin limitación alguna.

Esto, en virtud que ante la falta de regulación legal, no puede establecerse una estructura.



Sin embargo, pueden indicarse ciertas funciones consideradas de forma general, como común denominador en los distintos reglamentos, siendo las siguientes:

Al presidente de la junta directiva:

- a) Presidir las reuniones de la asamblea general de propietarios y de la junta de condominio.
- b) Ejercer la representación legal de la junta de condominio cuando la misma haga las funciones de administrador. Cuando exista un administrador del mismo, será él quien ejerza la representación legal de la comunidad de propietarios.
- c) Organizar y coordinar las actividades de los demás miembros de la junta directiva del condominio.
- d) Llevar a cabo la contratación del personal que sea necesario para el mantenimiento y servicios de las áreas comunes del condominio en general y así mismo llevar un registro de este personal.
- e) Cumplir y hacer cumplir el reglamento de condominio.
- f) Al Vicepresidente de la junta directiva, sustituir al Presidente cuando se encuentre ausente, abandone el cargo o renuncie a sus funciones. En tal caso, se dejará constancia de lo actuado.



Al secretario de la junta directiva:

- a) Ejecutar las directrices dadas por el Presidente de la junta, así como las que se decidieren en las reuniones de la junta directiva del condominio.
- b) Hacer un resumen por escrito de los asuntos tratados tanto en la asamblea general de propietarios, así como de las reuniones de la junta directiva del condominio.
- c) Llevar un control del libro de actas del condominio, siempre y cuando sea firmado por los miembros de la junta directiva del condominio.
- d) Convocar las reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea general de propietarios, haciendo constar tal carácter en la convocatoria.
- e) Verificar el quórum y validez de las decisiones tomadas por la asamblea.
- f) Otras funciones que se aprueben por la mayoría de votos de la asamblea general de propietarios.

Al tesorero de la junta directiva:

- a) Elaborar mensualmente la contabilidad general de ingresos y gastos del condominio y remitirlas al secretario de la junta para su posterior publicidad.



- b) Llevar un control de todas las facturas que se paguen por los gastos que generen mensualmente el condominio, así como los depósitos que se reciban en concepto de cuotas o pagos de mantenimiento, por parte de los propietarios.
- c) Elaborar un listado de los propietarios insolventes con las cuotas asignadas de las obligaciones mensuales y anuales.
- d) Efectuar los pagos de caja chica cuando deban sufragarse gastos emergentes del condominio.

No obstante, las anteriores atribuciones debidamente individualizadas, también existen obligaciones generales como la rendición de cuentas, las cuales forman parte intrínseca de la realización de las asambleas antes enunciadas. Es menester debido a su importancia colocarla como un punto aparte de mencionar, en virtud que la misma constituye un factor fundamental para la organización vecinal, toda vez que se deriva de la evaluación de resultados de la gestión de la junta de condominio.

Como puede establecerse, la rendición de cuentas debe ocurrir en forma anual, de forma que se constituya en un acto formal, que ocurre ante la reunión de la asamblea general de copropietarios convocada para tal fin.

Únicamente así podrán aprobar o improbar la gestión y renovar o revocar el mandato que les han dado a los miembros de la junta de condominio, en síntesis, evaluar una gestión.



2.4. Constitución de la junta directiva de condóminos

En primer lugar, se debe indicar que para la creación de una junta directiva de condominio, es necesario que la misma sea derivada de un órgano superior, siendo esta la asamblea general de vecinos, la cual se puede definir como una asamblea general constituyente, referente a la primera asamblea celebrada por los vecinos de un condominio, en la que se acuerda voluntariamente por todos los integrantes la creación de un ente encargado de la administración.

La celebración de la asamblea general de vecinos es de suma importancia por las razones siguientes:

- a) De esta asamblea se obtendrá un acta que regirá la constitución de la junta directiva de condóminos.
- b) Se nombrarán los cargos de la junta directiva de condóminos.
- c) Se aprobarán los estatutos o reglamento del condominio, así como los acuerdos que la asamblea de vecinos crea oportuno.

“En cuanto a la primera convocatoria, al no existir Junta Directiva y ante la ausencia de legislación, esta asamblea se realizará en forma extraordinaria por los propietarios que representen generalmente el 25% de las cuotas de participación, que aunque no es un



porcentaje establecido por ley, como ya se indicó, el mismo se toma como un común denominador en la mayoría de reglamentos”.¹³

Por esta razón, en la práctica se suele convocar por parte de la entidad encargada de desarrollar el proyecto habitacional, para efectuar la entrega del condominio. aunado a lo anterior, es de considerar que son los únicos que cuentan con la totalidad de los datos relativos a los propietarios.

Es así como se convoca y se toma cierto criterio de quorum, para establecer y constituir las juntas directivas de condominios. Como puede apreciarse, mucho de la práctica se efectúa de forma empírica, por la carencia de legislación relativa al tema, pero algunas formalidades suelen tomarse de la complementación con el derecho común.

Aunque existe diversidad en el contenido de las actas de constitución, las mismas deberían contener además de lo ya acotado, los aspectos siguientes:

- a) La aprobación del presupuesto para que la junta directiva pueda comenzar a funcionar, así como la forma en que rendirán cuentas de su gestión.
- b) El nombramiento de los cargos y su duración en ellos.
- c) La vigencia del reglamento del condominio.

