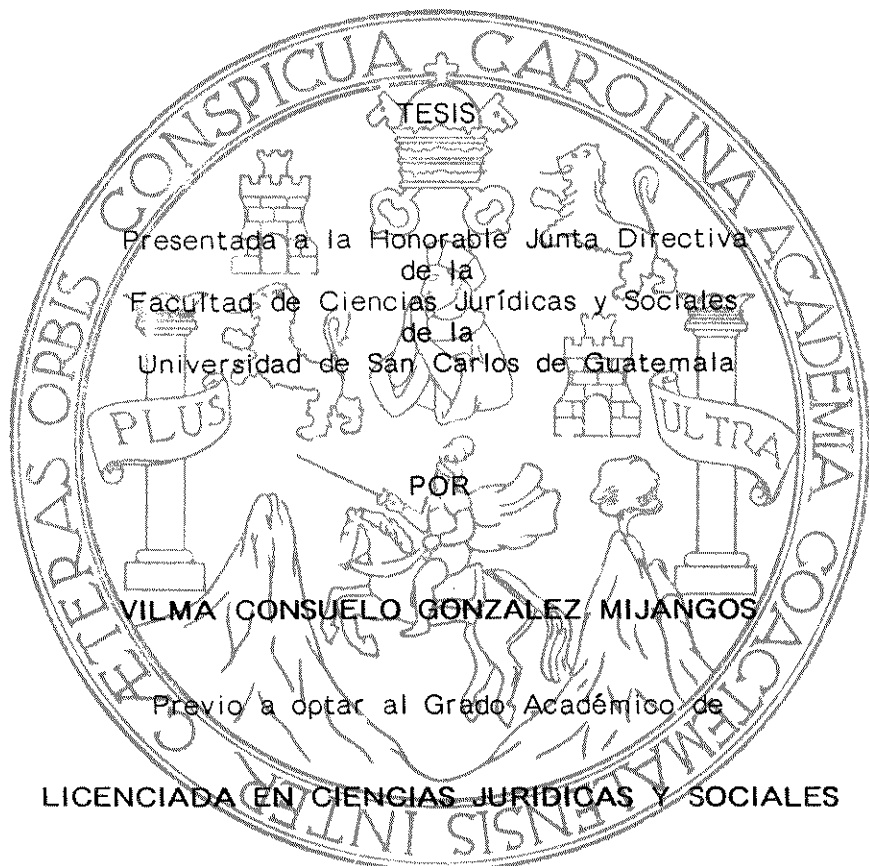


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

**EL CONDOMINIO COMO NUEVA FORMA
DE COPROPIEDAD**



TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y a los Títulos de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, Octubre de 1996

UT
T(3163)

C.4

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

DECANO	Lic. José Francisco De Mata Vela
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Roberto Mena Izeppi
VOCAL III	
VOCAL IV	Br. Edgar Orlando Najarro Vásquez
VOCAL V	Br. Carlos Leonel Rodríguez Flores
SECRETARIO	Lic. Héctor Anibal De León Velasco

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN
TECNICO PROFESIONAL**

DECANO	
(en funciones)	Lic. Manuel Vicente Roca Menéndez
EXAMINADOR	Lic. Ricardo Díaz Díaz
EXAMINADOR	Lic. Edgar Enrique Lemus Orellana
EXAMINADOR	Lic. Marco Tulio Melini Minera
SECRETARIO	Lic. Luis Haroldo Ramírez Urbina

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

60/8196
JPM

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARÍA

30 AGO. 1996
RECIBIDO 30
HORA 14
OFICIAL

Guatemala,
13 de agosto de 1,996.

2519-91

Señor Decano de la Facultad
de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad.



Señor Decano:

Tengo el honor de dirigirme a usted, con el fin de manifestarle que por providencia emanada de ese Decanato, he servido de consejera de tesis a la Maestra de Educación Primaria VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS, en su trabajo "LA COPROPIEDAD Y PROPIEDAD HORIZONTAL EN LA DOCTRINA Y SISTEMA CIVIL NACIONAL", en esa virtud, rindo el dictámen respectivo en la siguiente forma:

- I. La Monografía elaborada por la Maestra VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS, fue desarrollado en forma sistemática, habiendo utilizado la bibliografía adecuada y el acotamiento de leyes nacionales específicas, el mismo está dividido en dos capítulos: I. La Copropiedad y Propiedad Horizontal y II. La Medianería. Es importante destacar la investigación realizada por la autora de este trabajo en su primer capítulo sobre nuevas formas de propiedad que surgen en nuestra modernidad, las cuales no tienen una legislación adecuada y que nos sigue mostrando que la evolución social y las prácticas comerciales se adelantan a las legislaciones especialmente cuando éstas no son visionarias ni futuristas, el tratamiento que se le da a este tema, considero que es un valioso aporte de la señora González - Mijangos.
- II. Considero que el trabajo de tesis de grado elaborado por la Maestra VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS, llena los requisitos que exige el reglamento correspondiente, por lo que debe ser discutido en su examen público de graduación.

Sin otro particular, sirva el señor Decano, recibir las muestras de mi consideración y respeto.

Consuelo
Edda María Elba Sandoval de Aqueche
ABOGADO Y NOTARIO
Consejera de Tesis.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universitaria, zona 12
Guatemala, Guatemala

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

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, cuatro de septiembre de mil novecientos noventa
y seis. -----

Atentamente, pase al LIC. MARIO ESTUARDO GORDILLO GALINDO,
para que proceda a Revisar el Trabajo de Tesis de la Ba -
chiller VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS y en su oportuni -
dad emita el dictamen correspondiente. -----

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]

alhj.



Alvarez, Gordillo, Mejia, Asociados

Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo

ABOGADO Y NOTARIO



2846-91

Guatemala, 1 de octubre de 1.996.-

Lic. JOSE FRANCISCO DE MATTA VELA
Decano de la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Presente.

FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES
SIGNATURE: VELA

1 OCT 1996
Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo
Notario

Señor Decano:

En atención a la providencia de fecha cuatro de septiembre del año en curso, por la cual se me encomendó revisar el trabajo de tesis de la Bachiller VILMA CONSUELO GONZALEZ MIJANGOS me permito informar a usted:

a) La bachiller Gonzalez Mijangos somete a consideración el análisis de una institución relativamente nueva en nuestra legislación como lo es la vivienda individual en áreas comunes, es decir lo que conocemos como las casas en condominio. En el trabajo se analizan aspectos generales de la copropiedad, la Propiedad Horizontal, el Condominio y la Medianería, estimando que el mismo puede ser una fuente de consulta para los estudiantes del curso de Derecho Civil II (Derechos Reales).

b) En virtud del contenido del trabajo de investigación se sustituyó el título original por el de "EL CONDOMINIO COMO NUEVA FORMA DE COPROPIEDAD".

c) En el trabajo de mérito, se cumplieron con las recomendaciones que fueran formuladas y cumpliéndose con los requisitos legales correspondientes, procedente es someterlo a consideración en el examen público correspondiente.

Sin otro particular, atentamente;

"ID Y ENSEÑAR A TODOS"

Lic. Mario Estuardo Gordillo Galindo
Revisor

Mario Estuardo Gordillo Galindo
Abogado y Notario

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
Ciudad Universidad, zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, dos de octubre de mil novecientos noventa y -
seis. -----

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
Impresión del Trabajo de Tesis de la Bachiller VILMA CON-
SUELO GONZALEZ MIJANGOS intitulado "EL CONDOMINIO COMO --
NUEVA FORMA DE COPROPIEDAD". Artículo 22 del Reglamento -
para Exámenes Técnico Profesional y Público de Tesis.-----

[Handwritten signature]

alhj.

[Handwritten signature]



ACTO QUE DEDICO

- A DIOS NUESTRO SEÑOR:.... Supremo creador que con su luz divina ilumina mi sendero.
- A MIS PADRES:..... ALFREDO GONZALEZ NAJARRO y VIRGINIA MIJANGOS DE GONZALEZ.
Agradecimiento a sus esfuerzos y a quienes brindo este triunfo.
- A MI ESPOSO:..... EDGAR OVIDIO BARRERA GARCIA.
Con amor sincero y agradecimiento por su apoyo.
- A MIS HIJOS:..... VIRGINIA MARIA Y JOSE ALFREDO.
Quienes son el motivo de mi superación.
- A MIS HERMANOS:..... SALVADOR, ROLY, CLELIA, VIOLETA, ALMITA ALFREDO.
Con mucho cariño.
- A MI ABUELITA:..... FELICITA MOLINA.
Por su conducta amorosa.
- A MI SUEGRA:..... CONCHITA GARCIA DE BARRERA.
Gratitud a su valiosa colaboración.
- A LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES DE LA UNIVERDAD I
SAN CARLOS DE GUATEMALA.

INDICE

Pág:

INTRODUCCION.....

CAPITULO I

LA COPROPIEDAD

A) GENERALIDADES.....	
B) DEFINICIONES DOCTRINARIAS.....	
C) DISPOSICION LEGAL.....	
D) NATURALEZA JURIDICA.....	
a) Teoría de la División Ideal de la Cosa.....	
b) Teoría de la División Ideal del Derecho.....	
c) Teoría Moderna.....	
E) CONTENIDO.....	
F) ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN.....	1
G) DISPOSICION DE LA COSA COMUN.....	1
H) EXTINCION DEL ESTADO DE COPROPIEDAD.....	1

CAPITULO II.

PROPIEDAD HORIZONTAL

A) ANTECEDENTES HISTORICOS.....	2
B) DEFINICIONES DOCTRINARIAS.....	2
C) DISPOSICION LEGAL.....	2
D) NATURALEZA JURIDICA.....	2
a) Derecho de Superficie.....	2
b) Servidumbre.....	2
c) Teoría de la Copropiedad o de la Comunidad....	2
d) Communio Pro-diviso.....	2

e) Teoría de la Sociedad o de las Personas	
Jurídicas.....	26
E) COMO SE ORIGINA LA PROPIEDAD HORIZONTAL.....	28
F) REQUISITOS FORMALES.....	28
G) CONTENIDO.....	30
a) Propiedad Singular y Condominio.....	30
b) Derecho de los copropietarios Sobre los Ele -- mentos Comunes.....	32
c) Alteraciones y Mejoras en el Edificio.....	33
d) Administración del edificio.....	33
H) EL REGLAMENTO.....	34
I) CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION.....	37
J) ASEGURABILIDAD.....	39
K) EXTINCION DEL REGIMEN.....	41
L) DIFERENCIA ENTRE COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD..... HORIZONTAL.....	42
M) NUEVAS FORMAS DE PROPIEDAD.....	43

CAPITULO III.

CONDOMINIO.

A) GENERALIDADES.....	47
B) DEFINICION.....	47
C) NATURALEZA JURIDICA.....	48
D) ELEMENTOS.....	48
E) COMO SE ORIGINA EL CONDOMINIO.....	49
F) NECESIDAD, OBJETIVO Y FINALIDAD DEL CONDOMINIO...	50

G) REQUISITOS PREVIOS PARA SU CONSTITUCION.....	51
H) FORMALIDADES DE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE CONDominio.....	53
I) CARACTERISTICAS.....	57
J) REGULACION LEGAL.....	58
K) DERECHOS Y OBLIGACIONES.....	60
L) EXTINCION DEL CONDOMINIO.....	64

CAPITULO IV

LA MEDIANERIA

A) ANTECEDENTES HISTORICOS.....	65
B) DEFINICIONES DOCTRINARIAS.....	65
C) NATURALEZA JURIDICA.....	68
D) CONTENIDO.....	71
E) MEDIANERIA Y SERVIDUMBRE.....	72
F) CONFLICTO DE LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERIA DE - INMUEBLES.....	75
CONCLUSIONES:.....	79
BIBLIOGRAFIA:.....	81
A) Textos.....	81
B) Diccionarios.....	81
C) Leyes.....	82
D) Reclamos.....	82

INTRODUCCION

La causa que me motivó a realizar el presente trabajo titulado "EL CONDOMINIO COMO NUEVA FORMA DE COPROPIEDAD", se debió a la problemática que existe en los grandes sectores de nuestra sociedad con ocasión de la escasez de vivienda, la que tiene su génesis en la explosión demográfica y la concentración masiva de la población en las ciudades y, una de las soluciones a dicha problemática, es el condominio.

En el Derecho guatemalteco no se encuentra regulado el Condominio en forma específica, pero en la práctica se da la necesidad de denominar de alguna manera a la mezcla de propiedad individual, copropiedad de áreas comunes y servidumbre a lo que en sentido popular, práctico y social se le denomina Condominio.

