

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

**IMPLEMENTACIÓN DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES  
AL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS**

**GUICELA LETICIA LÓPEZ QUIÑONEZ**

**GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2022**

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

**IMPLEMENTACIÓN DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES  
AL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**GUICELA LETICIA LÓPEZ QUIÑONEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, noviembre de 2022

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

DECANO:	M.Sc.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III:	Lic.	Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV:	Br.	Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V:	Br.	Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIA:	Licda.	Evelyn Johanna Chevez Juárez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera fase:**

Presidente:	Lic.	Otto Rene Arenas Hernández
Vocal:	Licda.	Claudia Paola Castellanos Samayoa
Secretario:	Lic.	Carlos Dionisio Alvarado García

**Segunda fase:**

Presidente:	Lic.	Fredy Hernán Arrivillaga Morales
Vocal:	Licda.	María de Jesús Pérez Guzmán
Secretario:	Lic.	Carlos Erick Ortíz Gómez

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



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



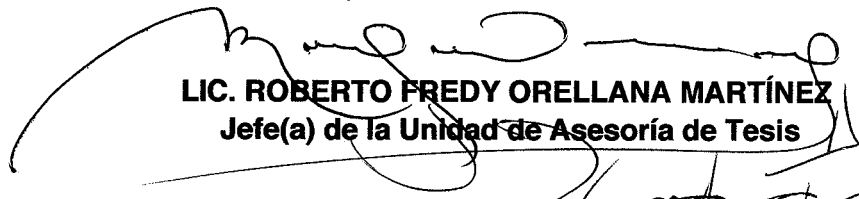
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala, 18 de julio de 2019.**

Atentamente pase al (a) Profesional, EDGAR RUDY RODRIGUEZ GUDIEL  
 \_\_\_\_\_, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante  
GUICELA LETICIA LÓPEZ QUIÑONEZ, con carné 200518285,  
 titulado IMPLEMENTACIÓN DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES AL  
ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS.

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.

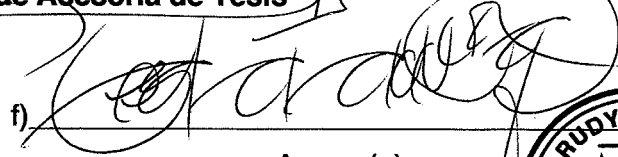
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros 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 05 / 05 / 2021.



Asesor(a)  
 (Firma y Sello)

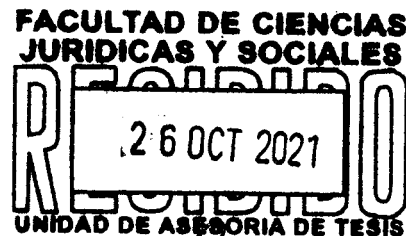


**Lic. Edgar Rudy Rodriguez Gudiel**  
**Abogado y Notario**



Guatemala 25 de octubre del año 2021

**Doctor Carlos Ebertito Herrera Recinos**  
**Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis**  
**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**  
**Universidad de San Carlos de Guatemala**  
**Su Despacho.**



Dr. Herrera Recinos:

Le informo que de conformidad con el oficio emitido de fecha dieciocho de julio del año dos mil diecinueve se me nombró asesor de la alumna **GUICELA LETICIA LÓPEZ QUIÑONEZ** de su tesis titulada: **"IMPLEMENTACIÓN DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES AL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS"**. Para el efecto me permito puntualizar lo siguiente:

- a) El tema investigado por la sustentante es de suma importancia respecto a su contenido científico y técnico y se empleó adecuadamente la información relacionada con el tema investigado, mediante la recolección de datos doctrinarios y jurídicos recabados y después de dar lectura detenidamente a la misma puedo indicar que se adapta a los lineamientos exigidos y se señala la importancia de actualizar la ley que regula dicha materia.
- b) Durante la investigación realizada, la alumna empleó la metodología acorde y las técnicas necesarias para fijar claramente los puntos teóricos esenciales, aptos, básicos y acordes a la realidad actual guatemalteca, para así señalar la importancia de estudiar jurídica y doctrinariamente el tema investigado, siendo los métodos empleados: inductivo, analítico, sintético y deductivo. Las técnicas documental y de fichas bibliográficas utilizadas, permitieron llevar un orden cronológico y coherente.
- c) El vocabulario utilizado, el desarrollo de los capítulos, redacción y conclusión discursiva señalan ampliamente el tema relativo a la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios.
- d) Es de bastante interés el tema de la tesis para profesionales, estudiantes y ciudadanía en general, ya que abarca la realidad nacional dentro del marco jurídico, señalando a su vez la necesidad de cumplir con los objetivos generales, específicos y colaterales, así como también presenta la comprobación de la hipótesis formulada relacionada con señalar los fundamentos jurídicos que informan la fianza de cumplimiento de responsabilidad al administrador de condominios.
- e) La alumna estuvo de acuerdo en llevar a cabo las sugerencias indicadas, siempre bajo el respeto de su posición ideológica. Se hace la aclaración que entre la sustentante y el asesor no existe parentesco alguno entre los grados de ley.

**Lic. Edgar Rudy Rodríguez Gudiel**  
**Abogado y Notario**

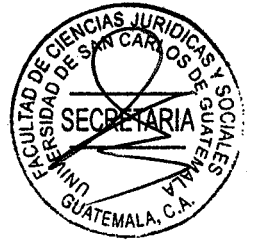


Doy a conocer que el trabajo de tesis de la sustentante cumple de manera eficaz con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, por lo que **DICTAMINO FAVORABLEMENTE** para que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

Atentamente.

**Lic. Edgar Rudy Rodríguez Gudiel**  
**Asesor de Tesis**  
**Colegiado 5,081**





Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala. Ciudad de Guatemala, once de octubre de dos mil veintidós.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante GUICELA LETICIA LÓPEZ QUIÑONEZ, titulado IMPLEMENTACIÓN DE LA FIANZA DE CUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES AL ADMINISTRADOR DE CONDOMINIOS. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CEHR/SAQO





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por su misericordia diaria.
- A LA VIRGEN MARÍA:** Quien me ha auxiliado en cada momento de mi vida, infinitas gracias soberana princesa.
- A MI MADRE:** Porque ella es mi ángel terrenal, por su apoyo incondicional, por creer en mí, por levantarme en cada caída, simplemente por ser mi mundo.
- A MI HERMANA:** Quien me ha enseñado sobre la perseverancia y constancia, mil gracias por su ejemplo.
- A MI HERMANO:** Que aun siendo el menor, me ha sabido brindar su protección.
- A MI CUÑADO:** Por todo su apoyo y consejos.
- A MI ALMA MATER:** Por haberme brindado la oportunidad de ingresar a tan distinguida casa de estudios.
- A:** La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por los conocimientos adquiridos.





## PRESENTACIÓN

Uno de los elementos de mayor importancia de vivir en un condominio consiste en su administración. En variadas ocasiones puede presentarse que las personas no le toman el peso debido a una adecuada gestión administrativa, siendo esencial que la misma sea óptima, transparente y eficaz, por su repercusión de forma directa en la calidad de vida de los propietarios y arrendatarios.

La tesis pertenece al derecho privado, específicamente al derecho inmobiliario y civil. El ámbito geográfico ocupó la ciudad capital de la República de Guatemala y el ámbito espacial tomó en consideración los años 2019-2021. Los bienes inmobiliarios tienen que encontrarse en perfectas condiciones para que se brinde comodidad a sus habitantes, incrementándose para el efecto su atractivo y permitiendo que su plusvalía crezca con el paso del tiempo. Para el efecto, la administración de condominios juega un papel de importancia al mantener un adecuado funcionamiento.

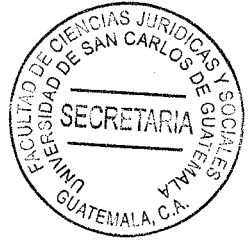
El objeto de la tesis indicó la importancia de que los administradores de condominios ejerzan actividades en beneficio de la sana convivencia, así como del adecuado mantenimiento del edificio para que se presten soluciones, tomando en consideración el reglamento de copropiedad diseñado especialmente para la renta. Los sujetos en estudio fueron los administradores de condominios como personas físicas o morales que demuestren la capacidad y los conocimientos en administración de condominios. El aporte académico indicó los fundamentos jurídicos que informan la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios.



## HIPÓTESIS

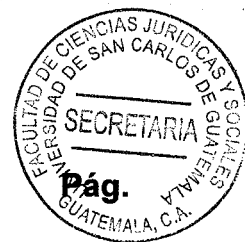
La implementación de una fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios permite el control de sus actividades, así como de que se proporcione un adecuado mantenimiento al inmueble a su cargo, se promueva el pago puntual de las cuotas de los residentes, tomando a la vez acciones para la prevención de la morosidad, buscando la armonía entre los habitantes y soluciones ante posibles enfrentamientos, garantizando que se gestione el adecuado trabajo del personal de mantenimiento y seguridad.

## COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS



La hipótesis formulada se comprobó e indicó la importancia de la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios, siendo el mismo quien tiene las facultades que la legislación otorga a todo mandatario, y las que requieran de una cláusula especial que se le confiera por el reglamento de copropiedad y administración, o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.

Se emplearon los métodos inductivo, analítico, sintético y deductivo. También, se utilizaron las técnicas de investigación documental y de fichas bibliográficas, las cuales sirvieron para la recolección del material bibliográfico relacionado con el tema de la tesis.



## ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

### CAPÍTULO I

1. Derecho inmobiliario.....	1
1.1. Importancia.....	1
1.2. Definición y objeto.....	5
1.3. Características del derecho inmobiliario.....	6
1.4. Derechos reales.....	7
1.5. Derecho real inmobiliario.....	10
1.6. Inscripción registral.....	13
1.7. Derecho de dominio.....	15
1.8. Titular de la propiedad.....	17

### CAPÍTULO II

2. Régimen de propiedad en condominio.....	19
2.1. La propiedad.....	19
2.2. Conceptualización de propiedad.....	21
2.3. Teoría de la propiedad.....	23
2.4. Derecho de propiedad.....	25
2.5. Importancia del derecho de propiedad.....	26
2.6. Exclusividad del derecho de propiedad.....	26
2.7. Protección del derecho de propiedad.....	28
2.8. Caracteres del derecho de propiedad.....	29
2.9. Constitución del régimen de propiedad en condominio.....	31
2.10. Reglamentos.....	32



2.11. Valor indiviso de la propiedad.....	32
2.12. La propiedad horizontal.....	33

### **CAPÍTULO III**

3. La fianza.....	35
3.1. Evolución histórica.....	36
3.2. Importancia.....	41
3.3. Sujetos.....	44
3.4. Elementos.....	45
3.5. Clasificación.....	49

### **CAPÍTULO IV**

4. Implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios en Guatemala.....	51
4.1. Significado de condominio.....	51
4.2. La administración de condominios.....	51
4.3. Ventajas de la administración de condominios externa.....	52
4.4. Mantenimiento de condominios.....	54
4.5. Características de los condominios.....	54
4.6. Derechos de los condóminos y poseedores.....	56
4.7. La fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios.....	57

<b>CONCLUSIÓN DISCURSIVA.....</b>	<b>67</b>
<b>BIBLIOGRAFÍA.....</b>	<b>69</b>



## INTRODUCCIÓN

El tema se seleccionó para dar a conocer la importancia de la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidad al administrador de condominios. Un administrador de condominio es la persona natural o jurídica designada por los copropietarios para el cumplimiento de labores de la administración del condominio, de acuerdo a la legislación y reglamentos. Condominio es un supuesto de comunidad de derechos reales que se produce por la existencia de una pluralidad de sujetos titulares de un derecho igual sobre la misma cosa, cuando el derecho real respecto del cual se establece esa comunidad tiene el carácter de exclusividad. Los condominios al ser espacios que albergan a muchas personas, requieren del servicio de un administrador de los mismos para poder monitorear que todo funcione eficientemente, pudiendo encontrarse dentro de sus funciones: la administración del equipo contratado por el condominio, constante cuidado de las áreas y servicios comunes, recaudación de los gastos comunes, solución de conflictos, velar por el cumplimiento de las normas de copropiedad, entrega de información relevante para la comunidad, organización de reuniones y asambleas, coordinación de mantenciones periódicas en temas de seguridad y optimización de recursos.