¹³ **ibid.** Pág. 123.



d) El quorum mínimo para la toma de decisiones.

e) La periodicidad para celebrar asambleas generales ordinarias.

El consejo de administración o directorio como también se le denomina consiste en una de las formas que puede adoptar el órgano de administración y de representación. Es la forma que se tiene que elegir siempre que la administración de la sociedad confíe de manera conjunta.

2.5. Asamblea general de condóminos

La asamblea general de Condóminos o vecinos, tiene como finalidad la agrupación de los copropietarios de un condominio con el propósito de defender los intereses comunes de la copropiedad, coadyuvando y participando en la gestión, administración y ejecución de los proyectos de beneficio para su comunidad.

Aunado a lo anterior, tiene por objeto promover soluciones a la problemática del condominio y respuestas satisfactorias a las demandas sociales que puedan suscitarse en un momento determinado.

Con ello, puede observarse la forma más básica de organización de la sociedad, promoviendo acciones culturales y educativas que contribuyan al desarrollo y mejora de la calidad de vida de sus condominios.



También, se observa como las asambleas de vecinos o condóminos, conviven en un mismo ámbito y se organizan legal y legítimamente con el fin de ocuparse de sus intereses y problemas comunes.

Dentro de sus funciones se encuentra la de crear mecanismos para la auto administración de sus integrantes, desarrollando para el efecto juntas directivas de quienes se encargarán de administrar los recursos de la comunidad y ejecutar las directrices que se otorguen por la asamblea de vecinos.

Por otra parte, las asambleas no solamente se reunirán para resolver problemas llevando a cabo acciones reivindicativas en defensa de los intereses colectivos, sino que además impulsarán la cultura, la educación y otras acciones que permitan el desarrollo integral de sus habitantes. Ello, ayuda a que exista conciencia colectiva que contribuya a conseguir una sociedad más participativa e igualitaria y mejorar su entorno.

Cuanto mayor sea la participación de los copropietarios, condóminos o vecinos en la gestión y control de los asuntos de la mancomunidad, mayor será el beneficio social y mejores las condiciones de convivencia entre los propietarios.

Como se puede observar la función de las asambleas, también son de beneficio para la consolidación de la armonía social, basándose en el principio democrático de participación, toda vez que serán los vecinos los que decidan cómo y dónde se



desarrollen los proyectos y de qué forma se administren los recursos, en definitiva, serán los vecinos los que decidan el tipo de comunidad que tendrán.

Finalmente se puede indicar que la asamblea general de condóminos es una entidad jurídica compuesta por el total de propietarios de un mismo condominio, que se rige por las normas aplicables y por los estatutos o reglas por ellos acordados.

No es una persona jurídica propiamente, sí conserva muchas de sus características, lo cual la convierte en una figura híbrida, con capacidad para realizar ciertos negocios jurídicos.

2.6. Diversas funciones administrativas

Una función administrativa consiste en la realización de determinadas actividades o deberes en el tiempo que se coordinan de forma eficiente, para garantizar el trabajo eficaz.

Las funciones administrativas son las siguientes:

- a) **Planeación:** Es la función de la administración en la cual se tienen que definir las metas, se establecen las estrategias necesarias para alcanzarlas y se señalan los planes necesarios para la integración y coordinación de las actividades llevadas a cabo. Se le conoce también como planificación, planeación o planteamiento e



implica tener uno o más objetivos en común, junto con las acciones requeridas para finalizar de manera exitosa.

Es un proceso de toma de decisiones para alcanzar un futuro deseado, tomando en consideración la situación actual y los factores tanto internos como externos que pueden tener influencia en el alcance de los objetivos que se hayan señalado.

- b) **Organización:** Es la función de la administración que consiste en la determinación de las labores que se tienen que llevar a cabo, quién las hace, como se realizan, cómo se agrupan, quién rinde cuentas y el dónde se deben tomar las decisiones correspondientes. Una organización es un grupo social integrado por personas, tareas y administración que integran una estructura sistemática de relaciones de interacción, tendientes a la producción de bienes y servicios o normativas que se necesitan para la satisfacción de las necesidades de una comunidad dentro de un determinado entorno, para así lograr la finalidad distintiva que es su misión.
- c) **Integración de personal:** Se refiere a la ocupación con personas de los puestos de la estructura de la organización y el mantenimiento de los mismos de una manera adecuada.
- d) **Dirección:** Es la función de la administración referente a la motivación de los subordinados, influyendo en los individuos y los equipos mientras llevan a cabo su trabajo, eligiendo de mejor forma la ocupación.



Es la aplicación de los conocimientos en la toma de decisiones. Para su discusión, se debe tener conocimiento de las personas de manera tanto individual como también en grupo.

- e) **Control:** Consiste en la función de la administración referente a vigilar el desempeño actual.

El mismo, consiste en un elemento que abarca todas las actividades que se emprenden para asegurar que las operaciones reales tengan coincidencia con las operaciones debidamente planificadas.

2.7. Funciones administrativas de la asamblea general de condóminos

La asamblea es la denominación genérica del órgano representativo de los integrantes de una organización o institución que toma decisiones. La misma, se integra por las personas que pertenecen a la organización y están relacionadas o tienen el permiso explícito de la misma para su participación.