Tener acceso a la propiedad privada de la vivienda, es un importante factor de estabilidad social y la solución del déficit habitacional tiene efectos positivos en la economía del país puesto que ello permite un desarrollo social que repercute en el desarrollo económico al permitir la demanda de fuerza de trabajo y una actividad mercantil en la compra-venta de materia prima e ingresos al fisco.

En cuanto a la presentación del presente trabajo se divide

y cuatro capítulos: el primero enfoca la Copropiedad; el segundo, la Propiedad Horizontal; el tercero El Condominio y, el cuarto, la Medianería.

Para terminar, agradezco a todas las personas que con su ayuda y consejo han contribuido a la realización del presente trabajo, el que espero, que de alguna manera contribuya a que se vea una política habitacional participativa que involucre a los principales actores del problema.-

CAPITULO I.

LA COPROPIEDAD.

A) GENERALIDADES:

Copropiedad es una palabra compuesta del prefijo (co) propiedad (de propietas), que significa propiedad de varios en común.

Las raíces y el auge del fenómeno jurídico de copropiedad se encuentran sumergidas en una forma organización social ya superada, denominada organización gentilicia y tribal que arrancando del estadio medio salvajismo, se prolonga hasta el estadio medio de barbarie.

En esa época la gens, cuyas fuerzas productivas tienen un escaso desarrollo, no permiten una actitud individual: ante la vida, ante los bienes, debido a ello en esta fase puede existir otra forma de apropiación que la común, que es su producción.

El tratadista De Diego, citado por el maestro Federico Puig Peña, expone: "Aunque debatida por los viejos individualistas que debilitaron la primitiva organización colectiva de la propiedad, quedan aún hoy, vestigios de esta forma de propiedad en todas partes, como lo son las comunidades agrarias de nuestro derecho consuetudinario, los vestigios de la antigua Mark en Alemania y Holanda; Almindingen y Gaar en Noruega, el Allmend Suizo; El Mir F

etc." (1) El Derecho Romano contenía disposiciones sobre la copropiedad, sin embargo, no se presenta una concepción doctrinal verdaderamente científica y sistemática. Únicamente ciertos principios sobre los que después se han fundamentado las legislaciones, incluso la doctrina moderna. Se distinguió la comunidad de la servidumbre; pero donde abundó la construcción Romana es en la división de la cosa común.

Nuestra legislación, referente a la copropiedad tiene en gran medida como fuente inspiradora el Derecho Español. El Código Civil de 1877 en su libro III, Título IX, Capítulo IV regula la comunidad de bienes.

El Código Civil de 1933 no introdujo ninguna modificación en virtud de que el Libro III del Código anterior, pasó al Libro IV. El actual Código no hace mención a la comunidad en general, regulando la copropiedad en el Capítulo III del título II que se refiere a la propiedad, es decir, que se concibe al condominio como una modalidad o forma de propiedad, su ubicación es correcta; sin embargo, si se tiene en cuenta la fundamental diferencia que hace la doctrina entre la comunidad y el condominio, da la impresión de que se legisló la comunidad en general y no la copropiedad.

Federico Puig Peña. "Compendio de Derecho Civil Español". Tomo II. Derechos Reales. Págs. 350.351.

B) DEFINICIONES DOCTRINARIAS:

Respecto a la copropiedad, el tratadista Federico Puig Peña, dice: "Es aquella forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas partes cualitativamente iguales." (2)

El tratadista Rafael Rojina Villegas, manifiesta: "Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece proindiviso a dos o más personas, los copropietarios no tiene dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir, sobre parte alicuota." (3)

El tratadista Diego Espín Cánovas, nos dice: "Ciertos derechos son susceptibles de pertenecer a varios sujetos, lo que origina el fenómeno denominado cotitularidad de derechos. Una de las formas en que puede manifestarse esta coparticipación de varios sujetos es un derecho es la comunidad de bienes o derechos reales, la cual tiene por objeto el derecho de propiedad se llama condominio o copropiedad. Por lo tanto ésta no es más que la comunidad del derecho de propiedad, o sea una especie de la comunidad

(2) Federico Puig Peña. Ob. Cit. Pág. 343.

(3) Rafael Rojina Villegas. "Derecho Civil Mexicano", Pág. 339.

de bienes o derechos." (4)

C) DISPOSICION LEGAL:

El artículo 485 de nuestro Código Civil, regula en su primera parte, lo siguiente: "Hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas." Esta disposición legal presenta dificultad para su comprensión en cuanto a la determinación de lo que es la copropiedad, ya que toma como sinónimos la comunidad en general (bienes y derechos) y el condominio a quien la doctrina ha ubicado como una especie de aquélla.

El tratadista Federico Puig Peña, dice al respecto: "Aquí tenemos una fórmula legal en que la imperfección es patente, supuesto en que se confunde los términos. Decir que hay comunidad cuando la propiedad de un derecho pertenece a varios es, como dice la doctrina, evidentemente un error, puesto que la propiedad en su puro sentido sólo puede caer sobre cosas corporales. Lo que hay es que --y esto lo han repetido hasta la saciedad los tratadistas patrios--, se ha incurrido en este dislate por confundir la noción amplia y general de la comunidad de bienes y derechos, que integra el género próximo, con la copropiedad o condominio, que es la

1) Diego Espín Cánovas. "Manual de Derecho Civil Español".
Volúmen II. Págs. 247, 248.

diferencia específica. (5)

D) NATURALEZA JURIDICA:

En cuanto a la naturaleza jurídica de la copropiedad, el maestro Puig Peña, dice: "Son tan numerosas las teorías formuladas acerca de esta institución —la más trabajada, a decir de BONFANTE, de toda la teoría, de los derechos reales— que nos vemos obligados a agruparlas, y siguiendo la magistral exposición de BELTRAN DE HEREDIA distinguiremos: teorías de la interinidad, teorías de la unificación del derecho de propiedad y teorías de la división, exponiendo al final de tan variada gama de teorías encuadradas en estos grupos y que tan sólo tienen de común como pudo decir PEROZZI, declararse mutuamente inconciliables, ininteligibles e insostenibles. (6)

Me referiré a las teorías de la división:

Las teorías comprendidas en este grupo coinciden en negar en la copropiedad la existencia de un derecho único del que es titular un sujeto único. Siendo las teorías más relevantes, las siguientes:

(5) Federico Puig Peña, Ob. Cit. Págs. 284-285.