Los condominios forman parte de lo que el derecho civil conoce como comunidad de bienes, siendo esta figura legal la que encuadra a aquellos casos en los que un patrimonio es compartido por diversas personas jurídicas o físicas. Los objetivos de la tesis señalaron que la administración del condominio se encarga del cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y de los servicios generales, recaudando de cada propietario la cuota que le corresponde para los gastos comunes, velando a la vez por el cumplimiento de las disposiciones de la ley, teniendo las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen.

La hipótesis formulada indicó la importancia de la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios, así como de que la administración de condominios es necesaria para que se llevan a cabo labores de



organización para el adecuado funcionamiento de la vida en comunidad, siendo su función la que radica en la búsqueda del equilibrio entre las labores administrativas y financieras y de recursos humanos y de brindar las mejores soluciones que aseguren a los residentes una excelente calidad de vida.

Una administración especializada, responsable y eficiente tiene como finalidad el mantenimiento de las propiedades en las mejores condiciones y cuidarlas del paso del tiempo, lo que, por ende, colabora en el aumento de la plusvalía de los edificios. Por ende, los residentes pueden tener la confianza de que se encuentran en las manos correctas y que todo lo que la administración realizará irá en beneficio del mantenimiento de la infraestructura como nueva.

El comité o consejo de vigilancia es el máximo órgano de decisión en un condominio, reconocido por las leyes de diversos países y se encuentra integrado por vecinos residentes en el condominio, los cuales son elegidos por votación.

Los métodos que se utilizaron fueron: analítico, sintético, inductivo y deductivo. Las técnicas empleadas fueron documental y de fichas bibliográficas. El desarrollo de los capítulos se redactó de la siguiente manera: el primer capítulo, indicó el derecho inmobiliario, importancia, definición, objeto, características del derecho inmobiliario, derecho real inmobiliario, inscripción registral, derecho de dominio y titulares de la propiedad; el segundo, estableció el régimen de propiedad en condominio, la propiedad, conceptualización de propiedad, teoría de la propiedad, derecho de propiedad, importancia, exclusividad, protección, caracteres, constitución del régimen de propiedad en condominio, reglamentos, valor indiviso de la propiedad, la propiedad horizontal; el tercero, estudió la fianza, evolución histórica, importancia, sujetos, elementos y clasificación; el cuarto, analizó la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios en Guatemala.



## CAPÍTULO I

### 1. Derecho inmobiliario

El derecho inmobiliario se relaciona con el derecho de la propiedad debido a que nace de los criterios concatenados de la humanidad, donde perseveran por mejorar las condiciones en las que todos los seres humanos habitan, siendo la vivienda un elemento superior en la vida de las personas, así como la calidad en la que se encuentra constituida y las formas de organización especiales que giran en relación a los bienes inmobiliarios que observan un mejor desarrollo de los habitantes en sus propiedades, puesto que son una expresión del avance existente de la sociedad.

#### 1.1. Importancia

Es uno de los derechos de mayor importancia en la economía de actualidad y el conocimiento de su funcionamiento y de las normas que lo regulan puede ser de gran utilidad para los ciudadanos, así como para determinados profesionales.

Consiste en el conjunto de normas y leyes que regulan todas las operaciones que pueden llevarse a cabo sobre los bienes que la legislación define como raíces, así como de aquellos que por sus características físicas no pueden desplazarse del lugar en que se encuentren, tanto entre ciudadanos, como entre un particular y la administración pública. Es decir, se encarga de la regulación de todas las transacciones inmobiliarias. La forma





en que se crean, transmiten, modifican, adquieren o extinguen los derechos que una persona física o jurídica tiene sobre una propiedad inmueble o parte de ella, así como de los impuestos y gravámenes que debe hacer frente por cada una de estas operaciones. También, abarca los aspectos referentes a la gestión de estos inmuebles, es decir, licencias urbanas, de obras o las normas que regulan las comunidades de vecinos.

“Como sucede con otras ramas jurídicas, el derecho inmobiliario es una materia transversal y su regulación se lleva a cabo a través de varias leyes que corresponden a diversas ramas del derecho. El ámbito de aplicación del derecho inmobiliario, por ende, será la regulación de todos aquellos actos y contratos que lesionen a un bien inmueble. Así en general, se establece que el derecho inmobiliario aborda la regulación de los derechos reales sobre un bien inmueble”.<sup>1</sup>

Se dividen fundamentalmente en derecho de propiedad y derechos limitados de dominio. El derecho inmobiliario regula qué es la propiedad y los derechos que otorga, cómo se adquiere, se comparte o se transmite.

En cuanto a los derechos limitativos, regula situaciones como el usufructo, la habitación o la servidumbre de un bien. Es de importancia señalar que este proceso requiere cumplir trámites previos para garantizar la validez de la operación. Será necesario comprobar la situación urbanística, registral y administrativa de una finca antes de su compraventa, así como preparar contratos previos.

---

<sup>1</sup> Vega García, Luis Roderico. **Derecho inmobiliario**. Pág. 78.



En el caso de un edificio en el que la propiedad de los pisos y locales son correspondientes a diversas personas, es necesario constituir una comunidad para tomar las decisiones pertinentes y cumplir las obligaciones legales. La división o segregación y la agrupación de fincas es otra situación propia del ámbito del derecho inmobiliario.

Con la existencia de propiedades horizontales y urbanizaciones privadas se debe de buscar que los deseos de la población en lo referente a vivienda sean uniformes puesto que los proyectos son presentados para la colectividad, así como su sostenibilidad es posible por la unión de esfuerzos tanto personales como económicos, en el sentido de preservar la vivienda de los que viven bajo estas formas de vivienda, que garantizan además sus servicios básicos por poder demandarlos unificadamente a través de los representantes en sentido colectivo, generando mayor relevancia a su petición.

El derecho inmobiliario entra en conflicto en varias ocasiones con la normativa ambiental al ser la expansión de las viviendas de los seres humanos en las ciudades, vulneradora de las áreas aledañas a la sociedad donde usualmente se ejecuta un daño a la naturaleza característico de las construcciones.

Además, los materiales utilizados en estos resultan ser nocivos para la salud y para el entorno, por emitir residuos al momento de manipularse, lo cual, hace que se deba comprobar la necesidad de la vivienda para solicitar una autorización por parte de las autoridades ambientales donde se verifica que el daño causado en la obra es el menor posible, además de contar con elementos de mitigación de los contaminantes resultantes



al momento de construir. Al derecho inmobiliario se le suman normas del ordenamiento territorial que promueven la funcionalidad de las ciudades en las cuales se encuentran planificando, debiendo haber coherencia en todos los sectores, así como la edificación que se está pretendiendo realizar con el objeto del área donde se ubique la propiedad, limitando en algunas ocasiones al derecho inmobiliario por encontrarse normativas municipales que vedan el derecho a construcción por no formar parte de la proyección que tiene la administración del municipio con el avance del mercado inmobiliario dentro del territorio sobre el cual se gobierna.

Es obligatorio por parte de las autoridades que se relacionan con las viviendas conocer la integralidad de los caracteres ciudadanos que giran alrededor del sector inmobiliario, existiendo elementos que no pueden ser deducidos con simple lógica inherente a las culturas, sociedades, políticas de los países, sistemas económicos y clases de gobierno que se presentan en las construcciones por no ser consideradas como objetivos dentro de los proyectos que los ciudadanos resguardan para su ciudad, por lo que los encargados tienen que considerar todos los factores subyacentes del derecho inmobiliario para no atentar con otros criterios dentro del territorio nacional.

Con el crecimiento poblacional se establece una demanda permanente de vivienda en los países, en donde la necesidad habitacional impera con mayor relevancia con el avance de la sociedad. Las generaciones actuales se encuentran en una etapa de adquisición de sus propias viviendas por abandonar las suyas de origen, en donde por la creación de nuevas familias esa expansión inclina límites a algunos derechos de propiedad de algunas



personas, puesto que la correcta utilización de la tierra es el objetivo a cumplirse por las autoridades por empezar a encontrarse escasa dentro de las ciudades que se encuentran en crecimiento, no pudiendo imponer sus criterios sobre el derecho real que ejercen las personas sobre sus bienes, pero reservándose las autoridades de negar la autorización necesaria por tener el criterio objetivo y ser el motivo sobre la mejor utilización de tales recursos.

El derecho inmobiliario necesita la intervención de otras manifestaciones del derecho, autoridades públicas, derecho notarial y demás en determinados momentos dentro de la evolución de los proyectos de vivienda o viviendas que se encuentra formando en el territorio nacional. Los notarios se presentan ante los promotores para dotar de legalidad a través de su fe pública notarial los contratos celebrados entre los particulares o en su defecto entre particular e inmobiliaria, además del asesoramiento a los individuos sobre las dimensiones y posibilidades sobre los derechos que ejercen patrimonialmente de sus bienes, garantizando así la presencia de un profesional derecho de la seguridad y certeza jurídica sobre la inversión realizada en vivienda por parte de los compradores, además de remitir al Registro de la Propiedad de Inmueble el testimonio correspondiente para que sea operado el traslado de un bien.

## **1.2. Definición y objeto**

“El derecho inmobiliario es el conjunto de reglas que se encarga de la regulación de todas las transacciones comerciales relativas a los bienes inmuebles, siendo el objeto de este



derecho los bienes inmuebles y sus transacciones comerciales, como la compraventa o la donación, y los derechos reales, es decir, la propiedad y la posesión”.<sup>2</sup>

Es un derecho privado, aunque pueden participar en este tipo de transacciones las administraciones y poderes públicos, pero siempre que actúen como persona privada y no como ente público. Es decir, si un ayuntamiento adquiere un edificio para establecer allí su sede, las reglas que regulen esa adquisición serán las que establezca el derecho administrativo.

### 1.3. Características del derecho inmobiliario

Las principales características de este derecho:

- a) Es un derecho privado, es decir, afecta las relaciones entre personas físicas o jurídicas sin interés público en la misma.
- b) Sus normas son dispositivas, es decir, pueden modificarse.
- c) Su único objeto son los bienes inmuebles.
- d) No existe un código específico de derecho inmobiliario, sino una recopilación de la normativa establecida en el derecho civil que lesiona este tipo de bienes.

---

<sup>2</sup> Aguirre Torrado, Agustín. **Derecho inmobiliario**. Pág. 90.



- e) Es de importancia para este derecho el Registro General de la Propiedad de Inmueble.

#### 1.4. Derechos reales

“Los titulares de los derechos sobre un bien son considerados como reales, por la posibilidad que tienen de disposición momentánea sobre estos, teniendo facultades de decidir si introducir estos a negocios jurídicos o preservarlos en su patrimonio, siendo su relación inmediata con el objeto de la persona que está ejerciendo la titularidad, siendo distintas las formas de los bienes que le pueden pertenecer, pero teniendo relación en la variedad de clasificaciones que son adquiridas por medios legales que hacen que no sea refutable por terceras personas el ejercicio y facultades que tienen sobre estos”.<sup>3</sup>

Este derecho es oponible ante todos a razón de que las personas cuentan con los medios probatorios para demostrarlo, además de que el Estado en el caso de los bienes inmobiliarios cuenta con registros que le dan certeza jurídica a las certificaciones que mencionan los titulares de la propiedad y también evita que exista duplicidad de criterios por no existir otra entidad facultada para emitir juicio alguno sobre el derecho que ha adquirido esta persona por figurar como titular del derecho, en donde únicamente los órganos jurisdiccionales pueden desvirtuar elementos de fondo que le otorgaron la propiedad a la persona, pero con la finalización de un juicio promovido por algún interesado.

---

<sup>3</sup> Díaz Guillén, Carlos Ramiro. **Estudios de la propiedad**. Pág. 70.



En la disposición de los bienes, los ordenamientos jurídicos pueden utilizar **dos** clasificaciones, el *numerus apertus*, lo cual le permite a los poseedores del derecho disponer de estos bajo figuras que crean convenientes que no necesariamente deben encontrarse contenidas en la legislación, caso contrario el *números clausus* únicamente permite que la creación de derechos reales sobre los bienes sea establecida en figuras jurídicas ya existentes en la normativa, por considerar que la protección es mayor de los derechos en sentido que se encuentran abarcadas las conflictividades que surgen de las relaciones entre particulares por haber dotado de especialización a los órganos jurisdiccionales en materia, no dejando en libertad a las personas para que sea oficioso y para que las adjudicaturas puedan resolver conforme el contenido de los contratos que no funcionan ya que su contenido no figura dentro de la ley, haciendo más extensiva la aplicación de criterios judiciales al caso concreto.

