

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



**DERECHO DEL CONDÓMINO DE IMPUGNAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO EN FUNCIÓN A SU LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES**

**FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA**

**GUATEMALA, MAYO DE 2019**

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

**DERECHO DEL CONDÓMINO DE IMPUGNAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN  
CONDOMINIO EN FUNCIÓN A SU LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICA Y SOCIALES**

Y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**Guatemala, mayo de 2019**

**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: Licda. Astrid Jeannette Lemus Rodríguez

VOCAL II: Lic. Henry Manuel Arriaga Contreras

VOCAL III: Lic. Juan José Bolaños Mejía

VOCAL IV: Br. Denis Ernesto Velásquez González

VOCAL V: Br. Abidán Carías Palencia

SECRETARIO: Lic. Fernando Antonio Chacón Urizar

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Alex Franklin Mendez Vasquez  
Vocal: Lic. Evert Obdulio Barrientos Padilla  
Secretaria: Licda. Silvia Esperanza Fuentes Lopez

**Segunda Fase:**

Presidente: Licda. Olga Aracely López Hernández  
Vocal: Lic. Juan José Bolaños Mejía  
Secretario: Lic. Marvin Omar Castillo García

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



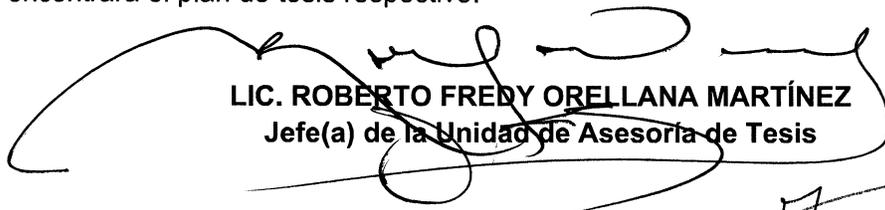
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 12 de julio de 2018.**

Atentamente pase al (a) Profesional, **GUSTAVO ADOLFO PEREZ REYES**  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
**FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA**, con carné **201211863**,  
 intitulado **DERECHO DEL CONDÓMINO DE IMPUGNAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN FUNCIÓN A SU LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES.**

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.

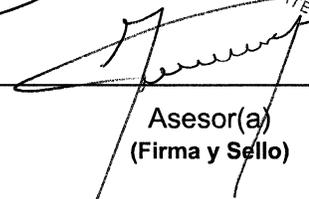
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros 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 17 / 07 / 2018 f)

  
**Gustavo Adolfo Perez Reyes**  
 Abogado y Notario



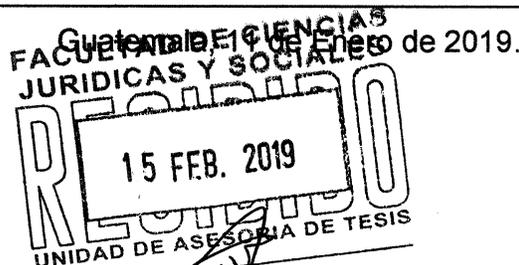


**Lic. Gustavo Adolfo Perez Reyes**  
**Abogado y Notario**

Dirección: Calzada Roosevelt 33-86, Zona 7, Edificio Ilumina, sexto nivel,  
Oficina número 606, Ciudad de Guatemala  
Tel. 5698-2714



Lic. Roberto Fredy Orellana Martínez  
Jefe de Unidad de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Atentamente me dirijo a usted con el objeto de informarle que conforme a la notificación de nombramiento de fecha doce de julio de dos mil dieciocho, donde se me otorga el nombramiento como **ASESOR** del trabajo de tesis del Bachiller: **FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA**, intitulada: **"DERECHO DEL CONDÓMINO DE IMPUGNAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO EN FUNCIÓN A SU LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES"**, motivo por el cual emito el siguiente dictamen:

- a. El contenido científico, jurídico y técnico de tesis en mención, es de mucha relevancia en materia del Derecho Civil, contiene un enfoque sobre el derecho constitucional de libre disposición de bienes en el modelo de propiedad en condominio, que actualmente carece de regulación legal y debe integrarse el tema objeto de investigación a nuestra legislación vigente.
- b. Respecto a la metodología y técnicas utilizadas en la elaboración del trabajo de tesis, incluyen los métodos inductivo, deductivo, analítico, sintético, descriptivo, y científico, emplea técnica de observación, bibliográfica y documental, de las cuales se han realizado las consultas y citas correspondientes.
- c. El trabajo de mérito está redactado en forma clara, observando técnicas gramaticales y utilizando el lenguaje técnico y jurídico acorde a un trabajo de esta índole.
- d. Se han desarrollado adecuadamente cada uno de los capítulos, en ellos se fundamenta la comprobación de la hipótesis por lo que lo considero que es un trabajo de tesis que ofrece un análisis legal de alta importancia en el área del Derecho Civil, al analizar la necesidad de crear instrumentos legales que regulen la nueva forma de propiedad en condominio en cuanto al reglamento de propiedad en condominio, siendo un aporte académico significativo al ordenamiento jurídico guatemalteco.
- e. La conclusión discursiva fue redactada en forma clara y sencilla para esclarecer el fondo de la tesis en congruencia con el tema investigado, la misma es objetiva, realista y bien delimitada. Es de resaltar que el estudiante



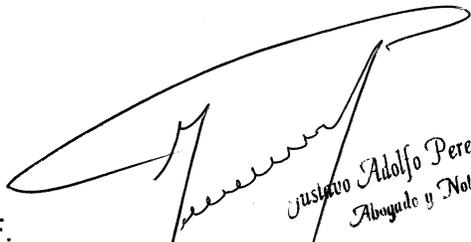
**Lic. Gustavo Adolfo Perez Reyes**  
**Abogado y Notario**

Dirección: Calzada Roosevelt 33-86, Zona 7, Edificio Ilumina, sexto nivel,  
Oficina número 606, Ciudad de Guatemala  
Tel. 5698-2714

atendió las sugerencias y observaciones señaladas, defendiendo con fundamento aquellas que consideró necesarias.

- f. Declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Por lo anterior, y habiendo cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público procedo a emitir **DICTAMEN FAVORABLE** al bachiller: **FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA**, para que prosiga con los trámites necesarios para su graduación.

F.   
Gustavo Adolfo Perez Reyes  
Abogado y Notario

**Lic. Gustavo Adolfo Perez Reyes**  
**Abogado y Notario**  
**Colegiado No. 8709**



**USAC**  
**TRICENTENARIA**  
 Universidad de San Carlos de Guatemala

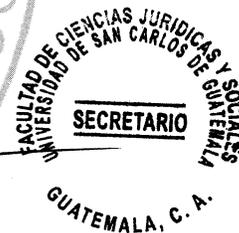


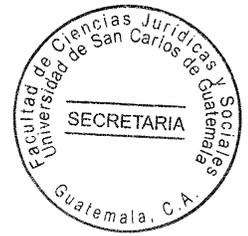
DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 11 de abril de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante FERNANDO LEONEL PICHÉ ZAMORA, titulado DERECHO DEL CONDÓMINO DE IMPUGNAR EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CONDÓMINO EN FUNCIÓN A SU LIBRE DISPOSICIÓN DE BIENES. 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/JP.

*[Handwritten signatures of the Secretary and the Dean]*





## DEDICATORIA

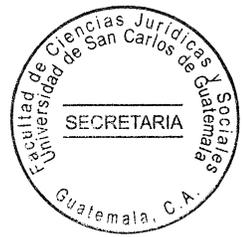
- A DIOS:** Quien me dio la vida, la salud y la bendición de alcanzar esta meta tan anhelada y porque nunca me ha abandonado y me guía por el camino correcto.
- A MI ESPOSA:** Marícruz Solares Majzul, por alentar siempre mis sueños y apoyarme de corazón en las buenas y en las malas, por su inmenso amor y dedicación en nuestro hogar.
- A MI HIJA:** Estephanie Nicole Piché Solares, por ser el regalo más grande de mi vida y mi inspiración para seguir adelante día con día.
- A MI PADRE:** Daniel Piché Hernández, por sus consejos y apoyo brindado.
- A MI MADRE:** María Eulalia Zamora Porón (Q.E.P.D.), porque fue el pilar de mi vida para alcanzar mis metas, por sus consejos, por todos sus sacrificios y apoyo incondicional, pero especialmente por su amor de madre que siempre me tuvo y fue mi mejor ejemplo de perseverancia y superación.
- A MIS HERMANOS:** Juan, Lourdes, Ana y mi cuñado David, porque su apoyo fue fundamental para llegar hasta aquí, siempre los llevo en mi corazón, Dios los bendiga por todo lo que han hecho por mí.



**A:** La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala; por abrirme sus puertas y permitirme con mucho orgullo egresar de ella.

**A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales y catedráticos por su aporte de conocimiento en la ciencia del derecho y la formación que me brindaron.

**A:** El pueblo de Guatemala, que con sus contribuciones fiscales y/o tributarias, sustentan el presupuesto de La Universidad de San Carlos de Guatemala y con ello me brindó el privilegio de tener acceso a la educación superior en mi *alma máter*.



## PRESENTACIÓN

Esta investigación pertenece al área del derecho civil, siendo una investigación de tipo cualitativa, la cual fue realizada en el periodo comprendido del 30 de julio del 2018 al 30 de febrero del 2019. Tiene como estudio el análisis jurídico y doctrinario sobre la necesidad de que el Estado a través del Organismo Legislativo regule la nueva forma de propiedad en condominio, estableciendo obligaciones y derechos equitativos y justos para los condóminos, desarrolladoras y administradores.

La investigación tiene como objeto de estudio el reglamento de propiedad en condominio, en cuanto a las arbitrariedades reguladas, el cual es emitido por las desarrolladoras; tiene como sujeto de estudio al condómino, en cuanto a los derechos que se le vulneran, primordialmente en función al principio constitucional de libre disposición de bienes, regulado en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala, siendo el Estado quien sustancialmente atenta en contra de este principio, en virtud de que en Guatemala únicamente está normada la propiedad horizontalmente dividida, pero no se ha regulado la nueva forma de derechos reales de propiedad en condominio. Aportando en este trabajo de investigación un análisis jurídico sobre la importancia de regular y establecer plenamente los derechos y obligaciones que tienen los condóminos, desarrolladoras y administradores, de esta manera que no sea la desarrolladora quien imponga en el reglamento de propiedad en condominio normas arbitrarias y así disminuir los conflictos legales, sociales y de intereses que surgen entre las partes.



## HIPÓTESIS

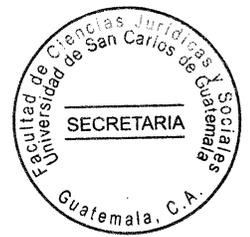
Ante la ausencia de instrumentos legales que regulen la nueva forma de propiedad en condominio, se permite que las desarrolladoras dicten e impongan arbitrariamente a los condóminos el reglamento de propiedad en condominio, poniendo en riesgo y haciendo vulnerable el derecho de propiedad privada en cuanto al principio de libre disposición de bienes que tiene el condómino en su propiedad exclusiva. Aumentando con ello significativamente los desacuerdos, inconformidades, conflictos legales y sociales entre las desarrolladoras, condóminos y administradores.



## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

La hipótesis formulada se comprobó, al establecer la importancia de regular la nueva forma de propiedad en condominio, ya que esta opción de vivienda cada vez aumenta y ante los vacíos legales que regulen ampliamente el tema, las desarrolladoras violentan el derecho de propiedad privada y el principio constitucional de libre disposición de bienes, por lo que surge la necesidad de crear una ley que regule plenamente los derechos y obligaciones de los condóminos, desarrolladoras y administradores, pero también es emergente crear los mecanismos legales para que el condómino pueda impugnar el reglamento de propiedad en condominio ante la desigualdad del contenido regulado e interpuesto arbitrariamente por la desarrolladora.

Para la comprobación de la hipótesis se utilizaron los métodos de análisis, el inductivo y deductivo, mediante los cuales se hizo posible analizar profundamente la problemática de las limitaciones al derecho de propiedad privada impuestas por las desarrolladoras a través del reglamento de propiedad en condominio.



## ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción .....	i
<b>CAPÍTULO I</b>	
1. Derechos reales .....	1
1.1 Teorías .....	1
1.1.1. Teoría clásica sobre derechos reales .....	1
1.1.2. Teoría personalista sobre derechos reales .....	2
1.1.3. Teoría ecléctica sobre derechos reales.....	2
1.2. Clasificación .....	2
1.2.1. Derechos reales de goce y disposición .....	2
1.2.2. Derechos reales de mero goce .....	3
1.2.3. Derechos reales de garantía .....	3
1.3. Idea de los derechos reales .....	3
1.3.1. Derechos reales <i>in faciendo</i> .....	3
1.3.2. Obligaciones <i>propter rem</i> .....	4
1.4. El derecho de propiedad privada.....	5
1.4.1. Antecedentes.....	5
1.4.2. Definición.....	5
1.5. Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada .....	8
1.5.1. De la ocupación.....	8
1.5.2. Del trabajo.....	8
1.5.3. De la ley.....	8
1.5.4. Moderna.....	9
1.6. Facultades que integran el derecho de propiedad privada .....	9
1.6.1. Facultad de disposición .....	9
1.6.2. Facultad de libre aprovechamiento.....	10
1.6.3. Facultad de exclusión.....	10
1.7. Dominio.....	11
1.8. Formas especiales de propiedad.....	12
1.8.1. Copropiedad .....	12
1.8.2. Propiedad horizontalmente dividida.....	14
1.9. Restricciones al derecho de propiedad.....	15

1.10. Limitaciones al ejercicio de dominio.....	16
1.11. Derecho real de servidumbre.....	17
1.12. Diferencias entre las servidumbres y las limitaciones del dominio.....	20

## CAPÍTULO II

2. Derecho inmobiliario y su regulación legal en Guatemala .....	23
2.1. Derecho inmobiliario.....	23
2.1.1. Características.....	25
2.2. Principios del derecho inmobiliario.....	26
2.3. La propiedad horizontal y el condominio como principales opciones de vivienda.....	30
2.3.1. Semejanzas.....	30
2.3.2. Diferencias.....	33

## CAPÍTULO III

3. El régimen de propiedad en condominio.....	37
3.1. Antecedentes.....	37
3.2. Teorías.....	39
3.2.1. Teorías dualistas.....	40
3.2.2. Teorías monistas.....	42
3.3. Definición.....	43
3.4. Clasificaciones.....	44
3.4.1. Atendiendo a su estructural.....	45
3.4.2. Atendiendo a su uso.....	46
3.5. Elementos que conforman el régimen de propiedad en condominio.....	47
3.5.1. Escritura constitutiva.....	47
3.5.2. Condominio.....	47
3.5.3. Condómino.....	47
3.5.4. Unidad de propiedad exclusiva.....	48
3.5.5. Bienes y áreas de uso común.....	48
3.5.6. Asamblea.....	48



3.5.7. Residente.....	48
3.5.8. Reglamento.....	49
3.6. Derecho comparado.....	49
3.7. Constitución del régimen de propiedad.....	52

#### **CAPÍTULO IV**

4. Análisis jurídico del reglamento de propiedad en condominio.....	57
4.1. Análisis de las limitaciones impuestas en el reglamento de propiedad en condominio en relación al derecho de propiedad regulado en la Constitución Política de La República de Guatemala.....	60
4.2. La importancia jurídica legal de que se regule la propiedad en condominio para que existan parámetros en la emisión del reglamento de propiedad en condominio, ajustado al principio de igualdad.....	64
<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA .....</b>	<b>67</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>69</b>



## INTRODUCCIÓN

El Estado de Guatemala debe garantizar la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona, así mismo preservar la propiedad privada como un derecho inherente a la persona; y actualmente la modalidad de vivir en condominio es cada vez más fuerte, debido a que las personas buscan un lugar para vivir seguro, tranquilo y en paz; algo que es obligación del Estado proporcionar y desde hace mucho tiempo ha dejado de brindar a la población guatemalteca. Y ante los vacíos legales sobre la propiedad en condominio, tácitamente se le ha facultado a las desarrolladoras para que ellas mismas impongan arbitrariamente sus reglamentos de propiedad en condominio y resuelvan los problemas que nacen del mismo a su forma y determinación.

El objetivo general fue alcanzado, al establecer la necesidad emergente que tiene Guatemala, de regular la nueva forma de propiedad en condominio y con ello determinar claramente los derechos y obligaciones que tienen los condóminos, administradores y desarrolladores inmobiliarios.

La hipótesis se comprobó, al determinar que en Guatemala no existen normativas jurídicas sobre la propiedad en condominio, lo que motiva a un alza de problemas jurídicos y sociales entre condóminos, administradores y desarrolladoras.

La tesis consta de cuatro capítulos, en el primer capítulo, se analizan los derechos reales; el segundo capítulo, contiene específicamente temas relacionados con el derecho inmobiliario y su regulación legal en Guatemala; el tercer capítulo, se refiere al régimen de propiedad en condominio; y por último en el capítulo cuarto, contiene un análisis jurídico del reglamento de propiedad en condominio.

Los métodos y técnicas de investigación utilizados en la elaboración del trabajo de tesis, incluyen los métodos inductivo, deductivo, analítico, sintético, descriptivo y científico; con objeto de analizar y sintetizar cada tema. También se emplearon las técnicas de observación, bibliográfica y documental; de las cuales se han realizado las consultas y citas que ameritan el tema específico.



La investigación fue elaborada con el fin de determinar los derechos que se vulneran al no regular la nueva forma de propiedad en condominio. Y en consecuencia debe promoverse, ante el Congreso de la República de Guatemala, la iniciativa de ley que regule la propiedad en condominio, por medio de la cual se establezcan los derechos y obligaciones del condómino, la administración y los desarrolladores, así como los procedimientos legales para que el condómino impugne el reglamento de propiedad en condominio, impuesto arbitrariamente por las desarrolladoras cuando este limite su derecho de libre disposición de bienes.



## CAPÍTULO I

### 1. Derechos reales

Se precisa sobre los derechos reales como el derecho "Que concede a su titular un poder inmediato y directo sobre una cosa, que puede ser ejercitado y hecho valer frente a todos"<sup>1</sup>, de lo anterior se puede deducir que los derechos reales refieren al poder jurídico que se ejerce en forma directa e inmediata sobre un bien para su aprovechamiento total o parcial, siendo este poder jurídico oponible a terceros.

Es pertinente conocer sobre los derechos reales, puesto que dentro del ordenamiento jurídico, el Código Civil regula los derechos reales sobre los bienes inmuebles, de allí la importancia de su conocimiento para el presente tema abordado.

#### 1.1 Teorías

Existe una diversidad de autores que explican doctrinariamente las siguientes teorías sobre los derechos reales:

##### 1.1.1 Teoría clásica sobre derechos reales

De acuerdo con esta teoría, el titular de un derecho real ostenta un poder inmediato sobre la cosa, hay por lo tanto una relación directa entre persona y cosa.

---

<sup>1</sup> Puig Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 19.

### **1.1.2 Teoría personalista sobre derechos reales**

Es denominada también obligacionista y anticlásica y parte de la afirmación de que solo caben relaciones jurídicas entre personas y no entre personas y cosas. Lo cual hace alusión a la normativa que es aplicable a los derechos reales, la cual regula la forma en que la persona como sujeto principal, va a disponer, usar y gozar de sus bienes, sin más limitaciones que las que éstas expresen.

### **1.1.3 Teoría ecléctica sobre derechos reales**

Establece que la relación de propiedad se produce entre el propietario y las demás personas, pero el objeto de dicho derecho es un bien sobre el cual el propietario tiene un poder directo e inmediato por consecuencia del cual las demás personas están obligadas a respetar su derecho.

## **1.2 Clasificación**

Doctrinaria y legalmente los derechos reales se clasifican de la siguiente forma:

### **1.2.1 Derechos reales de goce y disposición**

El derecho de propiedad o dominio es considerado el derecho real por excelencia, porque permite al titular del bien, el total goce y la libre disposición del mismo dentro de las limitaciones establecidas en la ley.

### **1.2.2 Derechos reales de mero goce**

Este derecho lo constituye el uso, usufructo, habitación y servidumbre; son los que confieren facultades de goce sobre el bien ajeno más no de disposición.

### **1.2.3 Derechos reales de garantía**

Los derechos reales de garantía lo constituye la hipoteca y la prenda, que garantizan el cumplimiento de las obligaciones contraídas por el titular del bien.

## **1.3 Idea de los derechos reales**

Díez-Picazo establece que la idea de los derechos reales se clasifica de la siguiente forma:

### **1.3.1 Derechos reales *in faciendo***

Desconocidos en el derecho romano, aparecen en la doctrina la llamada tesis obligacionista o personalista con su idea capital de caracterizar a los derechos reales por la indeterminación e ilimitación en su número del sujeto pasivo como una excepción a esta idea, citándose como ejemplos de ellos: las antiguas servidumbres *romanas honréis ferendi*, las cargas territoriales germánicas (*Reallsten*), los censos, foros y *rabassa morta*. En tanto que para unos tratadistas los derechos reales *in faciendo* son meras figuras complejas, en las cuales la obligación, o es un mero accesorio del derecho real o está

coordinada con él, para otros son simples obligaciones *propter rem*; sin que falten, por último, prestigiosos mantenedores de la autonomía de esta figura, como Fadda, Bensa y Rigaud citados por Diez-Picazo, “quienes sostienen que en los casos aludidos se grava directamente el fundo y, sólo indirectamente, a su propietario, quien puede terminar la obligación abandonándola, por consiguiente al menos en pura teoría, nada se oponga a la admisión de los derechos reales *in faciendo*”<sup>2</sup> este tipo de derechos reales conlleva la obligación de hacer algo y como se indicó se utilizó para imponer las cargas territoriales.

### 1.3.2 Obligaciones *propter rem*

Llamadas en la doctrina alemana derechos subjetivamente reales (*subjektiven dinglichen Rechten*), se consideran como un caso de interés (*Glaubigerschul*) o de estricto deber (*Sin Schuldnerschul*), y han sido magníficamente defendidas en España por Cámara, quien las considera como “aquellas obligaciones impuestas al que en cada momento sea propietario de un inmueble, pudiendo citarse como ejemplos de las mismas: la hipoteca en garantía de títulos al portador y las servidumbre prediales”<sup>3</sup> se puede considerar que este tipo de obligaciones se reconocen al momento de ser propietario de una unidad exclusiva, deviniendo de esta otra obligación, por ejemplo el pago en concepto de mantenimiento.

En estas obligaciones los sujetos se determinan en relación con una cosa y, por consiguiente, pueden cambiar a medida que la cosa pasa de unas personas a otras; por eso, estas obligaciones al igual que los derechos reales *in faciendo* constituyen, como hemos indicado, excepciones a la idea básica fundamental clásica de los derechos reales.

---

<sup>2</sup> Diez-Picazo, Luis. **Fundamentos de derecho civil patrimonial**. Pág. 46.

<sup>3</sup> *Ibid.* Pág. 30.



## **1.4 El derecho de propiedad privada**

La propiedad privada es la facultad o derecho que tienen las personas de poseer y disponer de un bien, dentro de los parámetros establecidos en la ley.

### **1.4.1 Antecedentes**

El derecho de propiedad tiene su reseña "en la Antigua Grecia, Aristóteles definía la propiedad como un instrumento de la existencia y una parte íntegramente de la familia. La posesión formaba parte de la ciencia doméstica, ya que sin las cosas de primera necesidad los hombres no podrían vivir. El derecho Romano define la propiedad como el derecho de uso, disfrute y abuso de conformidad con los límites que establece el derecho."<sup>4</sup> Esta definición ha sido un legado que ha perdurado a través del tiempo enmarcada en nuestro ordenamiento jurídico, principalmente en el código civil.

### **1.4.2 Definición**

En relación con el derecho de propiedad John Locke citado por Terzi Ewald, establece que el derecho de propiedad: "era un derecho natural sagrado, innato e inalienable, afirmando que el hombre es dueño de su esfuerzo y también de cualquier obra auténticamente suya. De esa forma cuando alguien saca alguna cosa del estado de la naturaleza, ha puesto su esfuerzo en ello, le ha agregado algo que es propio y por ende la convierte en propiedad

---

<sup>4</sup> Terzi Ewald, Claudia. **Los derechos de propiedad y la reforma agraria**. Biblioteca jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. Pág. 216. <https://revistas-colaboracion.juridicas.unam.mx/index.php/rev-posgrado-derecho/article/view/17133/15342>

suya”<sup>5</sup>, actualmente los bienes ya sea muebles o inmuebles son modificados, transformados y personificados por los seres humanos en virtud de ser cosa de su propiedad y tiene la potestad de hacer con ella todo lo que la ley no prohíba.