(6) Federico Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 303.

a) Teoría de la División Ideal de la Cosa:

El tratadista Diego Espín Cánovas, expone: "Es la teoría tradicional, según la cual sobre una misma cosa recaen varios derechos de propiedad, los cuales pueden coexistir porque la cosa se considera dividida, pero no físicamente sino intelectualmente. Aquí la cuota equivale a parte igual de la cosa y el copropietario tiene la plena propiedad de la cosa." (7)

El Maestro Puig Peña, la presenta así: "En el condominio existe un concurso de varios derechos de propiedad autónomos e independientes, con varios titulares que tienen un pleno y perfecto derecho de propiedad sobre una cuota ideal o intelectual de la cosa. En este sentido, Castán dice que los caracteres del condominio son: Pluralidad de sujetos, unidad de objetos y la atribución de cuotas o división intelectual. Esta es también la teoría ordinariamente seguida por la Jurisprudencia." (8)

b) Teoría de la División Ideal del Derecho:

El tratadista Espín Cánovas, la presenta así: "Según una modalidad denominada de la división ideal del derecho, la cosa común es objeto de un derecho único de propiedad dividido por cuotas ideales entre los

Diego Espín Cánovas, Ob. Cit. Pág. 249.

Federico Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 305.

condóminos. En esta teoría, la cuota es una ~~fracción~~ fracción ideal del derecho de propiedad y el condómino tiene derecho sobre la totalidad de la cosa, pero las facultades se derivan del dominio le corresponden en parte." (9)

El maestro Puig Peña, se refiere a la presente teoría de la siguiente manera: "Afirma esta teoría la existencia en la copropiedad de un derecho de propiedad único, que es dividido entre los varios titulares y que recae sobre un mismo objeto." (10)

c) Teoría Moderna:

El maestro Diego Espín Cánovas, en una forma sucinta la presenta así: "los derechos de los condueños son varios derechos iguales de propiedad sobre toda la cosa que se limita recíprocamente. Cada condueño tiene no una fracción ideal de derecho sino un derecho plenamente cualitativamente igual al dominio solitario pero cualitativamente diverso por la recíproca limitación de derecho de los demás. Según esta teoría, la cuota es la porción en que se reparten las utilidades o cargas" (11)

(9) Diego Espín Cánovas, Ob. Cit. Págs 249-250.

(10) Federico Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 306.

(11) Diego Espín Cánovas, Ob. Cit. Pág. 250.

El tratadista Puig Peña, la presenta así: "Según esta teoría, en la copropiedad existe la concurrencia de varios derechos de propiedad sobre el total de la cosa. El derecho de propiedad no está por lo tanto, dividido en partes materiales o ideales, sino que cada copropietario tiene un derecho de propiedad pleno en cuanto a su extensión, igual al derecho de propiedad exclusivo cualitativamente. Pero al estar limitado cada uno de ellos en su ejercicio por la coexistencia de otros tantos derechos iguales, resulta diverso cuantitativamente, es decir, en cuanto a la intensidad de derecho de dominio exclusivo. De este modo, el derecho de propiedad en la copropiedad, se transforma, por así decir, convirtiéndose en varios derechos de propiedad que coexisten sobre el mismo objeto." (12)

Nuestro Código Civil adopta la teoría clásica o tradicional, ya que la naturaleza jurídica de la institución considera dividida ideal o intelectualmente la cosa que materialmente no está dividida, como lo podemos ver en los Artículos: 486, 488, 490, 499 v. especialmente en el artículo 491 que establecen: "Las cuotas de los partícipes se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus

1) Federico Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 306.

respectivas cuotas." "Cada partícipe debe contribuir los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que le corresponde en dominio." "Para la administración del bien común, son obligatorios los acuerdos de la mayoría de partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa." "Los acreedores uno o más condueños, tienen derecho para hacer embargar y vender la porción correspondiente a sus deudores, pero sin dividir por ello la cosa común." "Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se trata de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación gravamen con relación a los condueños, estará limitada a la porción que se le adjudique en la división al ceder a la comunidad..."

E) CONTENIDO:

Nuestro Código Civil en su artículo 487 establece relación al uso de la cosa común, lo siguiente: "El partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre disponga de ellas conforme a su destino y de manera que

perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho."

El tratadista Federico Puig Peña, opina al respecto: "Este «servirse» de las cosas comunes es un derecho de uso, con las diversas manifestaciones que el mismo puede envolver y que se extiende a toda la cosa. En este sentido, por ejemplo, podrán los condóminos pasear sobre la finca, recrearse en el jardín común, utilizar los animales de labor, cazar, etc..., este usar o servirse de la cosa común por parte de los condóminos no constituye, sin embargo, un derecho absoluto. Tiene consignadas... tres limitaciones...:

- a) Que se use de la cosa común «conforme a su destino».
- b) Que «no perjudique» el interés de la comunidad.
- c) Que «no impida» a los demás coparticipes utilizar la cosa según su derecho." (13)

Que se use la cosa común conforme a su destino:

Es decir, que cada condómino no puede cambiar por sí el destino original de la cosa, por ejemplo, una finca destinada al cultivo del café, no la puede convertir en un parque de diversiones, ya que ello implicaría hacer uso contrario al destino de la cosa.

Que no perjudique el interés de la comunidad:

"La comunidad no es una persona jurídica, ni una

colectividad, pero si es una situación de titularidad conjunta en la que existe, desde luego, un interés general que está por encima del particular de los condóminos." (14)

Ninguno de los condóminos puede hacer alteraciones esenciales en la cosa común, sin el consentimiento de los demás copropietarios. Cada copropietario tiene el derecho de impedir la alteración de la cosa común. Por Ejemplo: en la comunidad sobre un edificio, no puede uno de los condóminos, utilizar su piso para cantina, que ello va en contra de los intereses de la comunidad. Que no impida a los demás coparticipes utilizar la cosa según su derecho:

Según opina el tratadista Federico Puig Peña, en conformidad con esta última limitación, a los copropietarios les está prohibido:

- a) Utilizar la cosa en exclusivo y único derecho propio.
- b) Utilizar la cosa de manera que dañe o moleste a los demás.
- c) Utilizar la cosa de modo que pueda en algún momento causar perjuicio.

En relación al disfrute o participación en los beneficios de la cosa común, nuestro Código Civil, en el artículo 486 preceptúa: "Las cuotas de los participes

(14) Federico Puig Peña, Ob. Cit. Pág. 191.

se presumen iguales. El concurso de los comunes, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas."