Los derechos reales son utilizados en los contratos, estos pueden ser típicos cuando el contenido, figura y consecuencias jurídicas son existentes en la legislación con anterioridad a la celebración del contrato, pueden figurarse en el sentido atípicos que es cuando no se encuentran contenidos en la legislación, pero las partes convienen como favorable el hecho que sean vinculados jurídicamente de tal forma, debiendo respetarse la autonomía de la voluntad que tienen las personas sobre sus bienes juntamente con la libertad para someterlos a los contratos si se considera conveniente.

La mayoría de negociaciones dotadas de certeza jurídica y seguridad jurídica son realizadas mediante la forma establecida en la ley, por la posibilidad de la utilización de los



mecanismos de cumplimiento que se encuentran regulados, además de encontrarse protegido con carácter constitucional, y en el derecho civil los títulos que poseen las personas que comprueban la propiedad o posesión de los bienes que están sometiendo a alguna forma de contratación mediante un negocio jurídico existente en el ordenamiento.

“Los derechos reales le implican un beneficio a la persona que ejerce derechos sobre ellos, ya que estos generan en la mayoría de los casos utilidades que pueden ser utilizadas para la satisfacción de necesidades de las personas en sus ámbitos personales. Estos bienes deben encontrarse en el marco jurídico especificando las formas de transmisión, atendiendo la naturaleza del bien así como los mecanismos jurídicos correspondientes para que estos sean adquiridos, dotando de seguridad jurídica y legitimidad a las personas que se encuentran siendo titulares de los bienes”.<sup>4</sup>

Estos derechos son tangibles dentro del plano material y en materia de cumplimiento se introducen inmediatamente a los negocios jurídicos cuando es necesario que funcionen como garantes, categorizando así a los tipos de garantías como reales por encontrarse directamente relacionado un bien que está siendo puesto a disposición del acreedor por parte del deudor.

Dependiendo de la naturaleza del bien se fortalece la posición de las garantías en los contratos mediante la celebración de documentos que permiten la posible ejecución de su contenido en caso de incumplimiento del negocio jurídico original.

---

<sup>4</sup> *Ibíd.* Pág. 88.





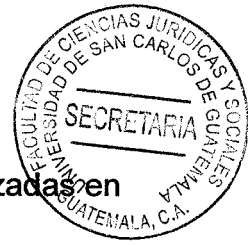
El poder jurídico que ejercen las personas sobre los objetos conocidos como **derechos reales**, pueden conllevar a la extinción de estos por incumplimiento de las obligaciones que le son inherentes a estos bienes, ya que pueden estar sujetos a pagos de impuestos que deben de ser satisfechos, caso contrario las autoridades fiscales tienen la facultad de acudir a los órganos jurisdiccionales para solicitar ejecutar el título que generan al momento del incumplimiento, para que el bien sea utilizado para cumplir con las obligaciones que tenía pendientes por ser subastado judicialmente.

Los derechos reales consisten en un poder que tiene una persona ya sea jurídica o física sobre una cosa y frente a terceros, que permite que nadie use y disfrute de la cosa sobre la que tiene poder jurídico.

Las principales características de estos derechos reales son que el titular de un derecho real tiene una potestad sobre una cosa, se origina entre una persona física o jurídica y una cosa mediante título. Es un derecho absoluto debido a que puede hacerse valer frente a terceros, puede abandonarse, se otorga un poder absoluto a su titular para hacer lo que quiera con la cosa y defender su poder frente a todos *erga omnes*. La cosa sobre la que recae el derecho real es corpórea.

### **1.5. Derecho real inmobiliario**

“El derecho real sobre bienes inmobiliarios es adquirido desde las civilizaciones antiguas en las denominadas formas derivadas, pudiendo ser por acuerdo entre vivos, por causa de



muerte, hipoteca y alguno que se origine de la prescripción adquisitiva. Son utilizadas en la actualidad por las personas para transmitirse los bienes inmuebles de un patrimonio a otro, la importancia del registro de estos así como de que se involucre un notario en la celebración del negocio jurídico donde concuerdan los términos y condiciones de la entrega del bien así como de apercibimiento de un monto determinado se relaciona con la compraventa, siendo las personas las que poseen el título registrado de la propiedad del bien y tienen el derecho real de disponer de él, en sentido de su uso así como de su venta o gravamen con la finalidad de obtener un préstamo por parte de un acreedor”.<sup>5</sup>

El hecho de que las partes de las escrituras públicas traslativas de bienes inmuebles acuerden cambio de propietario del bien genera plenitud cuando es realizado el negocio jurídico con sus requisitos de forma y de fondo ante notario que deje plasmado los hechos a través de su autenticación, así como la celebración en papel sellado especial de protocolos registrado correctamente. Esto se deriva en el hecho que sea refutable la existencia del contrato, pero es perfeccionado hasta el momento que se realiza el registro en el Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, entidad encargada de computar e inscribirle a las anotaciones del bien inmueble la actualización de propietario, siendo emitida posteriormente una certificación que garantiza la libre disposición del bien por parte de quien es mencionado en el título.

Es forzosa la intervención de un notario en la adquisición, creación, modificación o extinción de los derechos reales por la importancia que estos tienen en los patrimonios

---

<sup>5</sup> Beltrán de Heredia y Castaño, José. **Derecho de propiedad**. Pág. 110.



personales por ser generadores de utilidades que garantizan la subsistencia de sus propietarios. Este profesional del derecho además de guiarse de los preceptos fundamentales para el negocio jurídico determinado, le debe agregar a sus actuaciones el apego a la ley, aplicar la ética en su intermediación con las partes y promover la equidad en los contratos celebrados ante su persona, derivado de la responsabilidad que conlleva la investidura jurídica de la fe pública notarial.

Los derechos reales no se modifican de manera inmediata, sino que es necesario todo un proceso y cumplimiento de requisitos que impone el Estado para verificar la voluntad del propietario de que este abandone su patrimonio, lo cual, genera seguridad jurídica en el país porque en los bienes inmuebles se sustenta la mayor cantidad de inversión de carácter nacional y extranjero dentro de la economía del territorio. Si el Estado no garantiza la propiedad privada e impone mecanismos certeros en su trasmisión se disminuye el desarrollo económico por no ser llamativo para los inversores.

El notario recibe la voluntad de las partes, si esta concuerda con la denominación de un contrato existente que cambia el bien inmueble de posición patrimonial, este les entrega las formas en las cuales puede ser celebrado atendiendo la intención y modelo que le quieran dar los requirentes al bien inmueble.

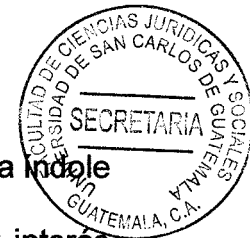
El profesional del derecho en el proceso de formación de su criterio sobre la necesidad de estos, debe encargarse de verificar la capacidad civil con la que cuentan las partes para evitar la nulidad de los instrumentos.



## 1.6. Inscripción registral

El establecimiento de un registro en el país que cumple con todos los requisitos demandados públicamente con los ciudadanos, así como los utilizados internacionalmente para garantizar la propiedad de los bienes, consiste en una función y manifestación del Estado en tal materia, que se evita que existan dos entidades que puedan tener criterios diferentes generando conflictos sobre quien tiene el título válido sobre los inmuebles que figuran de manera distinta en dos órganos públicos, esta situación es suprimida por la descentralización de funciones promovida en la historia del ordenamiento jurídico, donde se configuró la existencia del Registro General de la Propiedad de la República de Guatemala, utilizando la técnica de inscripción y tracto sucesivo perfeccionando las acciones realizadas dentro de sus libros registrales.

El hecho de que un negocio jurídico sea presentado dentro del registro no le dota momentáneamente de validez, puesto que el personal administrativo y el registrador deben de verificar que se hayan observado los requisitos necesarios para que sea tomada en consideración tal anotación. La titularidad del derecho es acreditada al momento que le es posible a la entidad emitir certificación de la propiedad del bien inmueble por cumplir correctamente con la forma contenida en ley, si esto no es observado se emitirán previos que son susceptibles de ser subsanados por las partes en plazos no extensivos para otorgarle celeridad al proceso de inscripción de la escritura pública, además al momento de comprobarse y anotarse la transmisión de derechos, los documentos emitidos por el registro contienen fe pública de carácter registral.



“La inscripción es requisito para que los individuos puedan llevar trámites de distinta índole que son necesarios que sean erradicados por las personas que comprueben su interés mediante demostrar con título legítimo la propiedad de la cual son titulares del bien inmueble sobre el cual están mediando alguna autorización, modificación o gravamen alguno, esta información es de carácter público puesto que todos los ciudadanos tienen la potestad de acudir a solicitar información para solventar sus dudas sobre quien figura como propietario de determinado inmueble, además de contener valor probatorio en los órganos jurisdiccionales por ser emitido bajo fe pública”.<sup>6</sup>

El asesoramiento correcto de un profesional del derecho al momento de adquirir un derecho real de bien inmobiliario es necesario, a razón de que se debe llevar a cabo una investigación previa sobre los gravámenes que pueden figurar sobre el bien que pueden resultar perjudiciales para el nuevo propietario, ya que pueden comparecer los acreedores del anterior titular para hacer valer su derecho ante los órganos jurisdiccionales y ejecutar el bien para satisfacer las deudas pendientes, lo cual, es observable dentro de las anotaciones realizadas al momento de inscribir el bien inmueble como garantía para determinado negocio jurídico.

Los encargados de intervenir además deben de cerciorarse de la existencia de todas las partes, así como de su correcta identificación para evitar el incurrir en una actividad delictiva por plasmar situaciones distintas a la realidad que se pueden encuadrar en una falsedad material, generándole una posible deducción que se deduce en responsabilidad

---

<sup>6</sup> Gil Rodríguez, Jacinto. **Estudios de la propiedad horizontal**. Pág. 125.



penal al notario por autorizar estos contratos, provoca perjuicios a la seguridad jurídica del país.

### 1.7. Derecho de dominio

“El dominio es el ejercicio total sobre determinado bien. Es absoluto debido a que en lo referente a los bienes inmuebles, salvo en la figura jurídica de la copropiedad se puede disponer totalitariamente de este, ya sea modificándolo o transmitiendo hacia otro para poder gozar de una retribución correspondiente al valor del bien. Estas acciones son exclusivas para el ejercicio del poseedor de los títulos registrados en ley, que en principio gozaron de fe pública notarial y posteriormente de la registral al ser demostrados bajo certificaciones emitidas por las autoridades referente a la propiedad en el país”.<sup>7</sup>

Este reconocimiento de dominio e inviolabilidad se encuentra contenido en los preceptos constitucionales de los derechos individuales de las personas, tomándose como punto de referencia esas menciones para dotarlos de mayor contenido en la normativa ordinaria como lo es el derecho civil, ya que este regula las disposiciones del ejercicio de la propiedad complementándose con disposiciones de carácter registral para perfeccionar todos los actos de ejercicio sobre el dominio de los bienes inmuebles.

La limitante de este dominio absoluto sobre los bienes inmuebles a una persona que posee título verídico es que sus acciones no sean contrarias al interés de carácter público,

---

<sup>7</sup> Puig Peña, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Pág. 120.



además de los actos que son posibles en torno a los bienes inmuebles que solo se pueden realizar bajo las premisas contenidas en la normativa, es decir que la ley es la limitante del dominio de los individuos sobre los bienes sobre los cuales tiene propiedad, además de ser la legislación la que crea los registros correspondientes para inscribirlos.

En el derecho de la propiedad es interventor el Estado en varias etapas del ejercicio del título de los propietarios, además de la multiplicidad de relaciones que tienen los particulares entre el ente público. En primer lugar es la existencia y reconocimiento de un poder público en determinado territorio el cual se rige bajo las disposiciones emitidas a través de la división de poderes designando al poder legislativo para sancionar las leyes que imperan en el país, además de dotar de coercibilidad al aparato estatal por medio de la fuerza pública permitiéndole actuar dentro del territorio.

El bien puede ser utilizado por el propietario o mediante acuerdo puede transmitir sus derechos de uso y goce por medio de usufructo o arrendamiento, pero debe de quedar plasmada su voluntad de la renuncia temporal de sus derechos inmediatos en varias ocasiones por recibir una contraprestación por parte del usufructuario o arrendante, siendo estas formas de privar al propietario en su existencia, reservándole el derecho de rescindir estos contratos si es bilateral la declaración.