Así mismo el Código de Napoleón, consigna: “que el derecho de propiedad es el derecho de disponer de las cosas de manera absoluta teniendo como límite las leyes y reglamentos... Se entiende que se trata de una restricción que no pretende limitar a la propiedad, sino impedir que el dominio de propietario pueda ser obstáculo al dominio de los demás”<sup>6</sup>, el derecho de propiedad debe estar limitado únicamente cuando entra en conflicto con derechos de terceros o pone en riesgo el interés social, el cual está protegido sobre cualquier interés particular.

Se explica el concepto de propiedad como la: “Facultad legítima de gozar y disponer de una Cosa... En el derecho Romano, la propiedad constituía una suma de derechos: el de usar de la cosa (ius utendi), el de percibir los frutos (fruendi); el de abusar, de contenido incierto (abutendi); el de poseer (possidendi); el de enajenar (alienandi), el de disponer (disponendi) y el de reivindicar (vindicandi)”<sup>7</sup>, el derecho de propiedad abarca estas facultades que son los principios rectores para usar, gozar y disponer de los bienes como se desee.

Para el legislador civil argentino, Aubry y Rau, citado por Ossorio “la propiedad es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la acción y a la voluntad

---

<sup>5</sup> **Ibid.** Pág. 218.

<sup>6</sup> **Ibid.** Pág. 219.

<sup>7</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales.** Pág. 784.



de una persona”<sup>8</sup>. Por su parte, el codificador español la delinea como el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. De lo anterior se puede inferir que derecho de propiedad es el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en sentido jurídico.

La Constitución Política de La República de Guatemala, según lo establecido en su Artículo 39; “se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana” de ello se puede deducir que es el Estado quien debe garantizar el ejercicio de este derecho, privilegiando el principio de libre disposición de bienes, así mismo tiene el mandato Constitucional de 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, sin más limitaciones que las que expresan las propias leyes.

De conformidad con el Artículo 464 del Decreto ley número 106 de Guatemala (Código Civil) se establece que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con las observancias que establecen las leyes”, en este sentido se puede interpretar que el propietario está investido por la ley para hacer con su derecho de propiedad lo que mejor le parezca siempre y cuando se respeten los márgenes que las leyes establecen.

---

<sup>8</sup> *Ibid.* Pág. 784



## **1.5 Teorías que justifican la existencia de la propiedad privada**

Dentro de las teorías que doctrinariamente se han desarrollado se mencionan las siguientes:

### **1.5.1 De la ocupación**

Esta teoría expone que la propiedad privada se fundamenta en la apropiación que el hombre hizo de las cosas que no tenían propietario, para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que de una mera apropiación pasajera, pasó a integrar una relación permanente y estable, garantizada por respecto de cada una de las adquisiciones de los demás.

### **1.5.2 Del trabajo**

Esta teoría afirma que el derecho de la propiedad privada es justo y legítimo porque el hombre adquiere los bienes mediante su trabajo e imprime el hombre a las cosas el sello de su personalidad.

### **1.5.3 De la ley**

Esta teoría establece que la propiedad se funda en la ley ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir al goce de uno solo. En Guatemala el órgano con funciones legislativas corresponde al Organismo Legislativo, quién es el único ente que



puede a través de la creación, modificación y derogación de normas, otorgar derechos y delimitarlos en función al interés común y social.

#### **1.5.4 Moderna**

Esta teoría afirma que, si el derecho a la propiedad debe ser individual, su ejercicio debe ser social, es decir que el propietario tiene el deber de tomar en cuenta el interés de los demás, y el legislador puede hacer que el propietario lo recuerde al establecer algunas limitaciones. Esta teoría es congruente con el principio de interés social, ya que las limitaciones establecidas en la ley deben ser únicamente para prevalecer este interés que está por encima del interés particular.

### **1.6 Facultades que integran el derecho de propiedad privada**

Dentro de las potestades que enmarca el derecho de propiedad privada, se puede mencionar las siguientes:

#### **1.6.1 Facultad de disposición**

Al respecto sobre las facultades de libre disposición que tiene el propietario: “Las facultades de disponer (o lo que es igual, de ceder o transferir el propietario de su derecho a otra persona) han sido consideradas durante mucho tiempo como las características y distintivas del dominio”<sup>9</sup>, lo que significa que el propietario puede disponer libremente de una cosa, sin más limitaciones que aquellas que están plasmadas plenamente en nuestro ordenamiento jurídico.

---

<sup>9</sup> Castán Tobeñas, Jose. **Derecho civil español, común y foral**. Tomo segundo. Pág. 166.



### **1.6.2 Facultad de libre aprovechamiento**

Castán Tobeñas, también refiere sobre las facultades de libre aprovechamiento indicando que: “Consiste el aprovechamiento en la facultad de utilizar directamente la cosa para la satisfacción de las necesidades del propietario y tiene como formas de ejercicio las que los autores llaman facultad de usar (utilizar la cosa misma), de disfrutar (percibir los productos de la cosa) y de abusar o consumir (destruir la cosa por el uso, cuando es de naturaleza consumible)”<sup>10</sup>, es decir que el propietario tiene las facultades suficientes para usar, gozar y disponer de sus bienes sin ninguna limitación y más que aquellas reguladas por el Estado para preservar el interés social; al hablar de interés social se puede indicar que es toda aquella limitación que se aplica por un beneficio, utilidad o valor de trascendencia para la comunidad o sociedad a la cual pertenezca el inmueble.

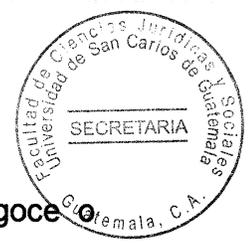
La facultad de disponer está intrínsecamente vinculada con la potestad de enajenar, limitar o gravar, transformar o destruir un bien o las cosas que están inmersas en ella. Además el libre aprovechamiento conlleva el poder de utilizar la cosa, es decir de obtener utilidades de manera directa o indirecta, en general tiene las facultades de usar, utilizar, disfrutar y percibir los frutos que provengan de los derechos sobre la cosa.

### **1.6.3 Facultad de exclusión**

Castán Tobeñas hace alusión a una importante facultad del propietario que es necesaria mencionar, denominada facultad de exclusión, indicando que: “Son estas facultades complemento y garantía de las de aprovechamiento, en cuanto permiten al propietario

---

<sup>10</sup> **Ibid.** Pág. 169.



impedir la intromisión o perturbación, causada por personas extrañas, en el goce o utilización de la cosa”<sup>11</sup>, por tanto es esta una facultad del propietario que invoca aquellos derechos que se tiene sobre la propiedad privada y señala la potestad que tiene el propietario para hacer valer, defender e impugnar todos aquellos actos arbitrarios que lo constriñen, en otras palabras se puede indicar que la facultad de exclusión lo constituye aquellos mecanismos que pueden ser utilizados para detener la violación o amenaza del derecho de propiedad.

Se enmarca dentro del contenido negativo del derecho de propiedad, lo que implica la posibilidad exclusiva y excluyente del goce sobre la cosa; por ende, la de excluir a los demás en el goce de la misma, y se manifiesta, sobre todo, a través de las acciones protectoras del derecho de propiedad.

## 1.7 Dominio

El dominio “es el derecho que otorga a su titular la mayor cantidad de facultades que un derecho puede otorgar sobre una cosa, y que se sintetizan en los tres “ius” clásicos que nos vienen del derecho romano: “ius utendi” (facultad de uso); “ius fruendi” (facultad de goce, o sea, percepción de frutos) y “ius abutendi” (facultad de disponer física y jurídicamente de la cosa)”<sup>12</sup>, entonces el dominio puede ser considerado como el derecho en el cual una cosa se encuentra supeditada a la voluntad de la persona y esta puede gozarla y usarla según su decisión.

---

<sup>11</sup> **Ibid.** Pág. 170.

<sup>12</sup> Mariani de Vidal, Marina. **Derechos reales.** Pág. 300.



El dominio es definido como: "Derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona."<sup>13</sup>. lo cual amplía el concepto citado anteriormente, en donde el dominio es estimado como parte de los derechos reales.

## 1.8 Formas especiales de propiedad

Las formas especiales de propiedad reguladas en el Código Civil guatemalteco son:

### 1.8.1 Copropiedad

Se establece que "hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, 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 una parte alícuota"<sup>14</sup>, por tal razón se puede indicar que copropiedad es cuando dos o más personas comparten un mismo derecho sobre una cosa, dividiéndose este derecho en partes alícuotas.

El Artículo 485 del Código Civil establece que: "hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas", de lo anterior es necesario explicar que la copropiedad puede producirse bajo dos supuesto: a) por un hecho independiente de la voluntad de los condóminos, tal puede ser el caso de la sucesión intestada o donación mortis causa en donde puede darse el caso de la existencia de varias personas con

<sup>13</sup> Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 345.

<sup>14</sup> Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil II. Bienes, derechos reales y sucesiones.** Pág. 116.



derecho a suceder que formarán en su momento un nuevo condominio, y b) por convenio entre los sujetos.

El Artículo 491 del Código Civil, establece que “todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratase de derecho personal”, son claros los derechos que establece la ley para el condueño, de lo cual es importante señalar que la copropiedad también representa ciertas obligaciones para el condueño en cuanto a los gastos que genere la conservación de la cosa común. Así mismo el condueño goza de derecho de tanteo, es decir goza un derecho preferente cuando uno de los copropietarios desea enajenar su parte alícuota.

#### **a) Principios que rigen la copropiedad**

Rojina Villegas establece que existen 2 principios fundamentales en la copropiedad, siendo estos: “1°- Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, solo es válido si se lleva a cabo con el consentimiento unánime de todos los copropietarios. Ningún copropietario puede enajenar la cosa común sin el consentimiento de todos. 2°- Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, substancia o destino.”<sup>15</sup> En ese orden de ideas se puede comprender que en la copropiedad el derecho patrimonial le atañe a dos o más personas y

---

<sup>15</sup> **Ibid.** Pág. 117.



estos pueden disponer de sus derechos siempre y cuando no perjudiquen los derechos de los demás copropietarios.

### **1.8.2 Propiedad horizontalmente dividida**

Se expone sobre la propiedad horizontal como: “Una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.”<sup>16</sup>

El Artículo 528 del Código Civil, establece: “los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio...”, la propiedad horizontalmente dividida o propiedad horizontal como bien se le conoce hace referencia al conjunto de normas que regulan la forma en que se divide un inmueble, las partes comunes que tienen entre sí y la relación que han de tener todos los propietarios respecto al mantenimiento del edificio.

El Artículo 535 del Código Civil también establece: “Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que

---

<sup>16</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Pág. 430.



establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración”, es decir que en la propiedad horizontal están plenamente delimitados en la ley los casos en que se puede limitar el uso goce y disposición de los bienes sometidos a dicho régimen.

La propiedad horizontal se encuentra legislada en la Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida, Decreto número 1318, del Congreso de la República de Guatemala, de fecha 29 de septiembre del año 1959, habiéndose tomado de dicho decreto las disposiciones que son de derecho civil para su inclusión en el decreto ley número 106, sin alterar el espíritu de las mismas.

### **1.9 Restricciones al derecho de propiedad**

“El ejercicio de la propiedad, según la concepción moderna de esta institución, ha de ser racional, y el Derecho no debe tolerar el abuso. De aquí que, según los postulados de la teoría llamada modernamente del abuso del derecho, haya que considerar ilícitos los actos que impliquen un ejercicio del derecho de propiedad anormal o contrarios a los fines económicos o sociales del mismo, o aquellos que obedezcan tan sólo al deseo de dañar, sin verdadero interés para el propietario...”<sup>17</sup> Es decir, el derecho de propiedad conlleva las potestades de usar, gozar y disfrutar de los bienes y se pueden limitar única y exclusivamente por todas aquellas normas vigentes y que así lo expresen en su contenido. Dicho de otra forma si las prohibiciones no están calificadas dentro de la norma, el derecho de propiedad no debe ser limitado o restringido.

---

<sup>17</sup> **Ibíd.** Pág. 211.



En consideración al derecho de propiedad la Corte de Constitucionalidad de Guatemala a través de la gaceta jurisprudencial N° 48 –Inconstitucionalidad en caso concreto- expediente No. 443-97. Pág. 4 ha manifestado que: “el derecho de propiedad, como inherente a la persona humana, su ejercicio no puede ser absoluto por ser propio de la vida en sociedad, lo cual es congruente con el principio de prevalencia del interés social...”<sup>18</sup>, por lo que se puede inferir que el derecho de propiedad está sujeto a las limitaciones expresadas en la ley y en protección del interés social, el cual debe prevalecer sobre el interés particular, regulado en el Artículo 44 de la Constitución Política de la República de Guatemala y deben ser tomados únicamente estos casos para su limitación.