Las funciones de una asamblea pueden ser plenas o limitadas, de acuerdo al modo de organizarse internamente la institución que la conforma.

La mayor parte de las organizaciones democráticas cuentan con una asamblea como el mayor órgano de decisión. En la teoría política se denominan asambleas a las reuniones donde todos los afectados por un determinado asunto o miembros de una



igual organización, pueden prestar su opinión o decidir en relación a un tema directamente y sin representantes.

Dada la naturaleza tan variable de estos entes, ante la falta de regulación legal respecto de esta materia, pueden establecerse ciertas funciones, atendiendo comunes denominadores en los reglamentos analizados, pudiendo destacar las funciones siguientes:

- a) Lectura y aprobación del acta de la asamblea general, respectiva a cada período previamente acordado.
- b) Aprobación de las cuentas que rinda la junta directiva de condóminos, así como del presupuesto con el que contará para el año natural del que se trate.
- c) Aprobar las actividades llevadas a cabo por la actual junta directiva.
- d) Elección de los miembros de la junta directiva y nombramiento de cargos.
- e) Aprobación del programa de actividades correspondiente.
- f) Puntos varios.



CAPÍTULO III

3. Los reglamentos

Antes de abordar la definición, es importante determinar el significado del término reglamento, lo primero es conocer su origen etimológico.

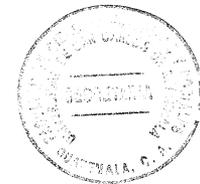
En ese sentido, se puede decir que es una palabra que significa conjunto de reglas y que deriva del latín, pues está conformada por las siguientes partes; el sustantivo regula, que puede traducirse como regla, el sufijo mento, que se usa para indicar resultado o instrumento.

3.1. Definición

Es la colección ordenada de reglas o preceptos, que por la autoridad competente, se presentan para la ejecución de una ley o para el régimen de una corporación, una dependencia o un servicio.

“Los reglamentos de los condominios son todas aquellas instrucciones escritas destinadas a regir una institución o a organizar un servicio o actividad. La disposición metódica y de cierta amplitud que, sobre una materia y a falta de ley o para completarla, dicta un poder administrativo”.¹⁴

¹⁴ Ruiz Zuñiga, Antonio José. **La problemática de la vivienda en los condominios**. Pág. 56.



Son actos unilaterales de voluntad de la administración pública que contienen normas jurídicas generales y obligatorias que regulan situaciones impersonales, abstractas u objetivas y que producen efectos generales.

La noción de reglamento hace referencia a una serie ordenada de normativas, cuya validez depende del contexto.

Es el conjunto de normas, procedimientos e instrucciones que se llevan a cabo para la ejecución de la ley, el funcionamiento de una organización y la ejecución de los trabajos.

En base a lo anterior, se establece que reglamento es el conjunto de normas generales y obligatorias que rige la organización y funcionamiento de cualquier institución o establecimiento público o privado, que tienen la finalidad de sentar bases para la convivencia y prevenir conflictos que se puedan generar entre los individuos.

3.2. Naturaleza jurídica

Para la doctrina, los reglamentos son considerados actos administrativos generales y singulares, los cuales encajan en actos administrativos generales.

Para otros, son fuente formal y directa del derecho administrativo, pero no actos de carácter general; estas fuentes establecen la forma o manera en que las normas se expresan en una sociedad determinada.



Este concepto es técnico jurídico y alude al origen de la norma en una autoridad reconocida por el derecho positivo que mediante un procedimiento preestablecido, confiere a la norma una forma concreta.

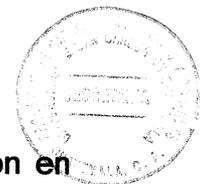
Para encontrar una distinción entre una y otra concepción se dice que, en el procedimiento para su elaboración, se tiene que analizar el órgano que lo emana, el comienzo de su eficacia y la legitimación para su impugnación.

3.3. Entes encargados de su creación

Es importante determinar la base legal de la creación de los reglamentos, para así poder establecer su eficacia y certeza jurídica. Como es de conocimiento en Guatemala la función o potestad legislativa, le corresponde por mandato de ley al Organismo Legislativo.

Sin embargo, convendría establecer los órganos distintos a este, los cuales pueden emitir normas de carácter general que producen efectos jurídicos como lo son los reglamentos.

La potestad reglamentaria no pertenece en exclusiva a un organismo en específico, ya que la administración del Estado la ejercen los tres organismos, así también los entes descentralizados, debido a que estos tienen atribuciones propias y entre ellas se encuentra dictar sus disposiciones normativas.



Además, la facultad reglamentaria, en realidad, es inherente de la administración en general, derivado a que los reglamentos regulan procedimientos o trámites administrativos.

Lo anotado, tomando en consideración su inferioridad jerárquica con las leyes emanadas del órgano encargado de la creación de leyes en el país como lo es el Organismo Legislativo y asimismo atendiendo al orden que la doctrina enmarca para estas normas de conformidad con la pirámide de Kelsen.

3.4. Fundamentación

En Guatemala, a los reglamentos se les conocen con distintos nombres, por ejemplo: ordenanzas, órdenes, resoluciones y reglamentos, siendo este último el más común y utilizado.