El poder público puede entrometerse al derecho de propiedad en casos excepcionales como lo es la expropiación donde se encuentra analizada la necesidad de que el Estado pase a ejercer la propiedad del bien inmueble perteneciente a un particular por este



encontrarse ubicado en un lugar donde la necesidad de implementar un proyecto donde se verá beneficiado el bien común de la sociedad, limitando el ejercicio del sujeto sobre su bien pero restituyéndole justamente el derecho privado por parte del Estado, por tal razón además de la necesidad por utilidad no puede ser utilizado un bien inmueble para contrariar al orden público que impera dentro del país, promovido por las autoridades.

### **1.8. Titular de la propiedad**

Las personas ya sea individuales o jurídicas pueden figurar como los propietarios dentro del Registro de la Propiedad de la Republica de Guatemala, siendo estos los sujetos que ejecutan sus derechos en todo momento sobre los bienes.

En el ejercicio de la titularidad de los derechos pueden convivir varios individuos sobre un mismo bien, como lo es el caso de la copropiedad donde si no se encuentra especificado de la cosa común entre ambos propietarios se comprende la división en partes alícuotas del bien inmueble en su totalidad de naturaleza indivisible por quienes tienen el conflicto.

Esta titularidad conlleva una gran responsabilidad de carácter jurídico sobre los bienes, puesto que su existencia en el marco jurídico genera pagos de impuestos los cuales son ejecutables en los juicios ejecutivos, resultando en la posibilidad de que se extinga el bien cuando los montos adeudados no son obtenidos por parte del deudor hacia el Estado, agregándole a estas responsabilidades las que puedan surgir por la transmisión de una propiedad de requisitos de forma y fondo para la autorización registral.





En la libre disposición con la que cuentan, los titulares de los derechos pueden optar a someterlos a gravámenes como los hipotecarios para obtener un beneficio inmediato sobre su propiedad, entregándolo como garantía real en caso de incumplimiento siendo ejecutada por la entidad financiera que autorizó y lo recibió como garante del negocio jurídico celebrado. En esta titularidad los propietarios pueden transmitirlos hacia otro por acuerdo mutuo, donarlos y disponer sobre ellos por causa de muerte.



## CAPÍTULO II

### 2. Régimen de propiedad en condominio

La propiedad o dominio consiste en un poder directo o inmediato sobre una cosa, que atribuye a su titular la capacidad de gozar y disponer de la cosa sin mayores limitaciones que las que establezcan las normas jurídicas. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas que aplican el ordenamiento jurídico sobre un bien.

#### 2.1. La propiedad

El objeto del derecho de propiedad se encuentra integrado por todos los bienes que sean susceptibles de apropiación. Para que se cumpla esa condición, en general, se requieren tres condiciones: que el bien sea de utilidad, debido a que si no lo fuera carecería de fin la apropiación; que el bien exista en cantidad limitada y que sea susceptible de ocupación, porque de otra forma no podrá actuarse. El derecho en estudio abarca todos aquellos bienes materiales que pueden ser apropiados, de utilidad, de existencia limitada y que pueden ser ocupados. Con ello, el dominio no únicamente se circunscribe a las cosas corporales, sino a la vez recae sobre las incorpóreas como el derecho de propiedad industrial o intelectual.

“Habitualmente se toma en consideración que el derecho de propiedad pleno comprende tres facultades principales: el uso, disfrute y abuso, lo cual, es una distinción proveniente



del derecho romano o de su recepción medieval. Tiene también origen romano la concepción de la propiedad en sentido subjetivo, como sinónimo de facultad o atribución correspondiente a un sujeto”.<sup>8</sup>

Por el contrario, en sentido objetivo y sociológico, se atribuye al término de carácter de institución social y jurídica, pudiendo ser definida la propiedad como el conjunto de derechos y obligaciones que definen las relaciones entre los individuos y grupos, con respecto a qué facultades de disposición y uso sobre determinados bienes materiales les corresponden.

El Artículo 464 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Contenido del derecho de propiedad. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

El propietario en ejercicio de su derecho no puede llevar a cabo actos que ocasionen perjuicio a otras personas y especialmente en sus trabajos de explotación industrial, se encuentra bajo la obligación de abstenerse de todo exceso lesivo a la propiedad del vecino.

El que sufre o se encuentra amenazado con un daño porque otro se exceda o abuse en el ejercicio de su derecho de propiedad, puede encargarse de exigir que se restituya al estado anterior, o que se adopten las medidas necesarias del caso, sin perjuicio alguno de la indemnización por el daño sufrido. Por su parte, la propiedad puede ser expropiada por

---

<sup>8</sup> Rivero Sastre, Diego Ramón. **Temas de derecho de propiedad**. Pág. 135.



motivos de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de acuerdo con la ley en la materia.

El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador. El producto o valor del trabajo o industria lícitos, así como las producciones del ingenio o del talento de cualquier persona, son propiedad suya y se rigen por las leyes relativas a la propiedad en general y por las especiales sobre estas materias.

## **2.2. Conceptualización de propiedad**

El concepto de propiedad es notoriamente complicado de caracterizarse. Para la identificación de los variados problemas existentes, se tiene que identificar claramente: el problema de su definición, el problema de su justificación y el problema de su distribución.

Es de importancia hacer la distinción de las concepciones de propiedad: una concepción de la declinación del concepto, existiendo dos concepciones de propiedad que difieren entre sí porque son diferentes del mismo concepto, pudiendo anotarse que se representa el contenido de un conjunto de normas jurídicas, o sea, son aquellas que conectan cierta pluralidad disyuntiva, o sea, se conecta determinada pluralidad disyuntiva de hechos condicionantes con determinada pluralidad acumulativa de consecuencias jurídicas que pueden presentarse.



“La propiedad constituye una forma sintética de representación de las reglas jurídicas que conectan determinados hechos con ciertas circunstancias jurídicas. Por ello, la palabra propiedad no designa fenómeno alguno que se encuentre insertado de los hechos condicionantes y de las consecuencias condicionadas”.<sup>9</sup>

Por ello, las consecuencias de esta idea consisten en que no existe posibilidad alguna de formular una definición o un concepto claro y directo de la propiedad, debido a que se le considera como un conjunto de atributos específicos a través de dicha definición. Por ende, es razonable señalar que el concepto de propiedad es sencillamente considerado como el término propiedad.

La búsqueda de los atributos que integran el concepto de propiedad y pueden dar inicio a una descripción de los usos comunes de la palabra deben analizarse. Al observar este término se utiliza para la designación, permitiendo a la vez usarlo en la designación de otro.

El concepto de propiedad difiere de las concepciones de propiedad. De hecho, no se proporciona una lista que sea cerrada de modalidades deónticas que regulan las relaciones entre personas en conexión con uno o más bienes, ni tampoco se especifica cómo se utilizan estas modalidades para la regulación de las relaciones en cuestión.

Sencillamente se indica que la propiedad consiste en un conjunto de una o más modalidades deónticas que regulan las relaciones entre las personas en conexión con uno

---

<sup>9</sup> **Ibíd.** Pág. 146.



o más bienes. Los miembros del conjunto y de las formas en que se utilizan para regular las relaciones entre las personas en conexión con uno o más bienes cambian de acuerdo al orden jurídico o al teórico del derecho. Esta definición de propiedad es similar a la definición de derecho objetivo que ha sido proporcionada por el normativismo, de acuerdo al cual el derecho subjetivo tiene un contenido que cambia de acuerdo al orden jurídico. Ello, aunque en cualquier orden jurídico, el derecho objetivo es siempre un conjunto de normas.

Cualquier conjunto específico que pueda encontrarse de esta forma siempre se puede describir en el nivel mínimo como un conjunto de una o más modalidades deónticas que regulan las relaciones entre las personas en conexión con uno o más bienes.

### **2.3. Teoría de la propiedad**

El régimen de propiedad es el más completo que se puede tener sobre una cosa. La propiedad se encuentra sometida a la voluntad, exclusividad y a la acción de su propietario, sin mayores límites que los que marca la ley o los provocados por la concurrencia de varios derechos incompatibles en su ilimitado ejercicio.

No obstante, tiene que indicarse que el reconocimiento de que la propiedad como institución se encuentra orientada a una función social, implica que en la actualidad existen limitaciones intrínsecas o propias al derecho, así como obligaciones que se derivan de la propiedad en sí.



a) *lus utendi*: es el derecho sobre el uso de la cosa. “El propietario tiene el derecho de servirse de la cosa para sus intereses y de conformidad con la función social del derecho o de la propiedad, siempre y cuando esas conductas no violen los preceptos legales ya establecidos o se ocasionen lesiones a los derechos de otros propietarios. Bajo este principio no puede un propietario de un inmueble justificar la tenencia de una plantación ilegal, al encontrarse prohibida en los ordenamientos jurídicos”.<sup>10</sup>

b) *lus fruendi*: es el derecho de goce sobre la cosa. En su virtud, el propietario tiene el derecho de aprovechar y disponer de los frutos o productos que genere el bien. La regla general es que el propietario de una cosa es también propietario de todo aquello que la cosa produzca, con o sin su intervención.

Los frutos pueden ser naturales o civiles. Los primeros son aquellos que la cosa produce de manera natural o artificial sin detrimento alguno de sustancias. En dicho aspecto se hace la distinción de los llamados productos. Por su parte, los frutos civiles se encuentran integrados por aquellas cantidades de dinero que recibe el propietario por ceder a otro el uso y goce de la cosa.

c) *lus abutendi*: es el derecho de abuso sobre la cosa. El propietario, bajo la premisa de que la cosa se encuentra bajo su dominio como el poder de hecho y voluntad de posesión, puede hacer con ella lo que desee, incluyendo dañarla o destruirla, lo cual, es una disposición material, a excepción de que sea adverso a la función social.

---

<sup>10</sup> Lasarte Álvarez, Carlos. **Curso de derecho civil**. Pág. 139.



De igual forma, puede el propietario disponer de un derecho real como disposición jurídica y de esa manera enajenar la cosa, venderla, y en general desligarse de su derecho de propiedad y dárselo a otra persona, o inclusive renunciar al derecho o abandonar la cosa, que pasaría a ser *res nullius*. Son también los actos de disposición aquellos en los que el propietario constituye en favor de otra persona un derecho real limitado, como el usufructo, la servidumbre, la prenda o la hipoteca.

#### **2.4. Derecho de propiedad**

El derecho de propiedad es una situación jurídica subjetiva que tiene todo sujeto de derecho y que además se encuentra resguardada constitucionalmente, facultando al titular del mismo, con el objetivo de emplear todos los atributos del bien del cual se es propietario, pudiendo excluir de ese empleo a quienes no son propietarios, permitiéndoles además usarlo, disfrutar de él, reivindicarlo si se le despoja del citado bien, y especialmente, transferir la propiedad del mismo.

La posibilidad de transferencia libre señala que el bien en el mercado es de especial relevancia para la finalidad social que cumple el derecho de propiedad, debido a que permite a la misma se asignen sus usos mayormente eficientes. La protección adecuada del derecho de propiedad genera incentivos para el uso de los recursos, lo cual es justamente lo que asegura que el derecho de propiedad sea ejercido de acuerdo al bien común, de forma que los bienes generen el mayor provecho posible a la sociedad en su conjunto. El estado de la naturaleza no es una situación en la que no exista igualdad y





libertad, siendo esencial la existencia de por sí de los derechos de propiedad justifican la aparición de una sociedad civil destinada a la conservación de la propiedad. La protección de los derechos fundamentales se convierte en el sustento de la sociedad y en el motivo de razón del mismo Estado.

## **2.5. Importancia del derecho de propiedad**

“El derecho de propiedad es un tema de especial importancia que tiene características especiales en el campo del derecho. El presupuesto necesario para la libertad económica es la propiedad, debido a que será en la medida en que podrá ejercerse el poder de ordenar la propia vida, de acuerdo a los mismos deseos o ideales, que serían en todo caso relativos a la definición de libertad que tiene que ser manejada. En el ámbito subjetivo, la propiedad permite el ejercicio de la libertad individual en todos sus ámbitos”.<sup>11</sup>

Por otra parte, en el ámbito objetivo, los derechos de propiedad y su eficiente protección crean incentivos para el uso eficiente y responsable de los recursos, en un contexto de escasez de los mismos en el sistema económico.