#### **1.10 Limitaciones al ejercicio del dominio**

Se mencionan los siguientes antecedentes sobre las limitaciones del dominio: “En la concepción antigua y romanística de la propiedad se consideraban las limitaciones del dominio como anomalías raras, insólitas de un derecho por naturaleza absoluto. El derecho de propiedad era una de tantas facultades en sí ilimitadas, que sólo llegan a restringirse mediante contrapuestas facultades de afuera...”<sup>19</sup>, por consiguiente las limitaciones a los poderes y facultades que tiene el propietario, es una forma que tiene el Estado como medio exterior, para constreñir al propietario en cuanto a ejercicio de su derecho, en función al derecho social común, para garantizar el derecho de las mayorías y no el bienestar de un solo individuo, pero estas limitaciones deben estar basadas únicamente en el andamiaje jurídico vigente que ha creado el mismo Estado.

---

<sup>19</sup> **Ibid.** Pág. 209.



Así mismo Castán Tobeñas, establece diversos criterios para clasificar las limitaciones del dominio:

- a) "Por la causa, pueden distinguirse las limitaciones legales (impuestas por la ley) y las voluntarias. Estas últimas pueden ser de dos clases: las impuestas por la voluntad del dueño que transmite el dominio y las impuestas por la voluntad del dueño que sigue siéndolo de la cosa.
  
- b) Por el fin se subdividen las impuestas por la ley en limitaciones de interés público (de carácter predominante administrativo) y las limitaciones de interés privado.
  
- c) Por la parte del dominio a que afectan pueden distinguirse las restricciones que hacen relación a la totalidad del dominio, y las que sólo tocan a alguna de sus facultades, como la de gozar o la de disponer"<sup>20</sup>.

Al lado de estas limitaciones que pueden llamarse específicas, hay otras genéricas o institucionales que tienen su concepción en la naturaleza del derecho de propiedad.

### **1.11 Derecho real de servidumbre**

Para el autor Sohm, citado por Castán Tobeñas, indica que las servidumbres son "derechos reales limitados de aprovechamiento (derechos de goce y disfrute) de cosa ajena por un sujeto determinado"<sup>21</sup>, así mismo establece los siguientes caracteres del derecho de

---

<sup>20</sup> **ibid.** Pág. 210.

<sup>21</sup> **ibid.** Pág. 430.



servidumbre: "1°. Ser un derecho real. 2°. Recaer sobre la cosa de otro. 3° Ser derogaciones al derecho común de la propiedad. 4° Constituir una relación entre predios"<sup>22</sup>, se puede establecer entonces que el derecho de servidumbre es un derecho real que limita el dominio de un inmueble, denominado predio sirviente, en favor de otro inmueble, denominado predio dominante, limitando los derechos de goce y disfrute del primero mencionado.

"La servidumbre tiene como característica ser inseparable del predio a que activa o pasivamente pertenezca, se deduce también su carácter de indivisible."<sup>23</sup> Lo cual quiere decir que si el predio sirviente se dividiera por distintas enajenaciones parciales, la servidumbre no se divide; continúa sobre todo el predio sirviente, como si fuera una institución antes de la enajenación; no puede restringirse ni tampoco ampliarse. Cada adquirente tiene que tolerarla en la parte que le corresponda.

Dentro de una amplia gama de clasificación de las servidumbres se pueden resaltar las siguientes:

#### **a) Servidumbres positivas y negativas**

Se llaman servidumbres positivas aquellas en las que para su ejercicio se requiere un acto del dueño del predio dominante; por ejemplo, la servidumbre de paso. Se llaman servidumbres negativas aquellas que se ejercen sin ningún acto del dueño del predio

---

<sup>22</sup> **Ibid.** Pág. 100.

<sup>23</sup> **Rojina. Op. Cit.** 141.



dominante y también sin ningún acto del dueño del predio sirviente; por ejemplo, la servidumbre de luces.

#### **b) Servidumbres urbanas y rústicas**

Son servidumbres urbanas aquellas que se imponen para provecho o comodidad de un edificio, de una construcción, independientemente de que estén en la ciudad o en el campo. Son servidumbres rústicas aquellas que se constituyen para provecho o comodidad de un objeto agrícola, independientemente de que esté en la ciudad o en el campo.

#### **c) Servidumbres continuas y discontinuas**

Son servidumbres continuas las que su uso es o puede ser incesante, sin necesidad de acto del hombre; por ejemplo, la de luces, la de desagüe. Son servidumbres discontinuas aquellas para cuyo uso se requiere la intervención humana; por ejemplo, la servidumbre de paso.

#### **d) Servidumbres aparentes y no aparentes**

Son servidumbres aparentes las que su ejercicio se manifiesta por un signo exterior como un puente, una ventana. En otras palabras debe existir el elemento físico o palpable en el que recae la servidumbre. Y las servidumbres no aparentes las que no requieren la existencia de dichos signos, como la servidumbre de no edificar, de no elevar una pared a determinada altura.



### **e) Servidumbres legales y voluntarias**

Las servidumbres legales son aquellas impuestas por la ley como consecuencia natural de la situación de los predios y tomando en cuenta como un interés particular o colectivo; por ejemplo, la servidumbre de desagüe. Las servidumbres voluntarias son aquellas que se crean por contrato, por acto unilateral o por testamento.

El Código Civil en el Artículo 752, regula lo relativo a las servidumbres y establece; “servidumbre es el gravamen impuesto sobre un predio para uso de otro predio de distinto dueño”. Por lo que se puede estatuir que la servidumbre es el gravamen impuesto entre un predio, llamado sirviente, para el uso de otro predio de distinto dueño, llamado dominante, esto en función de utilidad pública, comunal o bien en beneficio de otra persona.

#### **1.12 Diferencias entre las servidumbres y las limitaciones del dominio**

En las distinciones entre las servidumbres y las limitaciones al dominio se pueden mencionar las siguientes:

- a)** En las servidumbres deben existir dos predios pertenecientes a distintos dueños; en efecto la restricción del dominio se impone a cargo de un predio (predio sirviente) y a favor de otro (predio dominante) por un interés particular o general, por el contrario en las limitaciones al dominio no siempre hay dos predios, pueden ser muebles o



inmuebles que se limitan en cuanto a su uso por un interés privado o público para llenar una necesidad social, sin necesidad de crear una carga a favor de un predio o de otro.

- b) La servidumbre debe ser entre dos predios, mientras tanto en las limitaciones al dominio son en relación a una cosa mueble o de predios pero el elemento esencial es que debe ser en forma recíproca.
- c) Las servidumbres son restricciones para los inmuebles, mientras que las limitaciones a la propiedad se pueden dar a bienes muebles e inmuebles.
- d) Las limitaciones a la propiedad se refieren siempre a un bien, o a restricciones recíprocas entre vecinos, para beneficio general; en cambio las servidumbres se consideran cargas impuestas sobre un predio a favor de otro.





## CAPÍTULO II

### 2. Derecho inmobiliario y su regulación legal en Guatemala

Actualmente el ordenamiento jurídico guatemalteco carece de normas que regulen ampliamente el derecho inmobiliario y las nuevas formas de condominio.

#### 2.1 Derecho inmobiliario

El derecho inmobiliario ha tenido diversas denominaciones en su evolución; así en el Perú lo denomina derecho hipotecario, como consecuencia de haber sido la hipoteca el primer derecho real materia de inscripción. También se le conoce como Derecho Inmobiliario Registral o simplemente como derecho inmobiliario.

El derecho inmobiliario es la rama del derecho de bienes, de contenido especial, que regula todo lo relacionado a los bienes inmuebles. Esta regulación especial, se caracteriza por el hecho de que los actos y contratos, que tienen por objeto dichos bienes, son solemnes. Además, los bienes inmuebles están sujetos a un sistema registral.

Es definido como: "La rama del derecho que regula la registración de los actos de constitución, declaración, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas y de ciertos derechos que las afectan, así como los efectos derivados de dicha registración. La palabra registración incluye todos los asientos que pueden



practicarse en el registro”<sup>24</sup>, de lo anterior expuesto se puede destacar que el derecho inmobiliario registral tiene como fin regular todos aquellos actos que tienen como fin su inscripción en el registro que esté para el efecto.

Por otra parte se define el derecho inmobiliario como: “las normas positivas que rigen el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre bienes inmuebles”<sup>25</sup>. Por esta razón se puede indicar que el derecho inmobiliario tiene como objeto de estudio los diversos aspectos legales que competen a los bienes que la legislación civil considera como inmuebles, dichos aspectos abarcan el nacimiento, adquisición, modificación, transmisión y extinción de los derechos de propiedad y sus desmembraciones y gravámenes sobre este tipo de bienes.

“Un buen derecho inmobiliario debe tener dos finalidades: dar seguridad completa a la propiedad inmueble y a los derechos reales que sobre ella se constituyen, y favorecer, en la medida en que debe hacerlo, la movilización del valor de la propiedad territorial”<sup>26</sup>, este concepto es consecuente con el principio de fe pública, que se amplía más adelante, pero tiene como finalidad dar certeza jurídica sobre los inmuebles inscritos en los libros que el Registro de la Propiedad tenga para el efecto.

En Guatemala el derecho inmobiliario no tiene un marco legal amplio y plenamente definido, pero se remarcan derechos aludidos a la propiedad privada en algunas normas,

<sup>24</sup> Palacios Echeverría, Iván Francisco. **Manual de derecho registral**. Pág. 13.

<sup>25</sup> Ossorio, Manuel. **Op. Cit.** Pág. 306.

<sup>26</sup> Borja Soriano. **El derecho inmobiliario en México**. Revista jurídica de la UNAM. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf>



principalmente en La Constitución Política de la República de Guatemala, así como en el Código Civil y La Ley de propiedad horizontalmente dividida.

Las disposiciones del derecho inmobiliario se refieren exclusivamente a las relaciones jurídicas que le hombre mantiene con las cosas inmuebles de manera particular compete a este derecho la regulación de toda la materia relativa a todos los derechos reales sobre inmuebles. El derecho inmobiliario está integrado por un conjunto de normas de sustancia o naturaleza civil. Por tanto, no cabe la construcción del mismo como una rama jurídica autónoma, desvinculada del derecho civil.

“El derecho inmobiliario regula las formas de publicidad de los actos de constitución, transmisión, modificación y extinción de los derechos reales sobre fincas”<sup>27</sup>. Aunque el derecho inmobiliario sólo atiende a la regulación de los derechos reales sobre fincas, ocasionalmente extiende su normativa a determinados derechos personales o de crédito, a objeto de dotarlos de cierta garantía real, o de precisar las eventuales consecuencias que en relación al dominio y demás derechos reales que puedan ocasionar.

### 2.1.1 Características

El autor Caicedo Escobar explica las siguientes características:

- a) **Es un derecho regulador de la publicidad inmobiliaria integrado por normas de naturaleza formal y material.** A pesar de que hay la tendencia a considerar que las normas de derecho inmobiliario registral son meramente formales por entender que

---

<sup>27</sup> Caicedo Escobar, Eduardo Isaac. **Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad Inmueble.** Pág. 279.



sustancialmente el régimen de inmuebles está regulado por el derecho civil, limitándolas a establecer las condiciones externas o requisitos formales dirigidos exclusivamente a complementar las normas materiales sobre bienes inmuebles. El registro como medio de publicidad era visto como un mero requisito de forma.

- b) Es un derecho legitimador de situaciones jurídicas.** El derecho inmobiliario registral, si aspira a garantizar las transacciones, no puede limitar el Registro de la propiedad a publicar y dar a conocer los derechos reales inmobiliarios y sus modificaciones, sin reconocerle efectos específicos orientados a la protección y amparo de los mismos.
  
- c) Es un derecho protector del tráfico jurídico inmobiliario.** La necesidad de asegurar el tráfico o comercio inmobiliario y de proteger la confianza en la apariencia dan lugar a que el contenido registral prevalezca sobre la realidad jurídica discordante.

## **2.2 Principios del derecho inmobiliario**

Los autores Muñoz y Muñoz definen algunos principios como pilares fundamentales del derecho inmobiliario:

### **a) Principio de legitimación**

“Principio que otorga certeza y seguridad jurídica sobre la tutelaridad de los bienes y su transmisión”<sup>28</sup> es considerado como uno de los principios más sobresalientes en virtud

---

<sup>28</sup> Muñoz, Nery Roberto., Muñoz Roldan, Rodrigo. **Derecho registral inmobiliario Guatemalteco**. Pág. 39.



que lo legitimo es un acto que está apegado a la norma jurídica por lo tanto se considera que quien lo ejerce, ejerce su derecho con toda la fuerza que la ley le otorga.