El fundamento legal donde se reconoce el surgimiento y creación de los reglamentos es la Constitución Política de la República de Guatemala, en su Artículo 183 inciso e) en donde se señalan las funciones del Presidente: “Sancionar, promulgar, ejecutar y hacer que se ejecuten las leyes, dictar los decretos para los que estuviere facultado por la Constitución Política, así como los acuerdos, reglamentos y órdenes para el estricto cumplimiento de las leyes, sin alterar su espíritu”.

Cabe hacer mención, que las ordenanzas son propias de la administración municipal y en las mismas se contienen determinados mandatos, decisiones o voluntades de la



autoridad, de hacer o no hacer, en tanto que los reglamentos contienen un conjunto de normas jurídicas para la ejecución de la ley o para la organización funcional de las personas que trabajan en determinada organización.

La postura constitucional, establece que la potestad reglamentaria le corresponde al Presidente de la República de Guatemala. Sin embargo, no hay prohibición de dictar reglamentos para la organización y funcionamiento de entidades o instituciones en ámbito público y privado.

3.5. Clasificación de los reglamentos

Según la doctrina, se puede distinguir en cuanto a sus efectos la siguiente clasificación:

- a) **Reglamentos jurídicos:** También llamados ejecutivos, este tipo de reglamentos son aquellos que se definen por ser administrativos, se derivan de las relaciones de supremacía general que unen generalmente al ciudadano común con la administración existente.

Son aquellos reglamentos dictados por el Presidente de la República, en ejercicio de su facultad reglamentaria, expresamente atribuida por la Constitución Política de Guatemala, para el estricto cumplimiento de las leyes, sin alterar su espíritu.

- b) **Reglamentos administrativos:** Se les conoce como internos, son dictados por cualquier organización pública y utilizados para reglamentar toda clase de



actividades administrativas que requieran que para su cumplimiento estén debidamente normadas en reglamento, con el fin de establecer órdenes y que estas puedan ser cumplidas de forma adecuada y que si a falta de tal cumplimiento pueda imponerse sanciones.

La facultad de reglamentar administrativamente no está prevista en ningún texto legal, pero es parte de la técnica administrativa, es por ello que los reglamentos administrativos son independientes de la ley.

Según su contenido, se establece la siguiente clasificación:

- a) **Reglamentos de aplicación:** Son los reglamentos dictados para asegurar y facilitar la aplicación de la ley, regulando todos los detalles. En la práctica administrativa, estos reglamentos son comunes y necesarios, a su vez debido a que en ellos se detallan todas aquellas cuestiones técnicas, cambiantes y factores variables.
- b) **Reglamentos autónomos:** Conocidos también como independientes, debido a que son independientes de cualquier ley, estos reglamentos no dependen, ni requieren de una ley anterior que condicione su existencia.

“A pesar de la autonomía que gozan estos reglamentos no significa que no tengan limitaciones, como lo son los límites generales de cualquier reglamento, así como



tampoco por ningún motivo se puede contradecir las normas de carácter constitucional, ni de orden ordinarias que puedan existir”.¹⁵

- c) **Reglamentos de necesidad:** Estos surgen cuando el Organismo Ejecutivo los dicta por razones de emergencia o necesidad, en casos muy excepcionales en la sociedad guatemalteca.

- d) **Reglamentos delegados:** También emitidos por el Organismo Ejecutivo, por autorización del Organismo Legislativo, en la actualidad en Guatemala no se dan los mismos.

3.6. Principales motivos para la proliferación de los reglamentos

En Guatemala, se ha dado la proliferación de reglamentos debido a la utilidad que estos prueban, por la validez y eficacia que representan. A continuación, mencionaré los motivos más sobresalientes de la creación de los reglamentos.

- a) **Mayor rapidez en su formulación o creación:** Debido a su proceso de formación resultan más prácticos y sin tantas formalidades.

- b) **Mejor capacidad técnica de las autoridades administrativas:** Para desarrollar el ejercicio de sus funciones.

¹⁵ **Ibid.** Pág. 80.



- c) **Amplio y claro conocimiento:** Directo de los problemas que originan su elaboración.
- d) **Prevalencia:** En cuanto a los intereses administrativos sobre otros previamente establecidos.
- e) **Facilidad:** De modificación y permanente actualización.
- f) **Adecuación:** A las necesidades presentes de manera más exacta y rápida.

3.7. Limitaciones de los reglamentos

Para que prevalezca siempre el respeto a los derechos de los ciudadanos, deben existir limitaciones generales que resguarden dichos derechos, para lo que a continuación se establecen los principios que limitan estos excesos.

- a) **Principio de legalidad:** Por ningún motivo los reglamentos pueden violar o tergiversar las normas de orden constitucional, así como tampoco transgredir normas contenidas en leyes.
- b) **Principio de la zona de reserva legal:** En base a este principio se determina que los reglamentos no pueden regular asuntos reservados a la ley.
- c) **Principio de preferencia de la ley:** En este principio se advierte que lo establecido en una ley, no puede ser modificado, ni derogado en ningún sentido por un reglamento, sino es por otra ley.



- d) Ningún reglamento dictado por un órgano subordinado puede contrariar preceptos del dictado por otro superior.