Por su parte, el artículo 471 del mismo cuerpo legal, establece: "El propietario de un bien tiene derecho a sus frutos y a cuanto se incorpora por accesión, de conformidad con lo dispuesto en el capítulo respectivo de este Código." El artículo 655 del mismo Código, indica: "Los frutos naturales y civiles pertenecen al propietario de la cosa que los produce."

F) ADMINISTRACION DE LA COSA COMUN:

El artículo 489 del Código Civil establece: "Ninguno de los condueños podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos, a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma."

Podemos darnos cuenta que en el artículo transcrito, el criterio para las alteraciones de la cosa común, es el de la unanimidad, cuando regula: "Ninguno de los copropietarios podrá sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones que modifiquen la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos."

Aquí están incluidos todos los condueños, pero el artículo en referencia, continúa diciendo: "a no ser que fueren aprobadas por la mayoría de los copropietarios y representen por lo menos las dos terceras partes del valor total de la misma."

Observamos que el criterio de la unanimidad se deroga inmediato, ya que aquí se reitera el criterio establecido para los actos de administración.

El artículo 490 de nuestro Código Civil preceptúa relación a la administración de la cosa común, lo siguiente: "Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes, y represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa."

En relación a este tema el tratadista Diego Espín Cánovas, dice: "El principal problema que plantea la administración de la cosa común es el de su propio límite, es decir, hasta qué punto alcancen los actos de administración y cuándo se trata en realidad de actos que exceden de la administración constituyendo actos de disposición." (15)

6) DISPOSICION DE LA COSA COMUN:

Nuestro Código Civil, en su artículo 491 estipula

(15) Diego Espín Cánovas, Ob. Cit. Pág. 253.

"Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte ~~aricota~~ que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enaenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enaenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar."

Observamos que en el artículo en referencia cada condueño es propietario de su parte y puede ejercer sobre ella todos los actos como tal, toda vez que puede enaenarla o cederla por título oneroso o lucrativo o por acto intervivos o mortis causa, pero esta enaenación es solamente de su cuota-parte, nunca de trozos o porciones materialmente determinados, ya que hasta que no se lleva a cabo la división de la cosa común, no tiene ningún condueño derecho absoluto sobre partes específicas del bien. Los condueños gozan del derecho de tanteo que el condómino no puede sustituir a otro en su aprovechamiento cuando se tratare de derechos personales.

El condómino puede imponer sobre su parte los gravámenes que crea convenientes: cuando se trata de hipoteca, el objeto de la misma, con relación a los condóminos será

limitado a la porción que se le adjudique en la división. La cesar la comunidad, siendo ilícito el gravamen de parte concreta y determinada llevado a cabo con anterioridad a la división de la cosa común.

H) EXTINCIÓN DEL ESTADO DE COPROPIEDAD:

En nuestro Código Civil, la extinción del estado de copropiedad está regulado en los artículos 492, 493, 494, 499, 500, 501 y 502. En la doctrina se admite, en forma unánime, que la división de la cosa común es imprescriptible e irrenunciable.

El artículo 492 del Código Civil, establece: "Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley." Este artículo es claro cuando manifiesta que ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad, cuya fuerza disolutiva sólo puede ser paralizada por otra norma igual o superior, pues en el mismo artículo dispone con claridad la excepción siguiente: salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley. También manifiesta este artículo que cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. En primer lugar, este artículo establece que cualquiera de los copropietarios tiene legitimidad suficiente para pedir la división: que t

existe condicionamiento alguno a circunstancias de temporalidad que puedan entorpecer el derecho de división, o sea, que desde el momento en que se constituye la copropiedad, surge a la vida el derecho de división. Pero este principio general que da derecho al cese de la indivisión y en consecuencia a la partición del bien común, puede encontrar limitaciones de conformidad también con lo que para el efecto establece el artículo 493 del Código Civil que dice: "Será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención. La autoridad judicial, sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común aun antes del tiempo convenido." Se advierte en este artículo que la ley está respetando la voluntad de las partes, es un pacto entre el consentimiento de los copropietarios que encuentra asidero jurídico para obligarse a no ejercitar la facultad divisoria por un plazo que no puede ir más allá de los tres años; resulta una limitación al principio que faculta la división. Cualquiera que tenga interés entre los condóminos en que finalice el estado de indivisión, tiene derecho para pedirlo.

El artículo 494 del mismo cuerpo legal preceptúa lo siguiente: "Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. En este caso, si los condueños no

conviniere en que se adjudique a uno de ellos indemnizar a los demás, se procederá a su venta y se repartirá el precio." De ello se deduce que resulta negado el derecho que tienen los condueños para terminar con el estado jurídico de copropiedad, resultando lícito a cualquiera de los copropietarios pedir la disolución de tal estado que resulta factible de dos maneras:

- a) Adjudicando la cosa común a uno de los condóminos, que habrá de indemnizar a los demás; v.
- b) La venta de la cosa común y la repartición de su precio de conformidad con la cuota de cada uno de los copropietarios.

Otra limitación para la extinción de la cosa común encontramos en el artículo 76 de la Ley de Transformación Agraria, que establece: "Los bienes muebles que integran Empresa Agrícola, constituida en patrimonio familiar agrario, quedan afectos a éste y forman con él una unidad jurídicamente indivisible. Podrá solicitarse al Instituto la división de un bien y éste autorizarla, cuando cada una de las fracciones resultantes reúnan los requisitos establecidos para poder constituirse en patrimonio familiar agrario. La división sólo se autorizará si se solicita para enajenar la parte o partes resultantes y siempre que el adquirente de la fracción a dividir llene los requisitos fundamentales para ser titular de un patrimonio familiar agrario. En ningún caso se autorizarán divisiones en fa-

del mismo adjudicatario."

El artículo 500 del Código Civil, establece bajo el enunciado: "Aplicabilidad de las reglas de partición de la herencia", que: "Serán aplicables a la división entre los partícipes en la comunidad, las reglas concernientes a la partición de la herencia." Por su parte, el artículo 1102 del mismo cuerpo legal, regula: "Cuando los herederos son mayores de edad y no hay ausentes o incapaces, podrán partir los bienes como mejor les parezca, sin intervención judicial." De donde se deduce que para la división los condóminos tienen dos vías: La extrajudicial y judicial.