#### **b) Principio de publicidad**

El Registro General de la Propiedad de Guatemala, tiene su origen para dar certeza jurídica frente a terceros, y publicidad de la propiedad y posesión de bienes inmuebles y muebles en cuento a todos los actos que se hagan constar en los libros que lleve para el efecto.

Se puede establecer que la publicidad puede ser formal y material, la primera consiste en la posibilidad de consultar por las vías habilitadas (personal, electrónica, etc.) por el Registro de la Propiedad, los libros y folios para obtener asientos registrales sobre inmuebles, así como para adquirir constancias y certificaciones expedidas por el registro, la segunda (material), consiste en los derechos que otorgan las inscripciones registrales y estas conllevan: la presunción de su existencia o apariencia jurídica, y la oposición frente a otro derecho no inscrito.

#### **c) Principio de rogación**

Las inscripciones en el Registro de la Propiedad se asientan a petición de parte o instancia de parte, por orden judicial pero jamás de oficio. Es necesario solicitar la inscripción o cancelación de los derechos reales, posesión, gravámenes y limitaciones para que el registrador proceda a asentar la inscripción que corresponda.



#### **d) Principio de consentimiento**

Este principio está íntimamente ligado con el principio de rogación, puesto que para que el registrador proceda a hacer constar una inscripción sobre creación, transmisión, modificación o extinción de un derecho real, es necesario que el titular del derecho o quién lo represente legalmente, manifieste su consentimiento expreso y voluntario para la inscripción de su derecho en el registro.

#### **e) Principio de tracto sucesivo**

Las inscripciones de propiedades inmuebles en el Registro de la Propiedad, se efectúan dentro de una secuencia o concatenación entre adquisiciones y transmisiones sin que haya ruptura de continuidad. Este principio establece que solo puede transmitirse o gravarse lo que se está previamente inscrito en el Registro.

Los asientos registrales se van haciendo en tal orden de sucesión que, el último asiento tiene su base en el anterior.

#### **f) Principio de fe pública**

Este es un principio que tiene como función dar la certeza jurídica a un tercero que adquiera de buena fe un bien, el cual al estar debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad otorga las garantías al titular tal y como consten al pie de su(s) inscripción(es). "el contenido del Registro se reputa siempre exacto en beneficio del



tercero que adquiriera en condiciones previstas por la ley, el cual, por tanto, queda completamente seguro de su adquisición en los términos que el Registro manifiesta”<sup>29</sup>

#### **g) Principio de especialidad, especialización o determinación**

Los tratadistas Muñoz y Muñoz explican que este principio “tiene como finalidad determinar perfectamente los bienes objetos de inscripción, sus titulares, así como el alcance y contenido de los derechos”<sup>30</sup>. Esto implica que sus derechos publicados por el Registro estén plenamente establecidos, delimitados, respecto a su tutelaridad, naturaleza, contenido y limitaciones.

#### **h) Principio de prioridad registral**

“Principio de prioridad es aquel por virtud del cual el acto registrable que primero ingresa al Registro se antepone o deviene de rango superior, a cualquier otro acto registrable, que incompatible o perjudicial al ya inscrito no hubiere tenido todavía acceso al Registro, aunque fuese de fecha anterior”,<sup>31</sup> en consecuencia se puede discernir que tendrán preferencia los títulos registrales en el orden en el cual hayan sido presentados ante el Registro de la Propiedad, tomando en cuenta el tiempo preciso y exacto de su presentación, dando importancia hasta los segundos en que fue puesto en el registro, esto para dar coherencia a la frase que se suele decir: primero en registro primero en derecho, por lo tanto en caso de discrepancia, tiene mejor preferencia quien haya inscrito primero su derecho en el registro.

---

<sup>29</sup> **Ibíd.** Pág. 38.

<sup>30</sup> **Ibíd.** Pág. 24.

<sup>31</sup> **Ibíd.** Pág. 34.



## **2.3 La propiedad horizontal y el condominio como principales opciones de vivienda**

Actualmente en Guatemala la creación y desarrollo de condominios está creciendo considerablemente, las personas tienen como principales opciones de vivienda la propiedad horizontal, es decir compra de vivienda en apartamentos principalmente en el departamento de Guatemala, pero también la opción de vivir en condominios o también llamados residenciales, es una opción que actualmente tiene mucha demanda en el país; y esto denota nuevos problemas legales.

De la propiedad horizontal y la propiedad en condominio se pueden inferir las siguientes semejanzas y diferencias:

### **2.3.1 Semejanzas**

Algunos de los elementos comunes que reúnen la propiedad horizontalmente dividida y la nueva forma de propiedad en condominio, se pueden resaltar:

#### **a) División de la propiedad territorial**

En la propiedad horizontal la división de un inmueble se realiza de nivel en nivel hacia arriba; es decir, que el edificio cuenta con tantos pisos como se haya proyectado su construcción, siempre y cuando sea mayor de uno; y estos pisos, a su vez, se dividen horizontalmente en habitaciones, oficinas, etc.



En los condominios verticales y/o residenciales como comúnmente se les conoce la división de los inmuebles es desde una perspectiva de forma horizontal; es decir en un mismo plano una unidad contigua a la otra, divididas verticalmente por medio de paredes, cercas, arboledas.

#### **b) Propiedad y copropiedad**

En ambos casos, en la propiedad horizontal, como en el caso de los condominios, existe la propiedad individual de cada unidad que integra el edificio o el condominio y la copropiedad de los elementos y servicios que les son comunes (pasillos, vías de acceso peatonal o vehicular, áreas verdes, guardianía, agua, energía eléctrica, etc.).

#### **c) Existencia de unidades individuales**

Como se puede observar, en la propiedad horizontal así como en los condominios, estas unidades son determinables físicamente dentro del edificio o condominio del cual son parte integrante, tales como los apartamentos, locales comerciales, unidades habitacionales, oficinas, etc.

#### **d) Existencia de áreas comunes**

Es necesario que existan áreas que le son de utilidad a todas las unidades y que sin ellas no podrían subsistir independientemente. Los copropietarios deberán de velar por el mantenimiento de las mismas, así como será conforme al Reglamento de



Administración y Convivencia, que se establezca una cuota específica para cada copropietario, así como el tipo de cuotas que tendrá que pagar.

#### **e) Pro-indivisión forzosa de los elementos comunes**

En la propiedad horizontal está establecido que no se puede determinar la parte que corresponde a cada copropietario de los elementos comunes, mientras exista el sometimiento al régimen y no se puede pedir su división.

En los condominios debe también considerarse este aspecto que viene a ser la esencia de esta clase de propiedades especiales.

#### **f) Registro**

Para el registro de un edificio de propiedad horizontal, como en el caso de los condominios (residenciales) cada una de las unidades que integran el edificio o el complejo residencial debe registrarse como fincas filiales para el primer caso y como fincas independientes para el segundo caso y deben quedar claramente establecidas y registradas las partes comunes del edificio o del condominio, en el caso especial del condominio sometido a régimen especial de copropiedad en su constitución se debe de especificar qué porcentaje de áreas comunes le corresponde a cada propietario de cada inmueble individual; asimismo, en este caso, al igual que en la propiedad horizontal, se acepta mantener en la proindivisión y se renuncia a cualquier derecho preferente de adquisición de los derechos de otro copropietario, por lo que no es



necesaria la anuencia de los copropietarios de las áreas comunes para que se lleve a cabo la venta de éstas por el régimen al que están sujetas, además para la enajenación de sus derechos de propiedad tampoco requiere el propietario autorización para enajenar la parte alícuota que le corresponde sobre dichos derechos.

#### **g) Reglamento de propiedad en condominio, copropiedad y administración**

En ambos casos se someten los propietarios a un reglamento de copropiedad y administración que regirá los derechos y obligaciones que les corresponden, tanto con respecto a sus unidades como al derecho que tienen sobre las partes comunes del edificio o condominio, así como a las reglas que regirán la convivencia entre todos los propietarios y copropietarios.

#### **2.3.2 Diferencias**

Las diferencias que existen entre la propiedad horizontalmente dividida y la nueva forma de propiedad en condominio, se mencionan:

##### **a) Forma de constitución**

La propiedad horizontal se constituye únicamente en edificios de más de un nivel que se eleva uno sobre el otro hacia arriba.

Los condominios en los cuales hay una unidad contigua a la otra que se colocan en un mismo plano horizontal, el número de inmuebles puede variar dependiendo del área de



que se disponga para dicho efecto, pudiendo ser éstos de cinco o seis inmuebles en adelante.

En ambos casos la formalización de dicha constitución deberá hacerse por medio de escritura pública, debiéndose hacer una descripción total en el caso de propiedad horizontal de todo el edificio, con respecto a las construcciones, una descripción total de cada uno de los pisos de que se compone, así como las habitaciones en que se divide cada uno en dicha escritura. También deberá incluirse el reglamento de copropiedad y administración.

En los casos de los condominios y/o residenciales, su constitución también deberá hacerse por medio de escritura pública; llenándose los mismos requisitos que para el régimen de propiedad horizontal.

## **b) Legislación**

La propiedad horizontal tiene sus propias normas, contenidas en el Código Civil Decreto ley 106 y en la Ley de la Propiedad Horizontalmente dividida Decreto 1318 del Congreso de La República de Guatemala.

Los condominios carecen de una ley que los regule, únicamente se ha tratado muy superficialmente en algunas disposiciones, tales como la ley preliminar de Urbanismo, la Ley de Parcelamientos Urbanos y el Reglamento para la construcción de Viviendas Individuales con áreas comunes en copropiedad. Al igual que las otras formas que tiene



que ver con la propiedad, como lo son el tiempo compartido carece de legislación que proteja los intereses de las personas que adquieran este derecho real de goce.

### **c) Forma de división**

En la propiedad horizontal la división de los planos es en forma horizontal. En los condominios la división de los planos es en forma vertical, ya que las unidades pueden estar divididas por paredes o cercos todo en un mismo plano o elevación.

### **d) Forma de Extinción**

Al extinguirse la propiedad horizontal, el edificio, el terreno y la construcción pasan a ser propiedad común de todos los propietarios individuales.

En cambio en los condominio que están sometidos al régimen especial de copropiedad, cada propietario conservará la propiedad de su unidad y únicamente tendrían que constituirse servidumbres en las áreas que tienen los elementos comunes del condominio, de las cuales es copropietario en partes iguales con los demás condóminos, siempre y cuando dentro de su constitución se haya conceptualizado que puede darse esta división, de lo contrario, podrá darse el caso en la mismo forma que la propiedad horizontal, cuando todo el condominio sometido a régimen especial de copropiedad sea propiedad de un solo dueño y por ende, ya no habrían más copropietarios.





## CAPÍTULO III

### 3. El régimen de propiedad en condominio

El régimen de propiedad en condominio es la figura legal que se utiliza para delimitar inmuebles destinados para un uso, estableciendo áreas de uso común y áreas de propiedad exclusiva.

#### 3.1 Antecedentes

“En el Derecho romano era vigente el principio latino que señalaba superficies solo cedit, esto es, lo unido a la superficie de un terreno al dueño de éste le pertenece... Consecuentemente en Roma no se conoció el condominio, aunque desde el derecho clásico se conoció a la ínsula como forma de división del uso de edificios relativamente altos que se construían en la ciudad, y existía el derecho real de superficie en que se permitía la existencia de un dueño del vuelo (construcciones) y otro del suelo (terreno), pero sin implicar la copropiedad sobre áreas comunes”<sup>32</sup>, por esta razón se puede indicar que la propiedad en condominio ha ido evolucionando de acuerdo a las necesidades de vivienda que ha tenido el ser humano y este cambio debe ir acompañado de normas legales que garanticen el derecho de propiedad.

---

<sup>32</sup> De La Mata Pizaña, Felipe. **Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio del Código Napoleón a la legislación vigente del distrito Federal**. Biblioteca jurídica virtual del instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM. Pág. 145. Fecha de consulta 01/10/2018. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4592/11.pdf>



“En realidad será hasta la Edad Media, entre los pueblos franco germanos, que se comience a labrar la idea de fracciones a las construcciones y regular su uso. De hecho, la institución de la propiedad en condominio nacería para el mundo por la vía de la consagración en el Código Napoleón que la reguló en lo relativo a las servidumbres. En este sentido las legislaciones receptoras del Código Napoleón legislaron por primera vez la institución en comento. Quedando plasmado en el Artículo 664 del Código de Napoleón: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de hacer las reparaciones y reconstrucciones, éstas deben ser hechas como sigue: Las paredes maestras y el techo están a cargo de todos los propietarios, en proporción al valor del piso que les pertenece. El propietario de cada piso hace el pavimento sobre el cual anda. El propietario del primer piso hace la escalera que conduce al mismo; el propietario del segundo piso hace, a partir del primero, la escalera que conduce a su casa y así sucesivamente”,<sup>33</sup> de acuerdo con lo establecido en el Código de Napoleón, denota que fue uno de los primeros instrumentos jurídicos que regulaba el tema de propiedad en condominio, puesto que uno de los fines del derecho es regular la conducta del ser humano en sociedad para garantizar el bien común.