- e) No puede el contenido de los reglamentos sobrepasar la competencia del órgano no puede éste dictar más de lo permitido.

3.8. El reglamento y la ley

De acuerdo con lo anterior, las leyes y los reglamentos son normas que tienen carácter de obligatoriedad y conceden derechos a los ciudadanos como también para los integrantes de la administración. Ambos son normas reguladoras de situaciones generales y son obligatorias, pero no son iguales. Hay entre ellos grandes diferencias. En síntesis, se vislumbra que se pueden distinguir atendiendo a su jerarquía, origen, existencia, vigencia, contenido, expresión de voluntad y alcance.

- a) En cuanto a jerarquía, hay un grado de diferencia, el reglamento es inferior a la ley.

- b) En cuanto a su origen, la ley es una creación del Organismo Legislativo y el reglamento el ejecutivo y otros entes de la administración pública.

- c) En cuanto a su existencia, la ley tiene plena vigencia sin necesidad de reglamento, mientras este, salvo excepciones expresas, requiere la existencia previa de una ley.



- d) En cuanto a la vigencia, la ley es obligatoria mientras no se abroge, mientras el reglamento, específicamente el de ejecución, no puede existir al desaparecer la ley.
- e) En cuanto a su contenido, la ley regula una materia reservada que solo en ella se pueda establecer dicho contenido, en cambio el reglamento debe estar sujeto a lo que se regula en la ley.
- f) En cuanto a su expresión de voluntad, la ley es considerada una declaración de voluntad nacional, porque su proceso de elaboración es por un Organismo del Estado, representado por funcionarios públicos electos en sufragio, secreto y universal, quienes ejercen potestad de creación de leyes, mientras los reglamentos son aquellas manifestaciones de voluntad escritas y dirigidas por funcionarios de la administración pública.
- g) En cuanto a su alcance, el poder de acción que el legislador tiene al momento de creación de una ley es libre e incondicionada, como única limitación a la Constitución Política y el respeto a los derechos humanos inherentes a los ciudadanos, en cuanto la potestad reglamentaria está limitada y encuadrada a la ley y por ende a la Constitución Política de la República de Guatemala.
- h) Las leyes por su formalismo no dan respuesta rápida a los constantes cambios en la sociedad, en cuanto a los reglamentos por naturaleza y proceso de creación son más precisos en cuanto a cualquier cambio que se pueda dar, ya que permiten y facilitan una adaptación eficaz y racional a la realidad socioeconómica, mediante



cualquier modificación sin mayores dificultades, coadyuvando en la satisfacción de las necesidades administrativas.

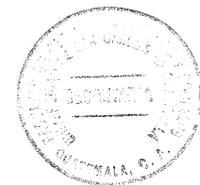
3.9. Reglamento de condominios

Anteriormente, se definió que era un condominio y para lo cual se estableció que es un derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.

Entonces al tener definido su significado y desarrollado el tema de reglamentos, es necesario centrarse en qué consiste un reglamento de condominio y para lo cual la tesista determina que es el conjunto de normas generales y obligatorias que regulan la función y organización de las relaciones de convivencia y mejoramiento de las áreas comunes entre los propietarios de un condominio.

Según la clasificación de los reglamentos, se estaría frente a un reglamento administrativo o interno, porque estos para su existencia no necesitan ser autorizados por ninguna autoridad.

Además, son utilizados para reglamentar cualquier clase de actividad y que la misma pueda ser cumplida y que a falta de ella se presente una sanción y una clase de reglamento que también tenga como característica la inexistencia de ley, a lo cual los reglamentos de condominio encajan perfectamente en ellos.



3.10. Creación de reglamentos de condominios

Es de importancia indagar sobre el proceso de una compraventa de un determinado condominio, la inmobiliaria a cargo del proyecto, empieza a vender cada uno de estos y tiene a su cargo la administración de todo el condominio. Previo a su venta, unilateralmente se establecieron varias de las cuestiones a tomar en cuenta al momento de adquirir un bien habitacional como lo es la cuota de mantenimiento, que esta incluye la seguridad, el agua potable, las áreas comunes que estarán al servicio de todos los condóminos y los gastos que estas mismas representen y una parte para el pago del administrador que dicho sea de paso es propuesto por la misma inmobiliaria.

Conforme transcurre el tiempo cada proyecto se va vendiendo y al momento de formalizar la entrega del bien, el propietario deberá de empezar a pagar su cuota al administrador que está en funciones, en la escritura pública, se incluye un reglamento de copropiedad que muchas veces los propietarios pasan desapercibidos y que para las inmobiliarias es un modelo.

El mismo, es utilizado en cada proyecto que realizan y que en ocasiones no está adaptado y actualizado de acuerdo a las necesidades y situación en que se encuentre dicho condominio.

A partir de ese momento y con la firma del comprador este reglamento se convierte en uso obligatorio y de cumplimiento para él o para quien habitara el condominio.



3.11. Fundamento legal de los reglamentos de condominio

De acuerdo con la legislación actual en Guatemala, la única base legal establecida y vigente es el Artículo 559 del Código Civil Decreto número 106: “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 adquirientes, inquilinos y ocupantes”.