## **2.6. Exclusividad del derecho de propiedad**

La exclusividad implica que el derecho de propiedad opera *erga omnes*, o sea, puede oponerse a todos y es excluyente de su ámbito a otros particulares. Ello, quiere decir que

---

<sup>11</sup> Clemente Manzanero, Felipe. **Instituciones de derecho civil español**. Pág. 150.



no se admite otro derecho de propiedad sobre el mismo bien, a excepción de que se haga referencia de la copropiedad, que consiste en una situación más bien diferente, en la cual existen varios titulares exclusivos que pueden oponerse a su derecho a todos los demás. De ello, deriva que la copropiedad es una situación jurídica poco eficiente y que la norma jurídica establece en diversos mecanismos para poder concluir con ella.

Además se tiene que tomar en consideración que la creación de los derechos exclusivos de propiedad no son suficientes para el uso de los recursos, debido a que los derechos de propiedad y en general los derechos reales, deben ser transferibles debido a que la eficiencia requiere de un mecanismo que pueda justamente inducir al titular a transferir su propiedad en el caso del uso que le otorgue el más eficiente.

En dicho orden de ideas, la exclusividad del derecho de propiedad asegura que el mismo sea utilizado de manera responsable por sus titulares, como contrarios al bien. Los bienes de carácter público son generadores de distorsiones para el debido funcionamiento del sistema económico y tienen que reducirse lo suficiente para que se permitan las necesidades públicas.

“Los bienes de dominio público se caracterizan por encontrarse fuera del mercado, no siendo susceptibles de ser transferidos, al haberse afectado a un uso público o a un servicio público. Justamente por ello, generan un conjunto de distorsiones que pueden ser las que provoquen complicaciones. Por ello, los bienes de dominio público son inalienables”.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> *Ibíd.* Pág. 178.



## **2.7. Protección del derecho de propiedad**

La propiedad es inviolable y ninguna persona puede ser privada de ella en virtud de una sentencia fundada en la legislación. Esa prohibición se encuentra dirigida esencialmente al Estado. La propiedad ha sido tenida entonces un derecho preferido dentro del plexo constitucional de los derechos personales en el derecho nacional y el derecho comparado.

De conformidad con ello, la violación reiterada de los derechos de propiedad de las personas trae consigo necesariamente que dicha función social de la propiedad se desvirtúe, y los bienes escasos no se imputen a sus usos más eficientes. Cuando ello sucede, la totalidad de la colectividad se perjudica.

En ese orden de ideas, es notorio que la propiedad, como derecho fundamental tiene que ser protegido de forma directa e inmediata a través de mecanismos adecuados y eficientes, que además configuran un mecanismo de protección de la libertad individual.

La consideración de que el derecho de propiedad tiene que ceder ante otros derechos fundamentales, considerados más importantes o respecto de los bienes sociales o colectivos, es la tesis manejada por la doctrina comparada, la cual tiene que ser dejada por un lado, al asumir, como se está haciendo, para indicarse que el derecho de propiedad es fundamental y no únicamente de igual rango que todos los demás, sino además de una importancia vital para el funcionamiento del sistema político y económico de toda la sociedad. De esa manera, el derecho de propiedad se encuentra amparado en diversos



instrumentos internacionales. Además, tiene que anotarse que ni el Estado ni tampoco los particulares, pueden de manera arbitraria privar o restringir más allá del límite de lo razonable, el uso de su propiedad a una determinada persona, sea física o jurídica, de forma que en los hechos se produzca su anulación o injustificada alteración. La única excepción a lo antes indicado, no implica una indemnización, haciendo referencia a la prescripción adquisitiva.

## **2.8. Caracteres del derecho de propiedad**

Son los que a continuación se indican:

- a) Poder moral: debido a que la apropiación que se hace del bien es reflexiva y no instintiva, es decir, la desestimación se tiene que hacer previo al conocimiento del fin que se acepta libremente.
- b) Es un derecho exclusivo: derivado de la limitación esencial de la utilidad en muchos objetos, que no puede aplicarse a remediar las necesidades de muchos individuos a la vez. Por ello, no son bienes apropiables los llamados de uso inagotable o bienes libres, en donde existen cantidades restantes para todos, como el aire atmosférico, el mar o la luz solar.
- c) Es un derecho perfecto: puede recaer sobre la sustancia misma de la cosa, sobre su utilidad o sobre sus frutos, de lo cual deriva el concepto de dominio imperfecto.



El derecho de propiedad es un derecho perfecto, debido a que todo propietario puede hacer cargo de reclamar o defender la posesión de la cosa, inclusive mediante un uso proporcionado de la fuerza y disponer plenamente de su utilidad y de su subsistencia, con la posibilidad de determinados supuestos de destrucción de la cosa.

- d) Es un derecho limitado: o restringido debido a las exigencias del bien común, por la necesidad ajena y ante la ley, así como cabe anotar que es subordinado al deber de tipo moral.
- e) Es perpetuo: debido a que no existe un término establecido para dejar de ser propietario.

El régimen de propiedad en condominio se forma cuando los departamentos o locales de un inmueble tienen un área independiente y también un área común. Cada propietario cuenta con el derecho exclusivo del inmueble y de su departamento o local. Además, tiene el derecho de copropiedad sobre los elementos y zonas que sean comunes al inmueble necesarios para su uso. Este tipo de propiedad es administrada por el régimen de propiedad en condominio, debiéndose regular las operaciones relacionadas con el tema, así como su debida constitución, determinando a la vez a los propietarios. Los elementos privativos o privados de la propiedad se definen como los espacios debidamente delimitados que son susceptibles del aprovechamiento independiente, así como aquellos elementos arquitectónicos y exclusivos al propietario.



“En un condominio conviven dos tipos de elementos. Los privativos, que son de titularidad de los propietarios y los comunes que constan de las instalaciones, servicios que son necesarios y útiles para el adecuado uso y disfrute del condominio. Además, cada condómino, poseedor y en general los ocupantes del condominio tienen el derecho de utilizar todos los bienes comunes incluidos como las áreas verdes y los servicios e instalaciones generales, de acuerdo a su naturaleza y destino, sin restricciones de hacer mayormente costoso el derecho de los demás”.<sup>13</sup>

Las primeras formas de manifestación de esta manera de vida se dieron con la llegada de los españoles, cuando los mismos, los de menos recursos y los criollos vivían en casas de vecindad, las cuales eran referentes a hileras en viviendas a ambos lados de un patio central y con todos sus servicios independientes. Las de menor categoría eran simples cuartos con su cocina y los servicios higiénicos eran colectivos. Se tiene la creencia que este fue el inicio de una forma de vida en condominio, debido a que los inquilinos de las vecindades eran únicamente responsables de su área de vivienda.

## **2.9. Constitución del régimen de propiedad en condominio**

Parte del régimen de la propiedad en condominio consiste en la memoria descriptiva, la cual se encarga del establecimiento de las áreas privadas y las compartidas, definiendo para el efecto lo que se encuentra regulado dentro de la administración y lo que está regulado como propiedad privada.

---

<sup>13</sup> Guilarte Zapatero, Juan Jerónimo. **Los condominios**. Pág. 55.



## **2.10. Reglamentos**

Se encargan del establecimiento de cuáles son las normas particulares de cada propiedad, debiendo ser uno diferente para cada condominio, debido a que establecen las diversas necesidades del condominio que necesitan para la prestación de sus operaciones.

Además, deberán encontrarse los detalles bien enfocados al condominio, es decir si el mismo establece los derechos reales tales como si se aceptan mascotas, la capacidad del departamento, las diversas penalidades, y la forma en que se emplearán las áreas comunes.

## **2.11. Valor indiviso de la propiedad**

El indiviso consiste en el valor proporcional de cada una de las propiedades, en relación al conjunto expresado en un determinado porcentaje o en forma decimal, lo cual hace referencia a la parte proporcional de terreno, áreas privadas y zonas comunes que le corresponden a un inmueble.

Todos los propietarios se reúnen bajo un régimen de convocatorias para que se lleven a cabo decisiones relacionadas con la propiedad. Este es el mayor órgano que regula un condominio, siendo la Asamblea la que se encuentra bajo la sujeción de las normas y no puede pasar por encima de ella. Muchas personas se encuentran buscando la forma de comprar o rentar algún departamento en este tipo de propiedades.



## **2.12. La propiedad horizontal**

El Artículo 528 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan validez a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía”.

La misma puede originarse cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro General de la Propiedad de Inmueble como fincas independientes, así como cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.

También se origina cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.







## CAPÍTULO III

### 3. La fianza

Es un contrato que se puede ver apreciado en distintas ramas del derecho donde es necesario que se garantice mediante prestación económica el cumplimiento de una obligación que será realizada con posterioridad a la celebración del mismo. Es necesaria su utilización en muchos casos donde determinado sujeto tendrá a su cargo bienes o distintos medios que pueden resultar perjudicados, quedando como garantía por poder ser utilizada para la restitución de los objetos al estado inicial en que se introdujo tal individuo a su manipulación, considerando también el desgaste natural de los bienes o casos de fuerza mayor donde no recae responsabilidad sobre quien los administra.

La fianza es necesaria para las personas que se sujetan a derechos y obligaciones en algunos negocios jurídicos por tener medios sobre los cuales pueden ejecutar sus derechos por encontrarse perjudicados por las acciones. Esta figura creada por el derecho contiene la disposición de regresar en su totalidad en los casos que no sea observado por ninguna de las partes la necesidad de utilizarla, no debiendo ser sujeta a cobros considerados como arbitrarios por quien la recibe. La fianza puede ser otorgada bajo determinado bien o puede ser declarada por la voluntad de un tercero quien jurídicamente se encuentra manifestando el responder en caso de incumplimiento sobre quien está siendo fiador, aceptando las consecuencias jurídicas que conlleva sobre su patrimonio por permitir de manera expresa las acciones contra él.



### 3.1. Evolución histórica

“Las formas en las cuales se ha manifestando la fianza a lo largo de la historia han ido evolucionando, puesto que se han cambiado las garantías prestadas para el cumplimiento de un contrato, así como en las civilizaciones y en los ordenamientos jurídicos existentes en donde también es apreciado el avance de los medios con los cuales cuentan los individuos para restituir sus derechos acompañados de los órganos jurisdiccionales y de otras autoridades de carácter administrativo que se fundamentan y actúan bajo el poder coercitivo del Estado, pudiendo obligar a la satisfacción de las obligaciones o sustituirlas de la forma prevista en el negocio jurídico”.<sup>14</sup>

En la civilización romana se regía su propio derecho, la fianza era regulada como un contrato donde una persona denominada fiador se obligada dentro del mismo acto a pagar la deuda de otro en caso de incumplimiento, siendo un contrato que generaba la obligación por lo cual era accesorio depender de la existencia de un negocio jurídico donde existiera acuerdo de voluntades sobre la creación de derechos y obligaciones entre dos partes, obligándose el fiador a la totalidad de la prestación plasmada de manera futura por las distintas causas que pudieran imposibilitar el cumplimiento a quien adquiriría una obligación, conteniendo como límite al fiador obligarse por monto mayor a la del contrato principal por no tener sentido ya que la búsqueda de esta figura jurídica consistía en retornar el estado original del patrimonio de las personas previo a involucrarse jurídicamente, aunque este fuera con una prestación distinta pero equiparable al derecho no adquirido por parte del

---

<sup>14</sup> Dávalos Fernández, José Rodolfo. **La fianza**. Pág. 144.



obligado. En el derecho romano surgió la figura denominada *esponsio* para quienes eran aceptaban de forma verbal la responsabilidad y compromiso del cumplimiento de la obligación del negocio jurídico donde ellos no eran sujetos de derechos, pero de forma voluntaria se comprometían a su cumplimiento por distintos factores inherentes a su subjetividad, así como en relación a la afinidad con la persona que le solicitaba figurar dentro de tal negocio, por establecer el acreedor la presencia de un fiador para celebrar el contrato, apoyándole uno al otro por involucrarse jurídicamente en la obligación a pesar de no recibir derecho alguno.