Partición Extrajudicial:

Si los copropietarios reúnen los requisitos de capacidad y existe acuerdo de dividir, ésta toma la forma convencional y cuando el bien sea inscribible debe constar en escritura pública, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1576 del Código Civil.

Partición Judicial:

Quando se presente conflicto en la división de la cosa común o bien cuando la cosa por su naturaleza sea indivisible y proceda la venta para la distribución equitativa del precio, la intervención judicial es imperescindible, al igual que cuando hay intereses de menores, ausentes e incapaces o cuando el Estado tenga interés en la división.

El artículo 219 del Código Procesal Civil y

Mercantil, establece: "Cuando los copropietarios estén de acuerdo, podrá pedirse la división o la venta en pública subasta de la cosa común, por el procedimiento del juicio oral. También será necesaria la declaración judicial cuando hubiere intereses de menores, ausentes, incapaces o del Estado, quienes serán citados por medio de sus legítimos representantes."

Por su parte, el artículo 199 inciso 5o. del Código Procesal Civil y Mercantil, preceptúa: "Se tramitarán en juicio oral:... 5o. La división de la cosa común y las diferencias que surgieren entre los copropietarios en relación a la misma."

En relación a la intervención de los acreedores y cesionarios de los condóminos en la partición, el artículo 501 del Código Civil, regula: "Los acreedores y cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en el caso de fraude o en el caso de haberse verificado sin su concurso." y el artículo 502 del mismo Código, preceptúa que toda vez consumada la división, "los comuneros quedan recíprocamente obligados al saneamiento en proporción a la parte de cada uno." y conforme con el artículo 502 del Código Civil, la división no perjudicará a tercero que hubiere inscrito su derecho antes de la partición.

En lo referente a las servidumbres, debido a que por su naturaleza son indivisibles, el artículo 756 del Código Civil, establece: "... Si se divide el predio sirviente, cada una de sus porciones tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si se divide el dominante, cada propietario de éste puede usarla por entero, pero no alterarla ni agravarla."

Podemos darnos cuenta que existen derechos y obligaciones para los excondueños de conformidad con lo que para el efecto regulan los artículos 762 y 792 del Código Civil, que respectivamente establecen: "Cuando un terreno de regadío que recibe el agua por un solo punto, se divide por herencia, venta u otro título entre dos o más dueños, los de la parte superior quedan obligados a dar paso al agua como servidumbre de acueducto para riego de los inferiores, sin poder exigir por ello indemnización, salvo pacto en contrario." "Si un fundo queda cerrado por todas partes, por causa de venta, permuta o división, los vendedores, permutantes o coparticipes, están obligados a dar el paso sin indemnización alguna."

CAPITULO II

PROPIEDAD HORIZONTAL:

A) ANTECEDENTES HISTORICOS:

La propiedad horizontal es una institución moderna ses documentos y testimonios. Se practicó en alguna medida en antigua Caldea, en Egipto y en Grecia.

La propiedad horizontal nace a principios del siglo XV se encuentra regulada en las costumbres de Bretaña, de al pasó al Código de Napoleón que fue el primer código moder que acogió la institución. En la actualidad la propieci horizontal está admitida en forma prácticamente universal.

Debido a la explosión demográfica que se da en actualidad, la concentración masiva de la población en l ciudades, la escasez de vivienda y que la vivienda en for individual va no es posible debido al alto costo del terre y una construcción de varios pisos es imposible para mayoría de personas, lo que si se logra cuando est personas se reúnen, de donde surge la propiedad horizontal

La propiedad horizontal está entonces incorporada mundo moderno.

Tener acceso a la propiedad privada de la vivienda es importante factor de estabilidad social; v. si bien cierto, que la convivencia forzosa en un mismo edificio c personas extrañas puede dar lugar a disgustos, lo cierto

que en la mayoría de veces estos casos no presentan mayores inconvenientes y sí grandes ventajas.

Tradicionalmente se llama propiedad horizontal a esta institución, pero esta denominación no es plenamente satisfactoria, tomando en cuenta que la ley permite no sólo la división en pisos sino también en departamentos dentro del mismo piso, así lo establece el artículo 532 del Código Civil: "Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas: por departamento, la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento."

De conformidad con la doctrina jurídica se han propuesto diversas variantes, como lo son: condominio de casas divididas en partes, propiedad de fracciones habitables dentro de edificios en condominio forzoso, pero ninguna de las variantes ha podido desplazar a la Propiedad Horizontal, que es la que ha prevalecido sobre las otras denominaciones.

) DEFINICIONES DOCTRINARIAS:

Según el maestro Guillermo Cabanellas, "La expresión propiedad horizontal se ha difundido ya en el curso del siglo XX, para designar el derecho común en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de

ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente." (16)

"Propiedad horizontal: Derecho o dominio exclusivo que uno tiene sobre un piso de un edificio o parte de él, en concepto de dueño del mismo." (17)

C) DISPOSICION LEGAL:

El artículo 528 del Código Civil, establece: "Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía."

D) NATURALEZA JURIDICA:

Las principales teorías jurídica sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, expuestas por el tratadista Guillermo A. Borda, son las siguientes:

a) Derecho de Superficie.

b) Servidumbre

(16) Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Pág. 469.

(17) Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena. Pág. 3470

- c) Teoría de la Copropiedad o Comunidad.
- d) Communio Pro-diviso: v.
- e) Teoría de la Sociedad o de las personas jurídicas.

a) Derecho de Superficie:

El tratadista Guillermo A. Borda, expone a este respecto: "El derecho de superficie consiste en desdoblarse el dominio de tal forma que el superficiario tiene derecho a plantar, cultivar el suelo, edificar y plantar construcciones a condición de no causar perjuicio al dueño del suelo, que, a su vez tiene el derecho de realizar construcciones subterráneas siempre que no perjudique los derechos del superficiario." (19)

Como podemos darnos cuenta, hay una marcada diferencia entre una institución y otra, ya que los propietarios de los departamentos son también propietarios en condominio del suelo, de tal manera que la propiedad de la superficie no está separada de la propiedad del edificio.

b) Servidumbres:

A este respecto el tratadista Guillermo A. Borda, expone: "Para otros autores, la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal se explicaría fácilmente aplicando los principios de la servidumbre. Cada propietario sería dueño del piso en el que tiene su departamento, incluidas las partes de uso común, como escaleras, patios,

8) Guillermo A. Borda. "Tratado de Derecho Civil" Pág. 561.

ascensores, etc. Sobre ellos habría una servidumbre constituida en favor de los demás pisos." (19)

Esta teoría no explica por qué los condóminos lo son de las partes comunes e indivisas ni por qué lo son del suelo, de lo que resulta que no explica la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.

c). Teoría de la Copropiedad o de la Comunidad.