En el referido Artículo, se regula que los otorgantes o sea comprador y vendedor deben aprobar e incluir en escritura constitutiva el reglamento de copropiedad. En lo anteriormente expuesto, se hace saber que este reglamento es una creación unilateral por parte del vendedor y al comprador únicamente le corresponde aceptar lo regulado anteriormente, aunque no esté de acuerdo en uno o muchos de los aspectos que en este se establezcan.





CAPÍTULO IV

4. Falta de regulación legal para la creación y registro de reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales en Guatemala

A lo largo del desarrollo de los capítulos anteriores y de conformidad con el análisis de los mismos, así como con la legislación vigente que tiene Guatemala, se encuentra un vacío en cuanto a esta materia.

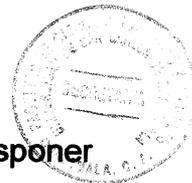
4.1. Importancia

“Tomando en consideración que a partir de la década de 1990 y principios del siglo XXI, hasta la actualidad la población en el país ha crecido considerablemente y debido a esto la necesidad de vivienda, aún más por las condiciones de subdesarrollo que está atravesando el país, se ha proliferado en gran manera los proyectos de condominios, que estos vienen a ofrecer muchas ventajas, sobre todo en materia de seguridad y servicios básicos”.¹⁶

4.2. Legislación vigente

En la Constitución Política de la República de Guatemala, en el Artículo 39 se establece el derecho de la propiedad privada, el cual garantiza la propiedad privada como un

¹⁶ Ibid. Pág. 125.



derecho inherente a la persona humana, debido a que toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley y el Estado es el encargado de garantizar el ejercicio de este derecho y deberá 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.

De acuerdo a ello, el derecho de la propiedad privada además de ser un derecho individual, es un derecho inherente a la persona, porque el Estado deberá garantizar el respeto a este y a través de sus instituciones, crear las condiciones y mejoras para que este derecho no sea vulnerado.

Siguiendo con la regulación legal de la propiedad, se encuentra establecida, en el Código Civil, Decreto Ley Número 106, el libro dos, título dos, capítulo uno el Artículo 464 que indica: “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.”

En este apartado de la ley, se regularon las disposiciones generales en cuanto a la propiedad y ello se constituyó como un derecho real, porque el titular o propietario de la cosa tiene una relación y poder jurídico y ese nexo es inmediato sobre la cosa o bien. Siempre en el mismo libro de la ley, solo que bajo el capítulo tres, Artículo 485, de la copropiedad se indica: “Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.” Para la doctrina, es una forma especial de adquirir la propiedad. La copropiedad es cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen pro indiviso, a dos o más personas.



“Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota”.¹⁷

La misma, es una parte ideal determinada desde el punto de vista mental aritmético, por ejemplo si diez propietarios de un conjunto residencial tienen copropiedad sobre los elementos comunes o se habla de la cosa por partes iguales, la parte alícuota representa una décima parte pero no desde el punto de vista material, pues sino se terminaría la copropiedad, esta parte alícuota es fundamental para poder comprender los derechos de los propietarios, pues los propietarios tienen dominio absoluto sobre su cuota. Sin embargo, sobre ella únicamente son dueños de los derechos. Se entendería entonces que esta parte alícuota son las áreas comunes y su cuota los derechos sobre su propiedad.

En Guatemala al adquirir una propiedad en un condominio residencial, el propietario tiene derecho a una parte alícuota sobre todos aquellos derechos de todas aquellas áreas comunes que están comprendidas en su mayoría por áreas verdes, áreas de recreación como lo pueden ser canchas y campos para deportes, uso de piscinas, gimnasio, un área específica para usos múltiples, calles, parqueos de visitas, garita de seguridad y todos aquellos bienes muebles accesorios a estas áreas que sirven para el funcionamiento de cada una de estas áreas. De acuerdo con tesis, se determina que en una escritura pública de compraventa de bien inmueble constituido en un condominio residencial se procede a establecer en una cláusula, la descripción del inmueble, para

¹⁷ Pérez Porto, Julián. *La copropiedad*. Pág. 33.



lo cual se separa en primer lugar la identificación de la finca inscrita en el Registro General de la Propiedad, que constituye la propiedad objeto del contrato y en segundo lugar la identificación de la finca que cede los derechos de copropiedad que consisten en la parte alícuota de todo lo que corresponde a áreas comunes.

En lo relativo a la compraventa se hace una separación, así también, en cuanto al precio de cada una de las fincas antes mencionadas, porque en la primera vende, cede y traspasa propiamente el inmueble; y en la segunda, únicamente los derechos de copropiedad, la parte de las áreas comunes que no pueden dividirse por ser pro indiviso y que por lo tanto todos los propietarios se convierten en copropietarios de las mismas, estas áreas comunes nunca podrán dividirse entre sus habitantes, pues se entiende dentro de los habitantes que tendrán derecho de uso y propiedad sobre ellas pero nunca podrán tener dominio total, sino solo una parte proporcional, o sea, una parte alícuota.

Ello, es lo que se ha señalado como parte alícuota. En el Código Civil se describe como cuotas de los partícipes, según el Artículo 486: "Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales".

En el Artículo 487 se establece: "Uso de la cosa común. Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho."