“Los *esponsios* tenían responsabilidad sobre la totalidad de la prestación en caso que se hubiese acordado que su fianza recaía sobre el total, pudiendo también haber acordado su voluntad por un monto menor considerado como mínimo para el acreedor, el cual era suficiente para motivarse a realizar la declaración de voluntad de vincularse dentro del negocio jurídico, además de no poder involucrarse si no era comprobada la deuda principal para evitar cobros irregulares por parte de los supuestos acreedores”.<sup>15</sup>

Se consideraban garantes del contrato al fiador y al deudor en sentido que la obligación era necesario que fuera prestada bajo su cumplimiento por alguna de las dos partes, al otorgarse la prestación se finalizaba el vínculo jurídico entre el acreedor y deudor pero el fiador se reservaba el derecho de promover acciones contra el que incumplió para restituir sus derechos patrimoniales que fueron perdidos. Además en la legislación referente al derecho romano y su imperio se establecían límites sobre los cuales se podía comprometer

---

<sup>15</sup> *Ibid.* Pág. 213.



una persona, pero contemplaba la existencia de varios fiadores dentro de un contrato para garantizar la totalidad del monto cuando este superaba los parámetros fijados por la ley.

Con el avance del derecho romano las primeras figuras de fianza adoptaron la denominada *fidepromissio*, la cual era inherente a los peregrinos quienes acordaban cumplir la obligación de otra persona mediante el empeño de su palabra como garantía de una obligación, categorizándose como verbal y confiando en el papel que desempeñaba estos dentro de la sociedad además de ser personas de reconocida honorabilidad por figurar dentro del ámbito religioso, como parte de la Iglesia, la cual compartía la dirección con los emperadores de la civilización en su totalidad y la expansión del imperio en sus épocas de auge en la historia de la humanidad.

El *fideussio* fue adoptado por el derecho romano como figura de fiador al superar los primeros dos términos identificados sobre la figura del fiador en la antigüedad, permitiendo que extranjeros no únicamente los ciudadanos aceptaran la responsabilidad de otra persona para cumplir una obligación dentro del ordenamiento jurídico que regía sus territorios, otorgándole capacidades jurídicas a las personas de otras civilizaciones dentro de la suya, lo cual, es un avance por ser característico de estas legislaciones romanas diferenciar a las personas por su lugar de origen al no permitirles relacionarse jurídicamente con otras pertenecientes a su imperio.

Permaneció en esta figura la necesidad de ser una obligación accesoria, lo cual, se puede observar en la actualidad, puesto que es una condición necesaria la existencia de un



contrato principal para que otro sujeto se comprometiera a su cumplimiento, además tiene carácter de ser previsorio puesto que es una posibilidad que el deudor no lleve a cabo sus obligaciones pero no es certero que vaya a ocurrir con posterioridad. En esta figura nueva del derecho romano se debía establecer el objeto de la deuda y que su restitución iba a ser con las mismas características, considerando que en las civilizaciones antiguas la globalización no figuraba y el dinero como tal no se encontraba regulado dentro de ningún territorio designando como su moneda central metales preciosos como el oro y la plata, pero era común el trueque por insumos o productos que los negociantes necesitaran.

En esta etapa de la civilización en cuanto a la figura del fiador también se reguló que tal condición dentro de los contratos era heredable, es decir que la responsabilidad de cumplimiento no finalizaba con la deuda, sino que debía ser satisfecha con los bienes de la persona fallecida en caso de que el deudor no cumpliera con sus obligaciones.

Los deudores también transmitían hacia sus herederos sus obligaciones pendientes con los acreedores, tomando estos sus bienes para pagar las deudas existentes del causante y después repartirlo en partes alícuotas entre sus descendientes.

Los fiadores fueron establecidos dentro del ordenamiento jurídico de manera más justa, dentro de las últimas manifestaciones del derecho romano en su imperio, en donde se estableció que si existían varios fiadores la acción debía ser dividida de manera equitativa al reconocimiento de estos sobre la deuda original, no únicamente actuando el acreedor sobre la persona de la cual tenía el conocimiento que podía satisfacer la obligación en su



totalidad, debiendo de ser igualitario el pago de la prestación por los fiadores reconocidos en el caso de haber varios.

Los acreedores en primer lugar procedían en contra del deudor, no solo de los fiadores puesto que estos son de carácter secundario al ejercer acciones en contra de ellos cuando se agotasen las formas de requerir las obligaciones por parte de los acreedores ante los deudores, permitiéndoles la legislación a los acreedores excusarse de la acción por no haber sido impuesta primordialmente ante la persona que figura dentro del contrato principal sobre el cual estos se están haciendo responsables en cumplimiento pero de forma accesoria ya que existe una voluntad de la cual se deriva.

El derecho de accionar en contra del deudor es transmitido al fiador por el acreedor cuando este realiza el pago de la deuda, quedando la subjetividad del responsable si se presenta por terminado el vínculo jurídico o busca ejecutar los bienes de la persona deudora para que quede cumplida la obligación como fue plasmada originalmente, ya que el pago del fiador si finaliza el vínculo principal pero no desvirtúa la idea de que el deudor debe hacerse cargo de su voluntad plasmada así como de los bienes los cuales recibió y las obligaciones que prometió en los negocios jurídicos.

Los fiadores formaron parte importante de los negocios jurídicos en la antigüedad por otorgarle la confianza a las personas denominadas acreedores sobre la seguridad de recibir lo pactado dentro de los contratos, estos terceros involucrados eran personas de confianza para los deudores además que demostraban contar con los bienes suficientes a



los acreedores para que fueran ejecutados en caso de que el deudor no cumpliera, siendo una gran responsabilidad el aceptar este cargo a determinada persona por verse implicados los bienes personales dentro de tal manifestación.

### **3.2. Importancia**

“Es importante el establecimiento de la figura jurídica del fiador dentro del ordenamiento legal, porque promueve la culminación de las negociaciones al dotar de seguridad jurídica a todas las partes que se involucran dentro de los contratos, pero con mayor atención a la posición del acreedor ya que este es el que usualmente otorga los bienes inicialmente con la pretensión de percibir intereses sobre el monto adeudado, poniendo en riesgo su patrimonio por la posibilidad de no ser devuelto por el deudor que le está solicitando el préstamo a cambio de aceptar las condiciones del acreedor, como la de que un tercero se involucre en la responsabilidad”.<sup>16</sup>

El fiador es la figura existente dentro de un contrato donde una de las partes se obliga en sentido de cumplir la obligación en el caso que el deudor principal dentro del contrato no proceda conforme lo acordado en el negocio jurídico, asumiendo este el hacerse responsable de la totalidad o en forma parcial del monto contenido como obligación por parte del deudor, denominándose doctrinariamente como obligaciones de resultado por no ser certero si se utilizara tal figura por depender de diversos hechos. La figura de la fianza no es existente únicamente dentro del ramo civil por ser un contrato, sino que en el derecho

---

<sup>16</sup> **Ibíd.** Pág. 305.





mercantil existen empresas que se dedican a prestar fianzas en todas sus clasificaciones para garantizar cumplimientos de diversas categorías referidas en un contrato, las cuales deben de ser onerosas para ser consideradas fianzas mercantiles por ser realizada por empresas las cuales existen por tener ganancias.

Las diferencias entre la fianza civil y mercantil son palpables porque en el caso de que una empresa preste el servicio de fianza la mayoría de veces no realizará la decisión con tanta subjetividad como lo hacen las personas en las civiles puesto que no es habitual para las personas individuales o jurídicas responder sobre las obligaciones de otra persona, en el caso de la mercantil como tienen una finalidad económica aceptan objetivamente el prestar garantía sobre el cumplimiento de una obligación de otra persona a cambio del pago de una prima por parte del deudor, conservando estos el derecho de repetir en contra de sus bienes en el caso de que paguen el monto adeudado.

En ambos casos las fianzas son prestadas como garantía personal y no real, por lo que en el momento que estos aceptan el figurar como responsables no deben de prestar ningún bien hacia las partes originales del contrato, ya que la garantía recae sobre su persona no sobre bienes algunos, existiendo en el derecho civil formas en las cuales los acreedores pueden individualizar el bien que poseerán en caso del incumplimiento como lo es la hipoteca o la prenda donde el préstamo es realizado en sentido al valor del bien mueble o inmueble puesto a disposición por parte del deudor. La fianza mercantil únicamente puede ser prestada por sociedades de tipo mercantil que tengan como objeto prestarlas ante las personas en el marco jurídico, en cambio la civil puede ser prestada por personas



individuales o jurídicas no importando cual sea su forma de agrupación por no perseguir un fin económico sino tener interés alguno que la parte deudora lleve a cabo correctamente el negocio jurídico sobre el cual se encuentra solicitando que figure como responsable en cumplimiento, caso contrario la mercantil es promovida.

“La importancia en el marco jurídico de la fianza es considerable desde el punto de vista económico en el territorio nacional, esta estipulación en los contratos genera tranquilidad para los acreedores sobre la obtención de sus derechos dentro del negocio jurídico además de dotar de certeza jurídica el contrato celebrado por encontrarse mayor cantidad de personas involucradas en la declaración de voluntad de los principales en el contrato, siendo necesaria la intervención de un notario que legalice el acto, para que sea considerado posible prueba dentro de los órganos jurisdiccionales en el caso de incumplimiento por quedar plasmada la fe pública notarial de encontrarse presente en los actos contenidos en el documento donde aceptan las partes”.<sup>17</sup>

El ordenamiento jurídico reconoce el impacto que tiene esta figura jurídica dentro del área de las obligaciones, por lo que son especializados los órganos jurisdiccionales en utilizar a los fiadores como responsables en el cumplimiento además de permitir las acciones de los fiadores para los deudores por haberse hecho responsables del contenido dentro del negocio jurídico, es importante la fianza en el territorio así como las afianzadoras por asegurarse de mayor cantidad de contratos en el país lo cual se puede ver reflejado en mayor movilidad económica por encontrarse los bienes siendo utilizados por las partes.

---

<sup>17</sup> Zamora Enríquez, Josué Estuardo. **Determinación de la fianza**. Pág. 95.



Existen más figuras jurídicas de garantía en el derecho civil que pueden ser asemejadas con la fianza, pero la diferenciación de la mayoría es que se está contemplando el hecho de que no sea cumplida la obligación de forma no onerosa, no se suspende el uso de determinado bien, imponiendo gravamen alguno en el caso de los inmuebles o reteniendo por parte del acreedor, sino que se tiene la creencia en la buena fe del deudor.

### **3.3. Sujetos**

En las fianzas es necesario primordialmente la existencia del acreedor y deudor originales de los cuales se deriva el tercero denominado como fiador que garantiza el cumplimiento, este fiador puede ser una empresa que tenga por objeto otorgarlas, así como una persona individual o jurídica de cualquier índole, pudiendo cambiar los roles entre ellos dependiendo de como se vayan desarrollando las obligaciones por parte de los deudores, al ser previsoría la fianza los deudores pueden pasar a serlo no de los acreedores originales sino de los fiadores que realizaron el pago del monto afianzado.

Los fiadores pasan a ser los deudores en el momento que el acreedor original impone una acción en su contra al agotar la ejecución en contra del deudor principal, convirtiéndose este en el responsable de su cumplimiento ante el acreedor, pudiéndose derivar en perjudicial para este sujeto por encontrarse afecto su patrimonio por ser ejecutable en su contra el título ejecutivo en el cual se convierte el contrato cuando no son respetadas sus cláusulas por parte de los que crean, extinguen o modifican derechos dentro de ellos. El deudor principal también denominado fiador, debe cumplir con dos responsabilidades: en



primer lugar cumplir con sus obligaciones dentro del primer negocio jurídico y la segunda es no colocar al fiador en una posición en la cual se pueda ver vulnerado su patrimonio por ser este quien le solicita colocarse de manera gratuita en esta posición con el objeto de cumplir el requisito establecido por el acreedor, o en el caso de una afianzadora no tiene que pretender que el pago de la prima garantizará la obligación.

### 3.4. Elementos

Los elementos pertenecientes a la fianza son los siguientes:

- a) Consentimiento: existen varias manifestaciones de voluntades dentro de un contrato que contiene un fiador, siendo independiente el hecho de que el fiador le acepte al deudor el hacerse responsable sobre sus obligaciones no debiendo acordar entre el fiador y el acreedor el hecho de que este figure dentro del contrato, el deudor y el acreedor aceptan sus obligaciones de carácter principal, figurando el fiador como un respaldo económico del contenido del contrato, por lo que al final todos se vincularán jurídicamente en derechos y deberes, los deudores juntamente con los fiadores figuran como parte contratante dentro de su consentimiento, la diferenciación es que la acción recae principalmente sobre el deudor, en caso de imposibilidad de pago del deudor se procederá a solicitarle el pago al fiador.