El tratadista Guillermo A. Borda, nos dice con respecto a esta teoría: " La propiedad por pisos departamentos crea una comunidad de derechos que ejerce sobre todo el edificio en su conjunto. Todos serían dueños de todo, con la salvedad que cada uno tiene facultades exclusivas de uso, goce y disposición ciertas partes objetivamente determinadas, que son susceptibles de aprovechamiento independiente y que les atribuye a condición de no impedir en el ejercicio iguales derechos por parte de los demás partícipes." (20)

Esta teoría de la propiedad horizontal es confusa, que no se trata de una copropiedad sino se trataría una propiedad exclusiva sobre una parte del bien.

d). Communio Pro-diviso:

En relación a esta teoría el maestro Guillermo Borda, expone lo siguiente: "Otros autores que tambi

(19) Guillermo A. Borda, Ob. Cit. Págs. 561-562.

(20) Guillermo A. Borda, Ob. Cit. Pág. 562.

conciben a la propiedad horizontal como un condominio, dicen que en este caso no se trata de un condominio clásico, en el cual las partes son iguales, siendo cada uno dueño del todo, aquí habría un *communio pro-diviso*, es decir, una copropiedad en que las partes no serían ideales sino completas y determinadas. Aunque la idea resulta a primera vista atrayente, parece contradictorio admitir una propiedad común que al mismo tiempo es exclusiva de cada condómino." (21)

a) Teoría de la Sociedad o de las Personas Jurídicas:

El mismo autor dice lo siguiente: "Según esta opinión la propiedad horizontal en el fondo, sería una sociedad de todos los condóminos que formaría así una persona jurídica independiente de cada uno de los integrantes. Para explicar la propiedad horizontal como una sociedad obliga a forzar mucho los conceptos, aquella supone un dominio separado y ejercido sobre cada una de las unidades, pisos o departamentos, concebirla como una sociedad importa imponer a los copropietarios una vinculación excesivamente estrecha que no está en su ánimo ni en la esencia de la institución. No explica con suficiente claridad, las diferencias de los pretendidos socios sobre las partes propias y las comunes. Finalmente existen marcadas diferencias respecto a la constitución,

duración, extinción, etc." (22)

De lo analizado se llega a la conclusión de que la propiedad horizontal tiene una naturaleza jurídica compleja, que no puede encasillarse dentro de las otras instituciones jurídicas, como podemos darnos cuenta en las teorías descritas.

Nuestra Ley, sigue el criterio de que ve en la propiedad horizontal, una propiedad singular sobre cada piso o departamento y copropiedad sobre el terreno y demás cosas de uso común del edificio, con el predominio de aquélla sobre ésta.

Es decir, que la propiedad horizontal supone la coexistencia de una propiedad particular y exclusiva sobre el departamento o piso, con una copropiedad sobre las partes comunes.

Lo anterior está regulado en el artículo 533 de Código Civil, que preceptúa: "Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta."

(22) Guillermo A. Borda. Ob. Cit. Pág. 563.

E) COMO SE ORIGINA LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

Nuestra Ley establece en su artículo 529 del Código Civil, que: "El régimen de la propiedad horizontalmente dividida puede originarse:

- a) 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 de la Propiedad como fincas independientes;
- b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; v.
- c) 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."

F) REQUISITOS FORMALES:

De conformidad con el artículo 529 del Código Civil, la constitución del régimen de propiedad horizontal de un edificio, se necesita como requisito previo la separación jurídica de cada piso y que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes. Además, el artículo 530 del mismo cuerpo legal citado, señala que "Todo inmueble, para que pueda organizarse en el

régimen de propiedad horizontal debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza. En caso contrario, deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieron inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones." Asimismo, nuestra legislación establece que la propiedad horizontal debe constituirse por escritura pública y se debe inscribir en el Registro de la Propiedad Inmueble.

El artículo 531 del Código Civil, establece en su párrafo segundo: "La escritura constitutiva debe contener los requisitos siguientes:

- 1o. Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad;
- 2o. Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce;
- 3o. Descripción de cada piso con los datos que sea necesarios para su identificación;
- 4o. El valor del inmueble y el de cada piso;
- 5o. Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y
- 6o. Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes."

clase de obras y reparaciones en su piso, siempre que *no* dañe la estructura o partes esenciales del edificio, perjudicando su seguridad, solidez o salubridad."

b) Derechos de los Copropietarios sobre elementos comunes:

El régimen de propiedad horizontal es dual: propiedad privada sobre el piso y copropiedad sobre lo que es común.

En el artículo 533 del Código Civil, segundo párrafo se establece: "Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y cada planta." Además, en el artículo siguiente se regula que "Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario."

Como nos damos cuenta, las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división mientras el régimen dure.

Con respecto a los gastos comunes, según el artículo 545 del mismo ordenamiento jurídico, preceptúa: "Cada propietario debe contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los

impuestos de su propiedad particular."

c) Alteraciones y mejoras en el edificio:

El artículo 540 del Código Civil, preceptúa que: "Las reformas a todo el edificio, destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes así como las modificaciones que alteren su estructura deben ser acordadas por todos los propietarios, y cuando afecten especialmente alguna planta, el consentimiento de su propietario es indispensable."

En la propiedad horizontal, igual que en la comunidad ordinaria, las alteraciones de la cosa común marca un límite a la decisión mayoritaria de los condueños: por si se trata de autorización de obras urgentes, según lo establece el artículo 542 que dice: "La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe corresponde a la mayoría de los propietarios, o en su defecto, al Juez competente, cuando lo solicite cualquiera de ellos, si no hubiere acuerdo."

d) Administración del Edificio:

El artículo 547 del Código Civil, establece: "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."

En cuanto a las facultades del administrador, e

artículo 548, establece que "el administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos." Puede advertirse que se caracteriza la función del administrador como la de un mandatario y como tal, está obligado a rendir cuentas, según lo establece el artículo 551.

H) EL REGLAMENTO:

La reglamentación del régimen de la propiedad horizontal es vital, ya que de él depende el éxito de la Empresa, así como la armonía entre los distintos dueños de los apartamentos.