En la escritura pública en otra de sus cláusulas se establece el régimen de condominio, en el cual se hace constar expresamente que el comprador conoce y acepta la vigencia del reglamento de copropiedad del condominio residencial, el cual quedó constituido en una escritura pública anterior, la cual contiene todas las disposiciones y limitantes referentes a la limpieza, vigilancia, la conservación en buen estado y el cuidado de las áreas verdes y de las de circulación del condominio, así como las normativas de construcción y mantenimiento de cualquier obra que sea en beneficio del mismo.

De conformidad con lo establecido en el Código Civil Decreto Ley Número 106 Artículo 559: "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 adquirientes, inquilinos y ocupantes".

Desde la entrada de vigencia del Código Civil, hasta la actualidad, ha sido el único fundamento legal sobre el régimen de condominio, en cuanto al reglamento de condominio y administración para el uso interno de los condóminos y de esta forma es que regula las relaciones de convivencia que van a surtir efecto al momento de la entrega del bien inmueble, por parte del vendedor al comprador y en el cual este ha aceptado todas estas reglas, aunque en la realidad existe una escritura pública, donde fue constituido el reglamento que no es entregado al propietario, en su lugar es



entregado un reglamento impreso en hojas papel bond que no lleva aparejada ninguna formalidad y pasa a ser una copia más de un prototipo de reglamento que tienen las inmobiliarias para todos los proyectos que ejecutan.

4.3. Derecho comparado

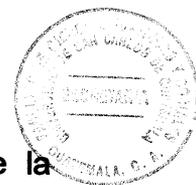
De acuerdo con lo anteriormente expuesto, la legislación guatemalteca regula la copropiedad como una forma especial de propiedad.

También, se establece en un único Artículo lo relativo al reglamento de copropiedad y administración.

De conformidad con lo establecido, en otras legislaciones en donde sí se encuentra regulado de una forma más específica este tema, profundizaré en hacer un análisis de estas leyes que tienen vigencia en estos países y una comparación con la falta de legislación en Guatemala.

La asamblea legislativa del Distrito Federal del Estado de México en su V legislatura, decretó la Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles, esta ley tiene como objeto regular todas aquellas relaciones entre los condóminos y/o poseedores de los inmuebles constituidos en un determinado condominio.

“Con la administración se establecen bases para resolver las controversias que se puedan suscitar y que puedan ser resueltas mediante conciliación, arbitraje y que se



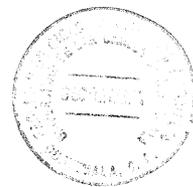
conocerán por la Procuraduría Social del Distrito federal, observando siempre la competencia de las autoridades judiciales en determinados casos”.¹⁸

Como se puede observar, nace a la vida jurídica esta ley para ser aplicada en el Distrito Federal, debido a que en el mismo la creciente demanda de viviendas constituidas bajo el régimen de condominios es excesiva por la cantidad de personas que se ven en la necesidad de adquirir un bien inmueble de estos por las distintas ventajas que tiene en contraposición de las colonias comunes que existen y que por si fuera poco tampoco queda ya un espacio para poder vivir, ya sea como propietario o arrendatarios de los mismos.

A lo largo de este apartado, citaré diversos artículos de cómo está conformada dicha ley y sobre sus procedimientos y forma de constitución del régimen de propiedad en condominio.

En el Artículo tres de determinada Ley se establece: “La constitución del régimen de propiedad en condominio es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante notario público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, entendida ésta como aquella en la que coexiste un derecho de propiedad absoluto y exclusivo, respecto de unidades de propiedad privativa y un derecho de copropiedad en términos de lo dispuesto por los artículos 943 y 944 del Código Civil, respecto de las áreas y bienes de uso común necesarios para el adecuado uso o disfrute del inmueble. Asimismo, una

¹⁸ *Ibid.* Pág. 156.



vez constituido el régimen de propiedad en condominio, éste deberá de registrarse ante la Procuraduría”.

4.4. Necesidad de la regulación legal para la creación y registro de los reglamentos emitidos por juntas directivas de condominios residenciales y propuesta de reforma por adición

DECRETO NÚMERO: -----

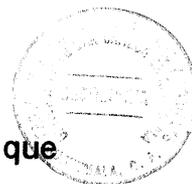
EL CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

CONSIDERANDO

Que la administración de los condominios residenciales es fundamental al ser determinante en la forma en la cual la propiedad se comparte por dos o más personas y en la cual los copropietarios van a tomar las decisiones, en relación a la propiedad que tienen en común, mediante relaciones de mancomunidad y de solidaridad en la sociedad guatemalteca.

CONSIDERANDO

Que es esencial la determinación de las autoridades competentes para la resolución de controversias que se susciten entre los condóminos, así como de que se cuente con respeto en la unidad de propiedad privada y que exista el uso y disfrute en igualdad de condiciones y circunstancias de manera ordenada, en relación a las áreas y bienes de



uso común del condominio, sin la restricción de derechos al resto de personas que habitan el mismo.

CONSIDERANDO

Que es fundamental que se aseguren los derechos de cada condómino en las cosas comunes que no pueden enajenarse, gravarse, embargarse, ni transmitirse independientemente en los condominios residenciales, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca y consecuentemente por ser inseparables de la propiedad.

CONSIDERANDO

Que la falta de regulación legal en relación a la creación y registro de los reglamentos que emiten las juntas directivas de los condominios residenciales, no ha permitido la existencia de una justa administración y el goce de las cosas comunes correctamente, por el hecho de quedar organizada la propiedad en la forma en que se estableció originalmente y a la cual se encuentran obligados los propietarios de los mismos.