La voluntad debe quedar contenida de forma expresa por la naturaleza de las obligaciones, los motivos por los cuales una persona de forma gratuita someta a



disposición del acreedor su patrimonio usualmente son de afinidad y confianza hacia la parte deudora, todos deberán de encontrarse de acuerdo en la celebración del contrato de esa manera, además la voluntad en los casos de la fianza contiene límites para el acreedor para no poder solicitarle al fiador mayor cantidad que la adeudada dentro del negocio jurídico, siendo vía diferente el solicitar daños y perjuicios al deudor original por el incumplimiento del contenido del contrato.

- b) Objeto: es la obligación principal sobre la cual recae la garantía por parte del fiador en sentido de su cumplimiento, atendiendo las clases de obligaciones que pueden existir como dar, hacer o no hacer, usualmente se encuentra plasmada la voluntad en determinada cantidad de dinero, pero en el caso que lo que se encuentre acordando ahí no sea específicamente determinable en cantidad, se debe de fijar la fianza correspondiente en el contrato original que fungirá como indemnización por no tomar las conductas establecidas en el contenido del contrato, encontrándose prestablecida y aceptada por el deudor, acreedor y fiador.

El incumplimiento debe de ser cuantitativo, así como posible de satisfacer en el caso de que sea un bien diferente al dinerario el que de por satisfecho el cumplimiento de la obligación, siendo favorable que quede establecido el monto si es restituido el incumplimiento en objeto diferente a la prestación prestada por parte del acreedor, el objeto dentro de la fianza es la obligación principal que debe de ser responsabilidad del fiador por acordarlo de esta forma con el deudor original. La posibilidad del cumplimiento por parte del fiador debe de ser considerada por el



fiador en los casos que sea dificultosa, tomándose en cuenta la forma de pago de este dirigiéndolo de mejor manera si es percibida en aspecto dinerario en los casos que sustituya una deuda prestada en bienes muebles e inmuebles por lo complejo en lo que se puede derivar en brindarle de vuelta al acreedor los bienes prestados en iguales condiciones, ya que la naturaleza de estos es no poder ser iguales a los otros, es primordial que queden plasmadas las formas de cumplimiento.

- c) Capacidad: en toda declaración de voluntad es requisito que la persona que se encuentra manifestándose se encuentre en el pleno ejercicio de sus derechos civiles, no figurando bajo los preceptos de la incapacidad absoluta o relativa. Los interesados así como el notario interviniente bajo criterios razonables deben de asegurarse de las condiciones en las cuales las personas se presentan a vincularse jurídicamente, además de aquellos individuos que por no haber alcanzado la mayoría de edad o que adolecen enfermedad mental requieren comparecer por medio de un tercero que ejerce su representación en nombre de ellos y en la mayoría de casos bajo autorización judicial por encontrarse una utilidad comprobada en el hecho que se involucren en un negocio jurídico, siendo innecesario que figuren como fiadores ya que lo único que se puede ver afectado es su patrimonio.

La capacidad debe ser ejercida plenamente en los sujetos de un contrato, pero el fiador debe de figurar exclusivamente bajo la capacidad plena por lo perjudicial que le puede resultar el hecho de no comprender las estipulaciones sobre las cuales únicamente esta aceptando las obligaciones, siendo el deudor el que recibe los



derechos por parte de los acreedores, exceptuándose en el caso cuando sean personas jurídicas quienes únicamente deberán de acreditar su representación correctamente y comparecer su representante legal con mandato que acepte las consecuencias de los miembros a los cuales representa, por la responsabilidad sobre el patrimonio de la colectividad al no cumplir con las obligaciones contenidas dentro del contrato que están compareciendo, las afianzadoras garantizaran su solvencia para poder seguir emitiendo fianzas a cambio del pago de sus primas.

- d) Forma: los contratos donde exista un fiador pueden otorgarse de distintas formas atendiendo el modelo que utilizan las personas para vincularse jurídicamente en el territorio nacional, por tal razón el único requisito clave es que quede plasmada la aceptación de manera expresa ante la fe pública de funcionario alguno o persona que ejerce la función pública como el notario para que sea dotado de certeza y oponibilidad ante los demás y pueda ser refutado como válido, robusteciendo los ejercicios de cumplimiento que se pueden derivar y el derecho de accionar en caso de que no se respete su contenido por una de las partes, las afianzadoras formalizan la fianza mercantil a través de la entrega de pólizas, que son documentos que hacen posible la ejecución de la obligación que es resultado de la contraprestación erogada por parte del deudor al momento de solicitarlo a la empresa mercantil.
- e) Ausencia de vicios: “No se debe estimular de forma negativa la aceptación del fiador mediante error, violencia o intimidación por parte de los deudores o acreedores para que este acepte figurar dentro del contrato, se interpretará como diferente el objeto



de que el fiador se vea involucrado dentro del contrato por existir la posibilidad de que esto sea planificado en contra de los bienes del fiador, para beneficiarse utilizando de manera distinta una figura jurídica del derecho, haciendo que esto pueda ser declarado nulo dentro del marco legal para no perjudicar a la parte fiadora en el caso que sea demostrable la inducción por parte de los otros sujetos al fiador para que este declarase su voluntad expresamente sin tener conocimiento de que el objetivo es distinto del cual se está responsabilizando”.<sup>18</sup>

### **3.5. Clasificación**

La fianza puede ser contenida de forma convencional, gratuita, onerosa, legal, judicial, civil, mercantil y fiscal teniendo todas en común que son establecidas para garantizar el cumplimiento de una persona ante la posibilidad de que este actúe de manera diferente sobre la cual encuentra manifestando su voluntad. La forma convencional en que es celebrada una fianza es cuando una persona celebra contrato de forma libre poniéndose de acuerdo las partes sobre de que manera figurará cada una para lograr la finalidad jurídica de la celebración del contrato, en estos casos la mayoría de fiadores no recibe un pago por figurar dentro del contrato como responsable de cumplimiento.

Las clases de fianzas onerosas son aquellas prestadas en contraprestación al pago de una prima por entidades dedicadas a este servicio con la correcta aprobación de las autoridades en materia bancaria debiendo estos tener reservas que funcionan como

---

<sup>18</sup> **Ibíd.** Pág. 105.





fianzas para poder satisfacer todas las necesidades que surgen de los diversos acreedores que adquieren por figurar como contratantes dentro de los negocios jurídicos sobre los cuales aceptan ser fiadores.

No todas son celebradas por acuerdo entre el deudor, fiador y acreedor, sino que existen unas que son necesarias y fijadas por la ley como en el caso de las judiciales, legales y fiscales por encontrarse involucrado el Estado en un contrato con una persona individual o jurídica que a través de una afianzadora, por lo cual debe garantizar su cumplimiento para que le sea entregado, quedando establecida esta situación en la ley.



## CAPÍTULO IV

### **4. Implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios en Guatemala**

Es necesaria la existencia de una buena administración de condominios para la resolución de cualquier inconveniente, para velar por el adecuado funcionamiento de todas las instalaciones del condominio. Todo proyecto inmobiliario tiene que contar con una administración, lo cual significa con un equipo que se encargue de los temas fundamentales y esenciales para que funcione de manera adecuada.

#### **4.1. Significado de condominio**

Con origen en el vocablo latino *condominium*, el término condominio hace referencia al campo del derecho, así como a la potestad que dos, tres o más individuos disponen sobre un bien compartido, siendo posible hacer la distinción entre el condominio ordinario en el cual una cosa puede dividirse y permite que diversos sujetos dispongan de porcentajes de participación.

#### **4.2. La administración de condominios**

“Es una función que puede ser llevada a cabo por dos tipos de personas: el administrador de condominios y el administrador profesional. El primero es quién siendo dueño de uno



de los condominios, departamentos, casa o cualquier unidad de propiedad privativa de un desarrollo, no siendo profesional, es elegido para la ocupación del cargo. El segundo, es aquella persona física o moral que se dedica profesionalmente a la realización de labores de administración”.<sup>19</sup>

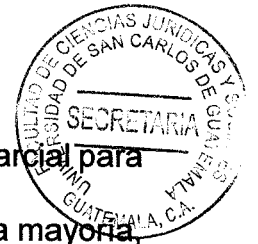
#### **4.3. Ventajas de la administración de condominios externa**

Si bien se puede administrar los bienes inmobiliarios de forma externa, la opción de contratar un administrador externo es bien rentable:

- a) Son profesionales en administración de condominios: administrar condominios o fraccionamientos no es una labor fácil debido a la gran cantidad de trabajo que tiene que llevarse a cabo, motivo por el cual al delegarla a un profesional se tendrá a una o varias personas especializadas que se dediquen a la gestión para la atención de incidencias y la prevención de situaciones problemáticas.
- b) Empresas legalmente constituidas: las empresas dedicadas a la administración de fraccionamiento y condominios cuentan con las certificaciones por parte de organismos de carácter oficial, lo cual les otorga certeza jurídica y fiscal.
- c) Resolución de conflictos: la convivencia entre los residentes, ya sea propietarios o inquilinos, suele conllevar conflictos por diversos motivos, y al tener un administrador

---

<sup>19</sup> Saso Lima, Raúl Ernesto. **Administradores de condominios**. Pág. 54.



externo se evitan las subjetividades o favoritismos, con un intermedio imparcial para la resolución de los problemas de forma en que sea más conveniente a la mayoría, y no únicamente a determinadas personas como cuando un vecino es el administrador.

- d) Enlace con empresas de mantenimiento y vigilancia: el mantenimiento de los condominios es un punto de importancia, especialmente para las áreas comunes, la gestión de residuos domésticos, reparación de mobiliario urbano, contratación y seguimiento de personal de seguridad. Los expertos en administración de condominios tienen enlaces o convenios con otras empresas para la obtención de precios justos y servicios de calidad.
- e) Transparencia y formalidad: los administradores, además, son los encargados de proporcionar reportes de la administración de los recursos, así como de las incidencias que se presenten en el período respectivo, así como de su resolución y la situación actual del inmueble. De esta forma, los residentes tienen conocimiento de sus necesidades.
- f) Al día con la legislación: es de importancia hacer mención que los expertos en la administración de fraccionamientos y condominios tienen conocimiento de las legislaciones locales, de forma que saben cuándo y dónde tramitar licencias y permisos para el mantenimiento del inmueble en óptimo funcionamiento, sin riesgo alguno de multas o sanciones.



#### **4.4. Mantenimiento de condominios**

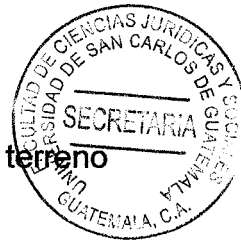
Todo inmueble cuenta con el potencial de incrementar su valor con el tiempo, de manera que se pueda obtener el mayor provecho ya sea para la venta o renta. Si no se le otorga el mantenimiento adecuado.

Los dos tipos de mantenimiento existente son:

- a) **Mantenimiento preventivo:** se lleva a cabo antes de que suceda alguna falla para la prevención de averías que van desde la limpieza frecuente, hasta la pintura, cortar el pasto, fumigaciones programadas, aplicación de los materiales, entre otras acciones que conservan la estética y el adecuado funcionamiento del inmueble para la generación de un ahorro a largo plazo en costosas reparaciones.
- b) **Mantenimiento correctivo:** se realiza cuando se ha presentado una falla, reparándola antes de que ocasione otros problemas y costos mayormente elevados: obstrucciones de tuberías, la presencia de plagas y aparición de humedades.

#### **4.5. Características de los condominios**

Un condominio hace referencia a un conjunto habitacional integrado por viviendas, departamentos, casas u otros similares ubicadas en un mismo predio. Las mismas a su vez tienen características de conformidad con su estructura y uso de la siguiente forma:



- a) **Condominio vertical:** es el inmueble edificado con varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad privativa y derechos de copropiedad.
- b) **Condominio 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, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común.
- c) **Condominio mixto:** formado por condominios verticales y horizontales, pudiendo ser los mismos:
- **Habitacional:** son las unidades de propiedad privativa que se encuentran destinados para el uso exclusivo de la vivienda.
  - **Comercial:** son las unidades privativas cuya actividad se encuentra destinada al comercio y servicio como sucede con los centros comerciales, plazas y locales.
  - **Industrial:** son las unidades de propiedad privativa para actividades propias del ramo al que se esté haciendo referencia.
  - **Mixto:** son unidades privativas que cuentan con dos o más usos señalados en los puntos anteriores.