La figura del condominio como se identifica en países europeos como Italia y Francia, hace relación inmediata a la propiedad en condominio (como se le conoce en Guatemala) y no a la propiedad horizontalmente dividida, pero actualmente en Guatemala es muy discutible el término condominio, ya que este se refiere también a la propiedad horizontalmente dividida en virtud de que no existe una ley de condominio que la desarrolle plenamente y la separe de la propiedad horizontal.

---

<sup>33</sup> **Ibid.**



### **3.2 Teorías**

De conformidad con lo expuesto por el autor Mata Pizaña, existen las siguientes teorías que sustentan la naturaleza jurídica del condominio:

#### **a) Teoría de servidumbres recíprocas**

Esta es la tesis originalmente sustentada por vía de la ubicación de la materia en el Código Napoleón, y señalaba que los condóminos son propietarios de las unidades que usan y que tienen derecho de paso sobre las áreas comunes, derivado de las servidumbres recíprocas que tienen entre sí.

Evidentemente, hoy día, dicha tesis se encuentra superada especialmente si se considera que el derecho sobre las áreas comunes no es de simple servidumbre sino de evidente propiedad; sin embargo, en la práctica jurídica es relativamente frecuente encontrar condominios que se encuentran constituidos con servidumbres respecto de otros predios contiguos o relativamente cercanos, en los que se incluyen canchas deportivas, casa club u otros elementos que si bien no se incorporan al condominio, los condóminos hacen libre uso de los mismos y así mismo se obligan a pagar la cuota de mantenimiento que corresponda por el derecho de uso o por ser un área común entre condueños.



## **b) Teoría del derecho real de superficie**

Estas tesis intentaban justificar que el terreno estuviera en copropiedad y las construcciones divididas por propietarios, señalando que el condominio es un derecho real de superficie.

Nuevamente es evidente que tal tesis no justifica que dentro de los copropietarios del suelo estén los de las construcciones, por lo que en realidad coinciden plenamente.

## **c) Teoría de copropiedad simple**

Esta tesis se basó sustancialmente en la circunstancia de que el Código español saca el condominio de las servidumbres y lo traslada en la copropiedad, sin embargo, es evidente que tal situación no es simplemente una copropiedad respecto de las áreas comunes en tanto que no se aplican sus reglas.

### **3.2.1 Teorías dualistas**

El postulado común de estas teorías es definir que en el condominio existen paralelamente dos derechos: propiedad y copropiedad, la primera de ellas en relación a la unidad habitacional propiamente y la segunda en relación a las áreas de uso común destinadas para los condueños. Esta tesis está conformada por las siguientes corrientes:



### **a) Derecho inmaterial y abstracto**

Esta tesis define que el verdadero derecho de propiedad en los edificios en condominio es exclusivamente el espacio incluido entre el departamento y los pisos, esto es, lo denominando el cubo de aire, y que todo lo demás es copropiedad.

Esta noción estuvo en auge durante buena parte del siglo veinte; sin embargo, ha sido insostenible en tanto que no puede haber derecho sobre bienes ideales, como sería el cubo de aire (que jurídicamente hablando no es un bien).

### **b) Copropiedad preponderante**

Esta teoría parte de la existencia simultánea de la propiedad y de la copropiedad, sin embargo, afirma que la sustancia es la indivisión y el accidente de la división jurídica y abstracta.

Se afirma que los espacios privativos no pueden tener subsistencia real fuera de la copropiedad y que la copropiedad es especial pues se abstrae en una cuota "ideal" (o indivisos), ésta última resulta de mayor importancia.

Esta teoría evidentemente resulta muy atractiva pero puede ser fácilmente refutada; pues debe recordarse que el motivo determinante de adquisición de una unidad en condominio normalmente no son las áreas comunes, sino sustancialmente las características y porciones de las unidades privativas.



### **c) Propiedad preponderante**

La tesis en cuestión parte del principio de que copropiedad y propiedad subsisten indisolublemente en el condominio; sin embargo, la propiedad es el derecho principal al que se encuentra unido accesoriamente la copropiedad correspondiente.

### **3.2.2 Teorías monistas**

La idea fundamental de estas tesis es señalar que es falsa la división de los derechos de los condóminos entre propiedad y copropiedad, señalando que tales sujetos sólo son titulares de un solo derecho específico, está a su vez está conformada por la siguiente tesis:

#### **a) Derecho complejo**

Para los sostenedores de estas ideas, propiedad y copropiedad están unidas; son dos cosas de un mismo derecho complejo e indivisible que se materializa en uso común o individual.

Desde mi perspectiva es insostenible esta tesis en tanto que confunde las características de la propiedad y de la copropiedad, señalando que un mismo derecho tiene ambas características.



## **b) Teoría del derecho único**

Desde esta perspectiva cada propietario es considerado como titular de un derecho único de copropiedad indivisa pero organizada en cuanto a su uso individual o colectivamente.

## **c) Teoría de la persona jurídica**

Esta teoría sustancialmente busca atribuir personalidad jurídica al condominio. Debe señalarse que esta tesis está sustancialmente defendidas por autores argentinos dado que en ese país es plenamente aceptada.

“Los defensores de esta idea indican que la personalidad jurídica no deviene de la autoridad, sino del ordenamiento jurídico, en este sentido no es importante que la ley respectiva de la materia no diga expresamente que tal institución es una persona moral, si deviene de sus características”,<sup>34</sup> se puede indicar que en Guatemala la personalidad jurídica del condominio recae en la junta directiva de administración designada por la asamblea de propietarios o condóminos.

### **3.3 Definición**

Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas privativas, como el aprovechamiento común de las

---

<sup>34</sup> *Ibíd.* Pág. 148 -153.



áreas que no admiten división, confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de las áreas o instalaciones comunes.

Se define la propiedad en condominio como: "la Modalidad del derecho de propiedad en virtud de la cual dos o más personas tienen un poder sobre una o varias cosas que pueden ser o no divididas materialmente, dependiendo de la conducta posterior que adopten los titulares o la ley...En suma, el condominio es un derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble"<sup>35</sup> de este modo se puede establecer que el condominio es una forma de derechos reales, y esta surge por la existencia de múltiples propietarios o condóminos titulares de un derecho igual, equitativo repartido en partes alícuotas sobre la misma cosa en común y pero también existe un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad habitacional.

La propiedad en condominio es un régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble.

### **3.4 Clasificaciones**

Existe una diversa clasificación doctrinaria sobre los tipos de condominio existentes, dentro de ellos se puede establecer de acuerdo a su estructura y de acuerdo a su uso.

---

<sup>35</sup> Machicado, Jorge. **Los derechos reales**. Pág. 5.



### **3.4.1 Atendiendo a su estructura**

De acuerdo a la estructura o forma física que adopte el condominio este puede ser:

#### **a) Vertical**

Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad, a este tipo de condominio en Guatemala se le conoce como propiedad horizontalmente dividida, y se constituye en edificios, pisos y apartamentos.

#### **b) Horizontal**

Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común. De ahí se puede indicar que según este concepto doctrinario la propiedad horizontal es aquella en la cual el propietario o condómino tiene el derecho de propiedad exclusiva sobre un lote es decir una porción de tierra establecida y comparte derechos sobre áreas comunes.

En Guatemala este tipo de condominio aún no tiene una regulación legal y aunque si bien es cierto existe una ley denominada ley de propiedad horizontalmente dividida está regula únicamente la propiedad en edificios de altura, por consiguiente aunque en el



nombre se haga alusión a la propiedad horizontal esta no se refiere a la propiedad de condominio horizontal como esta doctrina lo expresa.

### **3.4.2 Atendiendo a su uso**

Atendiendo al destino que se le dé al condominio, puede clasificarse en:

#### **a) Habitacional**

Son aquellos inmuebles en los que las unidades de propiedad privativa están destinadas única y exclusivamente a la vivienda, teniendo el condómino la prohibición de darle un sentido o giro diferente que el de vivienda.

#### **b) Comercial, industrial o de servicios**

Son aquellos inmuebles en los que la unidad de propiedad privativa, está destinada a la actividad industrial o bien el inmueble es utilizado para alguna actividad propia del comercio o para la prestación de algún servicio profesional.

#### **c) Mixtos**

Son aquellos en donde las unidades de propiedad privativa, se destinan a dos o más usos de los señalados en los incisos anteriores. Este tipo de condominio aún no está siendo utilizado en Guatemala, debido a la dificultad de unir en un solo complejo los diversos espacios de uso y es más común ver que las desarrolladoras se enfocan en darle un solo sentido al condominio desarrollado.



### **3.5 Elementos que conforman el régimen de propiedad en condominio**

Para los efectos de la presente investigación es fundamental conocer quiénes son los actores, sujetos y/o elementos que interactúan dentro del régimen de propiedad en condominio:

#### **3.5.1 Escritura constitutiva**

Es el instrumento público, mediante el cual los condóminos o propietarios constituyen sobre un inmueble el régimen de propiedad en condominio. En Guatemala este documento debe ser solemne y por ende se celebra en escritura pública por medio de notario autorizado, el cual debe reunir los requisitos correspondientes señalados en el código civil y código de notariado para que tenga plena validez. Es indispensable acotar que es en este instrumento en donde se adhiere también el reglamento de propiedad en condominio.

#### **3.5.2 Condominio**

Inmueble cuya propiedad pertenece proindiviso a varias personas, que reúne las condiciones y características establecidas en la ley para su constitución y funcionamiento.

#### **3.5.3 Condómino**

Persona física o jurídica (a través de su representante legal), que en calidad de copropietario aproveche una o más unidades exclusivas de propiedad, y podrá usar, gozar



y disponer de ella sin más limitaciones que las expresadas plenamente en las leyes del país.

### **3.5.4 Unidad de propiedad exclusiva**

Lo constituye el piso, departamento, vivienda, local, áreas y naves sobre las que se tiene derecho de propiedad y uso exclusivo.

### **3.5.5 Bienes y áreas de uso común**

Son aquellas áreas cuyo uso, aprovechamiento y mantenimiento son responsabilidad de los condóminos y residentes.

### **3.5.6 Asamblea**

Es el órgano de mayor jerarquía y sobre quien recae las máximas decisiones de un condominio, integrado por la mayoría de los condóminos o propietarios, en el que se resolverán los asuntos de interés común, respecto al condominio.

### **3.5.7 Residente**

Persona que en calidad de poseedor por cualquier título legal, aproveche en su beneficio una unidad de propiedad exclusiva dentro del condominio.



### **3.5.8 Reglamento**

Conjunto de acuerdos de observancia obligatoria por los condóminos y residentes, en los que se establecen las normas internas de convivencia de un condominio. Es aprobado por la asamblea y cuando esta no se encuentre constituida, el reglamento interior o también conocido como reglamento interior del condominio es dictado por la desarrolladora, lo cual es lo más común en nuestro país.

### **3.6 Derecho comparado**

La República de Argentina en el Sur de América, contempla en el libro tercero, y Título VIII de su Código Civil y comercial de la Nación, todo lo concerniente al condominio, destinando es este espacio para la regulación amplia sobre el tema del condominio, no solamente en propiedad horizontal (apartamentos), sino que también viviendas (residenciales), locales industriales y otras áreas, desarrollando plenamente los derechos y obligaciones que tienen los condóminos, las desarrolladoras y la administración del mismo. Lo cual constituye una considerable disminución de conflictos entre los sujetos mencionados debido a que tienen reglas claras y plenamente desarrolladas. En su Artículo 2673 establece: "El condominio es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas...", así mismo el Artículo 2676 regula; "Cada condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios." Separando con ello los derechos de la propiedad exclusiva que se ejercen sin



consentimiento de los demás condóminos y los derechos que tienen los copropietarios sobre las áreas comunes, sobre los cuales toman decisión en común.

Por otra parte en Los Estados Unidos Mexicanos; Específicamente en el Estado de México, su Órgano Legislativo aprobó el 27 de diciembre del año 2001 el Decreto número 59, denominado "ley que regula el régimen de propiedad en condominio en el estado de México", de la normativa se puede resaltar aparte de tener plenamente regulados temas como La constitución, modificación y extinción del Régimen de propiedad en condominio (en sus múltiples formas), el reconocimiento al condómino su derecho de unidad de propiedad privada, las áreas y bienes comunes, la Administración y sus facultades, las cuotas y obligaciones comunes, etc.