POR TANTO

En ejercicio de las atribuciones que confiere el Artículo 171 literal a) de la Constitución Política de la República de Guatemala:

DECRETA

La siguiente:



REFORMA POR ADICIÓN AL CÓDIGO CIVIL DECRETO LEY 106 DEL JEFE DE GOBIERNO DEL ARTÍCULO 559 BIS

ARTÍCULO 1. Se reforma el Artículo 559 adicionando el Artículo 559 Bis al Código Civil Decreto Ley 106 del Congreso de la República de Guatemala, el cual queda así:

ARTÍCULO 559 BIS. Creación y registro de reglamentos. Se regula la obligatoriedad de fiscalizar la creación y el registro de los reglamentos emitidos por las juntas directivas de los condominios residenciales para garantizar los intereses de orden público y la regulación relacionada con la constitución, modificación, organización, funcionamiento y administración del régimen de propiedad de condominio, para que los condóminos y poseedores cuenten con bases sólidas de evaluación del puntual desempeño de las decisiones emitidas por la junta directiva en relación a todos los asuntos comunes del condominio.

ARTÍCULO 2. VIGENCIA. El presente Decreto entra en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

REMÍTASE AL ORGANISMO EJECUTIVO PARA SU SANCIÓN, PROMULGACIÓN Y PUBLICACIÓN

PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO.

CIUDAD DE GUATEMALA -----DE-----DE-----.



Presidente

Secretario

Secretario



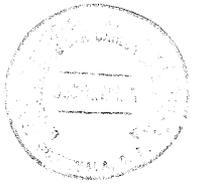


CONCLUSIÓN DISCURSIVA

La falta de regulación legal para la creación y registro de reglamentos emitidos por las juntas directivas de condominios residenciales no ha permitido el debido goce de los derechos de cada propietario. Los reglamentos de condominio son administrativos y en ellos se presentan distintos procedimientos de modificación. La legislación civil de la sociedad guatemalteca regula que la modificación de estos reglamentos es posible si se hace de la misma forma de su creación, es decir en escritura pública, con todas las formalidades que lleva implícito este instrumento público que va revestido de fe pública.

En la práctica, después de la escrituración y la entrega implícita del reglamento, la inmobiliaria queda aún sujeta a la administración y un año después de vender el último inmueble, entrega dicha administración a los condóminos, para que estos se organicen de la manera correspondiente. Una vez estos constituidos en asamblea general, proceden a la elaboración de un nuevo reglamento, más conforme a sus necesidades y conveniencias y no recurren a una escritura pública para su modificación.

Se recomienda la existencia de una autoridad que vele por la protección de derechos vulnerados, porque si al momento de la creación de los reglamentos existiera una autoridad fiscalizadora de su registro y de una serie de revisiones, se buscaría la protección y el resguardo de los derechos individuales y sociales de toda persona que desee convertirse en propietario de un bien inmueble en un condominio residencial y posteriormente de estas revisiones se aprobaría y registraría en la dependencia pública con competencia en la materia.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE TORRADO, Luis Agustín. **Derecho de propiedad**. 4ª. ed. La Habana, Cuba: Ed. Sociedad, 1997.
- BAILÓN VALDOVINOS, Rosario. **Teoría y práctica del derecho de propiedad**. 3ª. ed. Madrid, España: Ed. Dikynson, 1993.
- CABRERA ORBE, Jorge Mario. **Reglamentos de copropiedad**. 7ª. ed. Barcelona, España: Ed. Temis, 1994.
- GALINDO GARFIAS, Ignacio. **Derecho de propiedad**. 4ª. ed. Madrid, España: Ed. Legal, 1991.
- LEÓN VALLADARES, Pedro Manuel. **El derecho de propiedad como función social**. 6ª. ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1996.
- OLAYA SILVA, Rosa Elena. **La propiedad y los condominios**. 2ª. ed. Barcelona, España: Ed. Sevilla, 1992.
- ORREGO ACUÑA, Juan Andrés. **Lecciones de derecho civil**. 3ª. ed. México, D.F.: Ed. Marea, 2001.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 9ª. ed. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta, S.R.L., 1997.
- PAYNO, Manuel. **Nociones primitivas y simples de la propiedad**. 5ª. ed. México, D.F.: Ed. Solar, 1999.
- PÉREZ DUARTE, Alicia Elena. **Diccionario jurídico mexicano**. 3ª. ed. México, D.F.: Ed. Estilos, 1989.
- PÉREZ PORTO, Julián. **La copropiedad**. 5ª. ed. Madrid, España: Ed. Jurídica, S.A., 1990.



Real Academia Española. **Diccionario de la lengua española**. 23^a. ed. Madrid, España: Ed. Espasa, 1998.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil**. México, D.F.: Ed. Porrúa, S.A., 1982.

RUIZ ZUÑIGA, Antonio José. **La problemática de la vivienda en condominios**. 4^a. ed. México, D.F.: Ed. Judicial, 1988.

Legislación:

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

Código Civil. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno Enrique Peralta Azurdia, 1963.

Ley del Organismo Judicial. Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, 1989.