#### **4.6. Derechos de los condóminos y poseedores**

Son los siguientes:

- a) Contar con el respeto de los demás condóminos sobre su unidad de propiedad privativa.
- b) Participar con voz y voto en las asambleas generales de los condóminos.
- c) Usar y disfrutar en igualdad de circunstancias y de manera ordenada, las áreas y los bienes de uso común del condominio, sin restringir el derecho perteneciente a los demás.
- d) Formar parte de la administración del condominio en calidad de administrador de condómino, y en su caso con la misma retribución y responsabilidad del administrador profesional, excepto la exhibición de la fianza.
- e) Solicitar a la administración la respectiva información.
- f) Acudir a solicitar la intervención estatal por violaciones a la legislación.
- g) Denunciar ante las autoridades competentes, hechos posiblemente constitutivos de algún delito, en agravio del condominio o del conjunto condominal.



h) Cada propietario podrá realizar las obras y reparaciones necesarias al interior de su unidad de propiedad privativa, quedando prohibida toda modificación o innovación que lesione la estructura, muros de carga u otros elementos esenciales del edificio o que puedan poner en peligro la estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad del mismo, de acuerdo con las leyes y reglamentos respectivos.

#### **4.7. La fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios**

La noción de condominio suele aplicarse a los inmuebles de propiedad horizontal y en esos casos una persona es la propietaria de la unidad que compra, o sea, de un departamento o apartamento dentro de un edificio y co-propietaria de los espacios comunes como lo son los pasillos y ascensores.

Cada condómino conjunta o individualmente puede usar y gozar de la cosa común sin alteraciones a su destino y de forma que no deteriore la cosa común, ni perjudique el interés de la comunidad u obstaculice el ejercicio de iguales facultades por los restantes condóminos.

Para la administración y mejor disfrute de la cosa común serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los condóminos, no existiendo mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los condóminos que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.





Es fundamental hacer la distinción de forma importante ente los actos de administración que exigen que se adopten por mayoría los intereses no de propietarios, de los actos de disposición como vender e hipotecar, en cuyo caso se exige unanimidad. Si no resultare la mayoría, o el acuerdo fuera perjudicial a los interesados, el juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador. Cuando parte de la cosa perteneciere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos, y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable lo anterior.

Cada condómino puede enajenar y gravar la cosa en la medida de su parte indivisa sin el consentimiento de los restantes condóminos. Los acreedores pueden embargarla y ejecutarla sin esperar el resultado de la partición, que les es inoponible. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad.

Con ello, se está haciendo referencia a ceder o hipotecar su cuota no la de la propiedad completa. También, se deberá tomar en consideración que el resto de copropietarios pueden subrogarse con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago en el caso de enajenarse a un extraño y la renuncia del condómino a su parte que acrece a los otros condóminos.

La disposición jurídica o material de la cosa, o de alguna parte determinada de ella, únicamente puede hacerse con la conformidad de todos los condóminos, pero no se requiere de acuerdo para la realización de mejoras necesarias. Dentro de los límites de



uso y goce de la cosa común, cada condómino puede también hacer en la cosa mejoras útiles que sirvan a su mejor aprovechamiento. Por su parte, la participación de los condóminos tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario.

El Artículo 547 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Administración del edificio. Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios. El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el reglamento de copropiedad y administración”.

Cada condómino tiene que pagar los gastos de conservación y reparación de la cosa y las mejoras que sean necesarias y reembolsar a los otros que hayan pagado en exceso con relación a sus partes indivisas y no se puede liberar de estas obligaciones por la renuncia a su derecho.

El Código Civil Decreto Ley 106 regula en el Artículo 548: “Facultades del administrador. El administrador es el responsable legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos”.

El Artículo 550 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador,



así como aquellos que correspondan a éste pero que los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben ser resueltos por la mayoría de los mismos propietarios”.

La asamblea de propietarios debe anualmente conocer del informe del administrador y de la cuenta que éste debe rendir. Aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlo.

El edificio total tiene que ser asegurado contra los riesgos que puedan sufrirse, los cuales tienen que ser determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio alguno de que los seguros particulares a que igualmente se encuentren obligados los titulares o que se acuerde por parte de la mayoría de propietarios. En caso de siniestro que destruya el edificio, la indemnización del seguro se le entregará al administrado, previo afianzamiento de su responsabilidad, para que pague en primer lugar los gravámenes si los hubiere y, enseguida, la reparación o reconstrucción del edificio.

El Artículo 554 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Si la indemnización no alcanzare a cubrir los gastos de reconstrucción, el costo adicional se debe satisfacer por los titulares perjudicados por el siniestro, en proporción al valor de su propiedad, salvo lo que dispongan en cada caso los propietarios afectados”.

El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir



las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo.

La extinción no puede otorgarse en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentren libres de gravamen y anotación o, en caso contrario, que los interesados presten su consentimiento.

El Artículo 557 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen quedan como dueños en común del terreno, de la construcción, o de los materiales aprovechables según el caso”.

La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla constar los propietarios de escritura pública que debe inscribirse en el Registro General de la Propiedad. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán las inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas, en su caso.

El Artículo 559 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Reglamento de copropiedad y administración. Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar en la escritura constitutiva el Reglamento de Copropiedad y administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios”.



En caso de deudas, si un condómino contrae deudas en beneficio de la comunidad es el único que se encuentra obligado frente al tercero acreedor, pero tiene acción contra los otros para el reembolso de lo pagado.

Si todos se obligaron sin expresar su participación, en la deuda, por cuotas y sin estipular solidaridad, deben satisfacer la deuda por partes iguales. El que ha pagado de más con respecto a la parte indivisa que le corresponde, tiene derecho contra los otros, para que le paguen esa proporción.

Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos. Si no es posible el uso y goce en común por razones atinentes a la misma cosa o por la oposición de alguno de los condóminos, éstos reunidos en asamblea deben decidir sobre su administración.

En dicha asamblea todos los condóminos deben ser informados de la finalidad de la convocatoria y citados a la asamblea en forma fehaciente y con anticipación que sea razonable.

Los gastos que se producen en estos espacios comunes se reparten entre todos los co-propietarios, siendo necesario para facilitar la administración que se contrate el servicio de alguien externo que se encargue de la liquidación de los gastos y que se llama administrador de condominios. Un condominio es un bien cuya propiedad recae en más de una persona. No obstante, el término se emplea para hacer referencia a un inmueble



habitado por muchas personas que comparten algunos espacios comunes, los cuales son gestionados y cuidados de forma solidaria.

Cada casa tiene un dueño específico y cada dueño lleva a cabo un aporte pecuniario para el mantenimiento de aquellos espacios que son compartidos como los parques, salones de reuniones o canchas para hacer deportes. Este tipo de organizaciones tiene como ventaja el hecho de formar una especie de vivienda privada, en donde existe un mayor grado de seguridad. El mismo, es la persona encargada de las labores y entre sus principales funciones se encuentra la de fomentar la buena convivencia dentro del condominio, así como de informar de lo que acontece, atendiendo para el efecto las consultas o aportaciones que le quieran realizar, para la medición del grado de satisfacción que tienen los citados con relación a su trabajo y al mismo condominio.

En muchos casos los condóminos ejercitan sus derechos de solicitar la acción de división de la cosa común ya que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Rigen para el condominio las reglas de la división de la herencia, en tanto sean compatibles. Cada condómino tiene derecho a pedir la partición de la cosa común a excepción que se haya convenido la indivisión, todo condómino puede, en cualquier tiempo, pedir la partición de la cosa.

El edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios. En caso de siniestro que



destruya el edificio, la indemnización del seguro se entregará al administrador, previo afianzamiento de su responsabilidad, para que pague en primer lugar los gravámenes si los hubiere y, enseguida, la reparación o reconstrucción del edificio.

Si la indemnización no alcanzare a cubrir los gastos de reconstrucción, el costo adicional se debe satisfacer por los titulares perjudicados por el siniestro, en proporción al valor de su propiedad, salvo lo que dispongan en cada caso los propietarios afectados.

El régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo.

La extinción no puede otorgarse en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentran libres de gravamen y anotación o, en caso contrario, que los interesados presten su consentimiento. Los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen quedan como dueños en común del terreno, de la construcción, o de los materiales aprovechables de acuerdo al caso.

La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerlo constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad de Inmueble. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz en la cual se harán las



inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas, en su caso.

El Artículo 559 del Código Civil Decreto Ley 106 regula: “Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración y determinar en él las formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios”.

El tema desarrollado es de gran importancia para estudiantes, profesionales y ciudadanía en general debido a que indica la importancia de la implementación de la fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios en la sociedad guatemalteca.







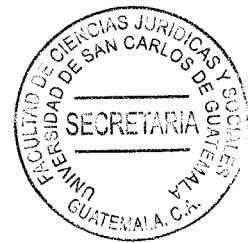
## CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Condominio es la situación en la que la propiedad de una cosa es compartida por dos o más personas, denominándosele así al inmueble bajo el régimen de propiedad horizontal, aunque existen lugares donde se representa como un conjunto de varias casas de lujo, separadas de manera prudencial uno de otra bajo el concepto de conjunto residencial, siendo de importancia la regulación de la forma en que los copropietarios van a tomar en consideración las decisiones con respecto a la propiedad que tienen en común.

Administrar un condominio quiere decir hacerse cargo de las funciones financieras, operativas, jurídicas, de mantenimiento y conservación del inmueble e inclusive del fomento del conocimiento de la cultura condominal, a través de la aplicación adecuada de la legislación. La administración de condominios o inmuebles se encarga no únicamente de los recursos financieros, sino también de los recursos inmobiliarios y materiales que el condominio tenga.

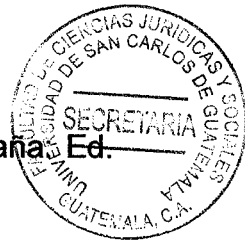
El administrador de condominios es el representante legal de los condóminos en todos los asuntos comunes relacionados con el mismo y es quien cuenta con el poder para administrar bienes, para que se lleven a cabo las respectivas cobranzas. Lo que se recomienda es la implementación de una fianza de cumplimiento de responsabilidades al administrador de condominios, así como de que sea fiscalizado por un comité de vigilancia, integrado por los mismos residentes para que se garantice la debida planificación, organización, dirección y control de los recursos de los condominios o inmuebles.





## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE TORRADO, Agustín. **Derecho inmobiliario**. 4ª ed. La Habana, Cuba: Ed. USR, 1999.
- BELTRÁN DE HEREDIA Y CASTAÑO, José. **Derecho de propiedad**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Judicial, 1989.
- CLEMENTE MANZANERO, Felipe. **Instituciones de derecho civil español**. 4ª ed. Madrid, España: Ed. Dykinson, 2001.
- DÁVALOS FERNÁNDEZ, José Rodolfo. **La fianza**. 4ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 2011.
- DÍAZ GUILLÉN, Carlos Ramiro. **Estudios de la propiedad**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Colmares, 2003.
- FERNÁNDEZ MARTÍNEZ, Marta Alicia. **Régimen jurídico de la propiedad**. 2ª ed. Valencia, España: Ed. Aranzadi, 1999.
- GIL RODRÍGUEZ, Jacinto. **Estudios de la propiedad horizontal**. 2ª ed. Madrid, España: Ed. Tirant lo Blanch, 2007.
- GUILARTE ZAPATERO, Juan Jerónimo. **Los condominios**. 3ª ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2011.
- LA CRUZ BERDEJO, José Luis. **Elementos de derecho civil**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Bosch, 1980.
- LASARTE ÁLVAREZ, Carlos. **Curso de derecho civil**. 2ª ed. Valencia, España: Pamplona, 2003.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 22ª ed. Barcelona, España: Ed. Heliasta, S.R.L., 1989.



PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. 4ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1981.

RIVERO SASTRE, Diego Ramón. **Temas de derechos de propiedad**. 2ª ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2001.

SASO LIMA, Raúl Ernesto. **Administradores de condominios**. 4ª ed. México, D.F.: Ed. Legal, 2001.

VEGA GARCÍA, Luis Roderico. **Derecho inmobiliario**. 6ª ed. México, D.F.: Ed. UNAM, 2002.

ZAMORA ENRÍQUEZ, Josué Estuardo. **Determinación de la fianza**. 3ª ed. Madrid, España: Ed. Ariel, 1995.

#### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Decreto Ley 106 del jefe de gobierno de la República de Guatemala Enrique Peralta Azurdia, 1963.