Lo anterior se puede determinar en su Artículo 1: "La presente Ley es de interés público y tiene por objeto establecer las bases para regular la constitución, organización, funcionamiento, modificación, administración y extinción del régimen de propiedad en condominio, así como su convivencia social y solución de controversias entre condóminos y residentes, y entre éstos y su administrador o Comité de Administración".

En su Artículo 4 establece: "Se considera régimen de propiedad en condominio, aquel que se constituye sobre bienes inmuebles que en razón de sus características físicas, permite a sus titulares tanto el aprovechamiento exclusivo de áreas o construcciones privativas, como el aprovechamiento común de las áreas o construcción que no admiten división, **confiriendo a cada condómino un derecho de propiedad exclusivo sobre la unidad privativa**, así como un derecho de copropiedad con los demás condóminos, respecto de



las áreas o instalaciones comunes”. Nuevamente de lo anterior se puede deducir el derecho exclusivo de propiedad que la ley le otorga al condómino sobre su propio inmueble.

Se establece que el régimen de propiedad en condominio se constituye cuando el propietario o propietarios de un inmueble lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas, locales, áreas o naves, y que entre otros le dé un uso habitacional, de abasto, comercio o servicios, industrial o agroindustrial o mixtos, para enajenarlos a distintas personas, siempre que exista un elemento común de propiedad privada indivisible.

También regula en sus capítulos sobre los bienes de propiedad exclusiva y bienes de propiedad común, la administración de los condominios, sobre los gastos, gravámenes y contribuciones y es de resaltar el capítulo VIII que es entorno a la resolución de controversias que se susciten entre el desarrollador, el condómino y la administración así como los procedimiento plenamente señalado para la resolución de sus conflictos.

En el contexto Centroamericano La República de Costa Rica, a través de su Decreto número 7933, denominado “Ley reguladora de propiedad en condominio” demuestra grandes avances en el tema en comparación con Guatemala, en su Artículo 1 regula: “El régimen de propiedad en condominio puede aplicarse: ... c) A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se divida el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos. d) Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan



elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley”. En el cual puede apreciarse plenamente la diferencia y separación que hace la normativa entre un edificio y un condominio Residencia al cual lo denomina como desarrollo habitacional además regula ampliamente otros tipos de condominio como el comercial, turístico, industrial y agrícola.

También se puede establecer que el Artículo 7 preceptúa: “Cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes...” dicha normativa desarrolla plenamente lo concerniente al régimen de propiedad en condominio, reglamento de condominio y sobre todo le da la potestad al condómino para disponer libremente de la unidad habitacional que le pertenezca.

### **3.7 Constitución del régimen de propiedad**

Como ya se estableció anteriormente, en la doctrina se establecen diferentes tipos de condominio, especialmente de acuerdo a su estructura, pudiendo ser vertical y horizontal, siendo el primero (vertical) el que actualmente se encuentra regulado en el Decreto 1318 del Congreso de la República de Guatemala, el segundo (horizontal) también conocido como Residenciales, carece de regulación legal ya que únicamente se le aplica supletoria y analógicamente el decreto anteriormente identificado, aun siendo éste para una forma de propiedad distinta a la regulada en el decreto. Por lo que se analiza la constitución del Régimen de propiedad en condominio en base al Decreto 1318 del Congreso de la República de Guatemala, tal y como se realiza actualmente en Guatemala.



El régimen de propiedad en condominio es susceptible de inscripción en el Registro de la Propiedad y por ende se debe celebrar en escritura pública, esto de conformidad con lo que establece el Artículo 1576 del Código Civil: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública” por lo tanto su creación deberá hacerse constar por medio de escritura pública, en virtud de que dicho instrumento público deberá inscribirse ante el Registro de la Propiedad.

El Código Civil en su Artículo 1124 indica: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables...” por consiguiente se puede establecer que el Registro de la Propiedad tiene como atribuciones hacer constar dentro de sus registros todo acto relacionado con los derechos reales.

Asimismo, el Artículo 1125, de este mismo cuerpo legal en su parte conducente preceptúa: “En el Registro se inscribirán:...2° Los títulos traslativos de dominio de los inmuebles y en los que se constituyan, reconozcan modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, patrimonio familiar, hipoteca, servidumbre y cualesquiera otros derechos reales sobre inmuebles y los contratos de promesa sobre inmuebles o derechos reales sobre los mismos...” basándonos en dicha legislación podemos decir que todo derecho real que tenga que ver con bienes inmuebles deberá hacerse constar su constitución, modificación o extinción por medio de escritura pública, por lo que la forma de constitución de algunas de las nuevas formas de condómino, es a través de escritura pública, ya que se crea,



modifican y extinguen si fuera el caso, refiriéndonos a los derechos sobre bienes inmuebles.

Por otra parte el Decreto número 1318 del Congreso de la República de Guatemala; que es una ley que se aplica supletoriamente a la propiedad en condominio (residenciales), establece; “El régimen de la propiedad horizontalmente dividida, se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble...”, lo cual reafirma los requisitos establecidos en el Código Civil, al indicar que el documento en el cual se constituya el régimen de propiedad en condominio debe faccionarse por medio de escritura pública.

El Artículo 16 del decreto referido anteriormente regula: “...la escritura constitutiva de este régimen debe contener, además de los requisitos de toda escritura, los siguientes:... a) Expresión clara y precisa de la voluntad del propietario o propietarios de someter al régimen de esta ley, el inmueble de su propiedad,... g) Un reglamento de copropiedad y administración; y h) Cualquier otro dato o disposición que consideren conveniente el o los otorgantes”. Y el Artículo 18 menciona los requisitos que se deben cumplir al momento de la presentación al Registro de la Propiedad, establecidos de la siguiente manera: “A la escritura que origine la primera inscripción del edificio, sometido al régimen de esta ley... se agregarán como comprobantes del protocolo, los planos del edificio o los planos de cada unidad singular, según los casos. Todo testimonio que de dichas escrituras expida el notario, deberá acompañarse de una copia de los mencionados planos, firmada y sellada por el notario”, estos son requisitos indispensables que se deben reunir para que pueda



ser aceptada por el Registro de la Propiedad y proceda a realizar las inscripciones que correspondan.





## CAPÍTULO IV

### 4. Análisis jurídico del reglamento de propiedad en condominio

Vivir en condominios o residenciales se ha convertido cada vez más en opción más latente para las personas que buscan un lugar seguro, cómodo y tranquilo para las familias, donde estas puedan encontrar paz en relación a la seguridad y violencia que vive el país, esta modalidad de vida o vivienda se está dando principalmente en los lugares urbanos de la República de Guatemala.

Pero a medida que crece esta modalidad también trae consigo nuevos problemas y controversias legales entre condóminos, desarrolladora(s) y la administración del condominio, puesto que como se ha indicado en Guatemala el régimen de propiedad en condominio, carece de regulación legal, y en ausencia de normas que desarrollen plenamente las obligaciones y derechos entre las partes que interactúan en el condominio bajo los principio de equidad e igualdad, este último principio se encuentra regulado en el Artículo 4° de La Constitución Política de la República de Guatemala, que establece “En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos” de lo cual se establece que las personas en situaciones o condiciones iguales sean tratadas normativamente de las misma forma.

Pero contrariamente se ha dado lugar a que las desarrolladoras impongan normas (reglamento de propiedad en condominio) autoritarias, arbitrarias y extra limitativas al



derecho de propiedad y el principio de libre disposición de bienes, ambos consagrados en nuestra Constitución Política de la República de Guatemala.

Esta problemática ha ido en aumento cada vez más y se torna de interés social porque afecta a miles de personas, al respecto el 9 de septiembre de 2018, El periódico dedicó una publicación en su diario sobre esta problemática que es sumamente preocupante en el país, la publicación indica que: “En Guatemala, las normas que lo rigen datan de una legislación de 1959. De esa cuenta, cada uno de estos espacios establece normas y reglamentos internos sin ninguna estandarización, lo que provoca que se carezca de límites o lineamientos bases, por lo tanto, los derechos y obligaciones de sus propietarios están sujetos a una serie de arbitrariedades que solamente se sustentan en los reglamentos de cada uno de estos proyectos”<sup>36</sup>, lo cual afirma que este problema no solo abarca los parámetros legales sino también es un problema de sociedad, de Estado y debe afrontarse con la rapidez e importancia que el tema requiere para darle tranquilidad a los guatemaltecos modernizando las normativas jurídicas en relación a la nueva forma de propiedad en condominio.

En Guatemala al no existir regulación sobre la propiedad en condominio, se utiliza actualmente una aplicación análoga de la Ley de Propiedad horizontalmente dividida, normativa que está totalmente obsoleta, desactualizada y no acorde a la realidad de las necesidades del país, demostrando con ello las debilidades que tiene el país para regular este tema y crear una legislación moderna, eficiente y orientada a las necesidades actuales de vivienda que tienen los ciudadanos. Y es allí donde deja al libre albedrío la

---

<sup>36</sup> González, Ana Lucía. **Vida en un condominio**. El Periódico. <https://elperiodico.com.gt/domingo/2018/09/09/vida-en-un-condominio/>



reglamentación de los condominios, facilitando el abuso por parte de las desarrolladoras para reglamentar mayormente las obligaciones de los condóminos de forma antojadiza y arbitraria.

En países cercanos a Guatemala como lo es Costa Rica y México, ya cuentan con normativas modernas y apropiadas para regular ampliamente el tema de la propiedad en condominio, principalmente al establecer reglas claras con derechos y obligaciones equitativas para los condóminos, administradores y las desarrolladoras, disminuyendo significativamente los problemas sociales y legales que surgían cuando carecían de estas normas.

La Corte de Constitucionalidad de Guatemala a través de la sentencia de fecha 26 de noviembre de 2015, dentro del expediente número 3626-2015 –apelación de sentencia de amparo- emitió fallo al respecto indicando que: “la finalidad del Reglamento es promover, mantener y desarrollar un ambiente cordial y de respeto entre los condóminos, velar por el bienestar común de todas las personas que adquirieron un bien inmueble dentro del referido condominio...” en ese sentido en ningún momento establece que el reglamento de propiedad en condominio es un instrumento para obstaculizar el derecho de propiedad o bien para limitar la libre disposición de bienes del condómino como actualmente se está utilizando, sino debe ser una herramienta legal que establezca normas legales supeditadas a las garantías y derechos regulados en la Constitución Política de la República de Guatemala.



#### **4.1 Análisis de las limitaciones impuestas en el reglamento de propiedad en condominio en relación al derecho de propiedad regulado en La Constitución Política de la República de Guatemala**

Algunas de las limitaciones más comunes que las desarrolladoras imponen en el reglamento de propiedad en condominio son:

La prohibición de tener en el bien inmueble determinadas mascotas o bien limitar el número de ellas que si bien es cierto se debe velar por no comprometer la tranquilidad del condómino y la seguridad, salubridad y comodidad del condominio, no obstante hay mascotas que no limitan o ponen en peligro ninguna de estas variables y sin embargo es prohibido tenerlas no solo en las áreas comunes del condominio, sino también en la propiedad habitacional del condómino, limitando con ello el uso goce y disfrute de la propiedad que le corresponde con exclusividad al condómino.

Aunado a eso se suma la limitación que imponen las desarrolladoras al condómino en limitarse a tender prendas de vestir en determinados lugares del inmueble de su propiedad, lo cual limita el aprovechamiento de su inmueble y además la utilización de recursos naturales como lo constituye la luz solar para satisfacer necesidades personales y de vestuario.

En muchas ocasiones las desarrolladoras les imponen multas elevadas e irracionales a los condóminos porque sus visitantes (familiares en muchos de los casos) dejan su vehículo



parqueado en áreas no permitidas, pero lo hacen porque el desarrollador nunca construyó un parqueo exclusivo para visitantes, pero si fue expuesto en su propuesta de venta.

Otro de los grandes conflictos lo constituye el hecho de que el condómino caía en mora o recargos por pagos atrasados en las cuotas de mantenimiento a la cual está obligado y la desarrolladora o la administración al no tener un título legal para ejecutar el monto adeudado, compele al condómino en muchos casos prohibiéndole la entrada a su unidad habitacional por medio del bloqueo de la tarjeta electrónica de ingreso (en los casos donde hay talanqueras) o simplemente girando la orden de prohibición de ingreso, a los elementos de seguridad que resguardan la entrada del condominio, cortándole el suministro de servicios, o restricción al uso de determinadas áreas comunes y en caso extremos prohíben a los condóminos vender, ceder o enajenar su propiedad, coaccionándolos indicando que no permitirán la entrada del nuevo(a) propietario(a) a la unidad habitacional hasta que se encuentre solvente en lo adeudado, esto es también consecuencia de que no exista una normativa del propiedad en condominio que regule los mecanismos para ejecutar las deudas de los condóminos y que establezca los procedimientos para resolver los conflictos legales que surjan y con ello las desarrolladoras en lugar de cohibir de ciertos derechos a los propietarios, ejecuten las deudas por las vías judiciales o extrajudiciales que correspondan.

También se puede mencionar otro de los problemas latentes constituye el cobro elevado e irracional que se le hace al condómino en concepto de mantenimiento, prestación de servicios y bienes comunes ya que esté debe ajustarse a las necesidades del condominio y en muchos de los casos las áreas verdes o áreas comunes nunca se construyen o



demoran en ponerse al servicio de los condóminos debido a que el reglamento de propiedad en condominio nunca estipuló un plazo para que el desarrollador las construyera o finalizará pero si estableció el plazo inmediato del pago de mantenimiento para el condómino. Poniendo de manifiesto la desigualdad y superioridad que tienen los desarrolladores, puesto que son ellos quienes redactan y emiten dichos reglamentos de propiedad en condominio o también conocido como reglamento interno de condominio.

Causa una innumerable molestia la restricción que hacen los desarrolladores sobre el número de visitantes que pueden ingresar al inmueble o bien la obligación de identificarlos previamente a la fecha de su visita, puesto que no se hace una sola vez sino que a cada ocasión de ingreso, otorgando a la vez un plazo irracional para hacer anticipadamente la anunciación y al no cumplir con esto se niega a los visitantes la entrada al bien inmueble siendo estos en muchos casos la propia familia del condómino.

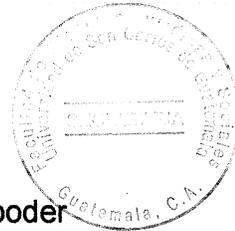
En relación a esto La Constitución Política de La República de Guatemala, establece en su Artículo 39, el derecho de propiedad privada, regulando que “toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley”, y de acuerdo con las leyes del país no existe ningún contenido que restrinja estos derechos inherentes a la persona humana, por ende no existe ninguna limitación para que el condómino pueda disponer, usar y gozar de sus bienes sin ninguna restricción. Y lo estipulado en el reglamento de propiedad en condominio es una eminente contradicción a lo regulado en la Constitución Política de la República de Guatemala.



También se garantiza en su Artículo 5° de la Constitución Política de la República de Guatemala, que toda persona puede hacer todo aquello que la ley no prohíba, por consiguiente si no están vedados estos derechos en el ordenamiento jurídico, es contrario a las leyes del país, que el reglamento de propiedad en condominio impuesto arbitrariamente por las desarrolladoras, restrinja los derechos de propiedad y de libre disposición de bienes.

Al respecto la Corte de Constitucionalidad de Guatemala en sentencia de fecha 10 de diciembre de 1991, dentro del expediente número 165-91, ha creado jurisprudencia con respecto al tema de la libre disposición de bienes y el derecho de propiedad privada, indicando: "...en los que se trata de bienes de propiedad privada y que pueden tener el destino que sus dueños quieran darle, en tanto no afecten a terceros o al orden público", al tenor de lo indicado se puede inferir que el propietario o condómino puede disponer, utilizar y gozar de sus bienes y en ello está inmerso el darle el uso a su propiedad tal y como él lo considere, siempre y cuando no afecten a terceros; a lo cual en las limitaciones señaladas anteriormente es notorio que en ningún momento perjudican, o restringen los derechos de terceros o vecinos, así como en ningún momento se pone en peligro el orden público protegido por nuestra Constitución.

Aunado a esto se puede mencionar que bajo el Derecho de Asociación regulado en el Artículo 34 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que establece que "Nadie está obligado a asociarse ni a formar parte de grupos o asociaciones..." con única y exclusiva excepción la colegiación profesional, por tal razón es más que evidente que el condómino, constitucionalmente no tiene la obligación de someter sus derechos de propiedad privada y libre disposición de bienes al régimen de propiedad en condominio y



tiene plenamente el derecho de impugnarlo y como ya se mencionó es emergente poder crear las normas que le garanticen esté derecho al condómino.

#### **4.2 La importancia jurídica legal de que se regule la propiedad en condominio para que existan parámetros en la emisión del reglamento de propiedad en condominio, ajustados al principio de igualdad**

Cada vez más guatemaltecos buscan como opción de vivienda las unidades habitacionales en condominio, pero elegir esta opción se ha convertido en una batalla en contra de los conflictos que surgen ante los vacíos legales y ausencia de normas que regulen la propiedad en condominio bajo en concepto de igualdad y equidad entre condóminos, administradores y desarrolladoras, para que cada uno de los actores tenga ampliamente delimitados sus derechos y obligaciones, esto específicamente ante la arbitrariedad y abuso con que actúan las desarrolladoras para imponer el reglamento de propiedad en condominio, redactado y emitido enteramente para satisfacer sus intereses, sin importar los derechos constitucionales de las personas que se violentan.

“Para los expertos en el tema, gran parte del problema se origina porque se carece de una ley específica para condominios. Para este fin se utiliza el Decreto Ley 1318, Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, que data de 1959, la cual se hizo en función de los edificios de altura”<sup>37</sup>, y es por eso que en la actualidad vemos como las desarrolladoras vulneran el principio de libre disposición de bienes que tienen los condóminos al regular en el régimen de propiedad en condominio eminentes restricciones y limitaciones al uso goce

---

<sup>37</sup> *Ibid.*



y disfrute de la propiedad y también denota la ausencia del Estado de Guatemala al no regular una ley de propiedad en condominio que regule derechos y obligaciones ecuanímes para las partes así como los mecanismos legales para impugnar toda violación o incumplimiento a sus derechos y obligaciones adquiridos no solo como personas sino también como condóminos.

Es estrictamente un deber del Estado proteger a la persona y a la familia, y su fin supremo es el bien común; y es también el Estado el encargado de Garantizarle a los habitantes de la República: la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y el desarrollo integral de la persona. Además en el Artículo 39 de La Constitución Política del La República de Guatemala también establece que es el Estado quien debe garantizar el derecho de propiedad privada y debe crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, dejando como mandato al Estado a través de su órgano Legislativo, la creación de normas jurídicas que protejan el derecho de propiedad de las personas en función al principio de libre disposición de bienes.

En Guatemala también se consagra el derecho de igualdad, puesto que todo ser humano es digno en igualdad y derechos. Por lo tanto surge incoherente que las desarrolladoras emitan reglamentos favoreciendo sus intereses y no basados en la igualdad en relación a los condóminos, cuando es el Estado quien debe legislar los derechos y obligaciones de los condóminos, administradores y desarrolladoras, para reducir los conflictos sociales y jurídicos que están surgiendo a consecuencia.

Es necesario indicar que el condómino tiene el derecho de impugnar dichas arbitrariedades por medio de los recursos comunes que establecen las leyes e inclusive



ante el atroz abuso de estos derechos por parte de las desarrolladoras, muchos condóminos optan por interponer la acción de amparo, pero es un conflicto generado por vacíos legales, de tal manera que al momento de estar este conflicto en conocimiento del juez competente y al no existir una norma que regule ampliamente este tema, el juez se limita a resolver únicamente en base al reglamento de propiedad en condominio, el cual como ya se ha abordado en esta investigación, es redactado arbitrariamente por las desarrolladoras y en consecuencia estas impugnaciones no prosperan y dan resultados negativos para los condóminos que desean hacer valer el respeto a su derecho de propiedad privada en base al principio de libre disposición de bienes, por lo tanto surge la necesidad de regular también no solo los derechos y obligaciones de las partes, sino también establecer los mecanismos y procedimientos que se han de utilizar para resolver estos conflictos.



## **CONCLUSIÓN DISCURSIVA**

Actualmente en Guatemala la creación y desarrollo de condominios está creciendo considerablemente, trayendo consigo impactos negativos ante la ausencia de una ley de condominios que regule extensamente el tema. En el entendido que las desarrolladoras están imponiendo libre y arbitrariamente el reglamento de propiedad en condominio que regula desequilibradamente y en desigualdad los derechos y obligaciones que le corresponde tanto al desarrollador y/o administrador como al condómino, favoreciendo principalmente al desarrollador ya que este es el que las crea e impone, y aunado a esto no se encuentra establecido un procedimiento específico para poder impugnar o dejar sin efecto dichos actos arbitrarios contenidos en el reglamento de propiedad en condominio, ante este abuso de poder se vulnera el principio de libre disposición de bienes establecido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala y debe ser el Estado quien le garantice al propietario el uso y disfrute de sus bienes.

Por lo anteriormente expuesto es necesario que el Estado de Guatemala a través del Organismo Legislativo, decrete las normas necesarias para regular la nueva modalidad de propiedad en condominio y establezca claramente los derechos y obligaciones que a cada una de las partes corresponde, así como los procedimientos legales para resolver los conflictos e intereses que surjan entre ellos. Lo que contribuirá en la reducción de los conflictos legales y sociales que van en aumento en igual medida en que se van desarrollando proyectos urbanísticos.





## BIBLIOGRAFÍA

- BORJA SORIANO. **El derecho inmobiliario en México.** Revista jurídica de la UNAM. <http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/revnot/cont/11/dtr/dtr1.pdf> (Consultado: 28 de julio de 2018).
- CAICEDO ESCOBAR, Eduardo Isaac. **Derecho inmobiliario registral y registro de la propiedad inmueble. (s.l.i.); (s.e.), (s.a.).**
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral.** Madrid. España: Instituto Editorial Reus. 9º. Edición, 1957.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral.** Madrid, España: Reus, S.A. Tomo segundo, 1982.
- DE LA MATA PIZANA, Felipe. **Naturaleza jurídica del régimen de propiedad en condominio del Código Napoleón a la legislación vigente del distrito Federal.** Biblioteca Jurídica virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM. <https://archivos.juridicas.unam.mx/www/bjv/libros/10/4592/11.pdf>. (Consultado: 10 de septiembre de 2018).
- DÍEZ-PICAZO, Luis. **Fundamentos de derecho civil patrimonial.** España: Editorial Tecnos. 2da Edición, 1983.
- DÍEZ PICAZO, Luis y Antonio Gullon. **Instituciones de derecho civil.** Madrid, España: Ed. Tecnos, 2003.
- GONZÁLEZ, Ana Lucía. 09 de septiembre de 2018. **Vida en un condominio.** El Periódico. <https://elperiodico.com.gt/domingo/2018/09/09/vida-en-un-condominio/> (Consultado: 10 de septiembre de 2018).
- MACHICADO, Jorge. **Los derechos reales, conceptos y teorías propuestas.** <http://ermoquisbert.tripod.com/pdfs/ddrr.pdf> (Consultado: 14 de octubre de 2018).
- MARIANI DE VIDAL, Marina. **Derechos reales.** Buenos Aires, Argentina: Editorial Zavalia. 7ª. Edición, 2004.
- MUÑOZ, Nery Roberto., Rodrigo Muñoz Roldán. **Derecho registral inmobiliario guatemalteco.** Guatemala: Ed. Infoconsul. 1ª. Edición, 2005.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales.** Guatemala: Datascan, S.A., 1ª. Edición Electrónica. (s.a.).
- PALACIOS ECHEVERRÍA, Iván Francisco. **Manual de derecho registral.** (s.l.i.): Investigaciones Jurídicas, S.A., 1994.



**PUIG PEÑA, Federico. Compendio de derecho civil español. Tomo II. Madrid España:**  
Ediciones Pirámide, S.A., 3ª. Edición, 1976.

**ROJINA VILLEGAS, Rafael. Compendio de derecho civil II. Bienes, derechos reales y  
sucesiones. México, D.F. Editorial Porrúa, S.A., 1978.**

**TERZI EWALD, Claudia. Los derecho de propiedad y la reforma agraria. Biblioteca  
jurídica virtual del instituto de investigaciones jurídicas de la UNAM.  
<http://www.juridicas.unam.mx/publica/librev/rev/posder/cont/3/cnt/cnt9.pdf>  
(Consultado: 21 de agosto de 2018).**

## **Legislación**

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

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

**Ley de propiedad horizontalmente dividida. Decreto número 1318 del  
Congreso de la República de Guatemala.**