Como en todo sistema social el orden jurídico es creado por el hombre y nace a la vida jurídica a través de la organización. El orden jurídico no es creado expresamente por la Ley sino por el hombre, y la validez de sus normas y principios depende de que unos y otros sean creados dentro de cierto orden jerárquico, formando una pirámide jurídica en cuya cúspide se encuentra colocada la norma fundamental o suprema: la constitución.

Por consiguiente el régimen de propiedad horizontal está regido por sus propias normas o sea su reglamento, pero sino existe norma aplicable, deberán acudir supletoriamente

a las Leves Civiles o Comunes, si falla la aplicación supletoria, la administración debe aplicar las normas constitucionales, y finalmente los principios generales de derecho.

El funcionamiento del orden Jurídico, se fundamenta en los principios de legalidad y iuricidad, y su observancia elimina toda posibilidad de resolución o decisión discrecional. En el Reglamento se estipulan las normas que regirán las relaciones entre los propietarios entre sí y de éstos con las personas encargadas de la administración y mantenimiento del inmueble.

En la actualidad no existe Ley alguna que delimite el régimen de la propiedad horizontal y por lo tanto no ha habido una reglamentación general para esta institución, por lo que se ha establecido por mera costumbre la elaboración de un reglamento en forma individualizada para cada edificio o se someta al régimen de propiedad horizontal y el motivo de su existencia está en las Leyes, se encuentra en imposibilidad de regir todas las situaciones y de prever todos los casos, que en la práctica su aplicación genera.

Si bien es cierto, el Código Civil establece normas relativas al régimen de propiedad horizontal pero estas se encuentran dentro de una perspectiva generalizada.

Dejando que los casos especiales, propios de cada edificio sean regulados por el reglamento, señalaré únicamente el Código Civil los requisitos indispensables

debe llenar (1).

Al momento de elaborar el reglamento, al que se someterá todo titular de los departamentos así como los que gocen de la posesión del mismo ya sea por usufructo, por arrendamiento y otros, las normas en el reglamento consignadas serán de cumplimiento obligatorio, para todos y cada uno de los propietarios.

Tal como lo establece la Ley de la materia, el régimen de la propiedad horizontal se puede constituir por voluntad de una o varias personas, también se puede constituir cuando todavía no existe el edificio o bien cuando existe y se somete a este régimen. En el primer caso es el propietario quien tiene que elaborar el reglamento, cuando decide someter el edificio al régimen y los futuros adquirentes únicamente se adhieren a él, en el segundo caso si es posible cumplir con la estipulación de las Leyes mencionadas pero en parte, es decir que cuando los mismos que construyen el edificio sometido a propiedad horizontal no tienen en mira vender los pisos, departamentos, etc. entonces ellos forman el consorcio, y ellos elaboran el reglamento. Pero en el caso de nuevos adquirentes éstos únicamente se adhieren al reglamento elaborado. Idéntica solución tenemos cuando el edificio ya ha sido construido, sólo los propietarios elaboran el reglamento atendiendo a la disposición antes referida contenida en el Código Civil, a saber en el artículo 535 hace mención al Reglamento al

indicar: "Cada piso, departamento o habitación puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho a usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las Leyes, escritura constitutiva del régimen y Reglamento de copropiedad y administración". Asimismo el artículo 54^o indica lo siguiente: "Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de los propietarios. El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que deben contener el REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION."

Todas las legislaciones reconocen, al igual que la doctrina, que el reglamento tiene fuerza de Ley para las partes.

El reglamento va incluido en la misma escritura, con una parte importante de la misma y no agregada como apéndice como en algunos Países se practica, en tal circunstancia cuando se enajena un bien suieto al régimen el tercer obtiene magnífica información acerca de todos los datos que necesitan conocer al contratar. Por formar parte integrante de la escritura el reglamento, a nadie le es lícito alegar ignorancia o su desconocimiento.

1) CONTENIDO DEL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACION.

Para estudiar el contenido del reglamento debemos c

tomar en cuenta estas dos situaciones:

- a.- Que el reglamento forma parte de la escritura de constitución del régimen como un agregado o apéndice.
- b.- Que el reglamento forma parte integrante de la escritura de constitución en forma inseparable, es decir que se redacta dentro de la misma escritura.

Existen países que optan porque el reglamento forme parte completamente independiente de la escritura, como la Mexicana, la Cubana.

En cuanto al segundo sistema, que el reglamento forme parte integrante de la escritura es el más aceptado en nuestro País. A mi criterio ofrece la ventaja de no formar, el reglamento un accesorio de la escritura, como lo serían los planos del edificio, de los pisos, o departamentos, sino parte esencial de la misma, lo cual tiene repercusiones en cuanto a su modificación, registro, etc.

El reglamento debe redactarse en artículos separados y en él se estipulará por lo menos:

a) LO REFERENTE AL ADMINISTRADOR:

1. Su designación:
2. Naturaleza de sus funciones:
3. Facultades y obligaciones:
4. Remuneración:
5. Duración en sus funciones:
6. Remoción.

b) ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS:

1. Tipos de asambleas:
 2. Convocatorias:
 3. Deliberaciones: Presidencia:
 4. Quórum:
 5. Votaciones:
 6. Intervención Judicial:
 7. Presentación:
 8. Mayorías:
 9. Actas:
 10. Consejo de administración:
- c) NORMAS DE CONVIVENCIA.
- d) NORMAS DE ADMINISTRACION.

J) ASEGURABILIDAD:

En el Código de Comercio Guatemalteco, encontramos especificado la definición del contrato de seguro el cual dice: "Por el contrato de seguro el asegurador se obliga resarcir un daño o a pagar una suma de dinero al realizar la eventualidad prevista en el contrato y el asegurado tomador del seguro se obliga a pagar la prima correspondiente."

Para los efectos de la legislación guatemalteca se considera:

1. Asegurador: A la sociedad mercantil autorizada legalmente para operar seguros, que asume los riesgos especificados

en el contrato de seguro.

2. Solicitante: A la persona que contrata el seguro, por cuenta propia o por un tercero determinado o determinable que traslada los riesgos al asegurador.
3. Asegurado: La persona interesada en la traslación de los riesgos.
4. Beneficiario: A la persona que ha de percibir, en caso de siniestro el producto del seguro.
5. Prima: La retribución o precio del seguro.
6. Riesgo: La eventualidad de todo caso fortuito que pueda provocar la pérdida prevista de la póliza.
7. Siniestro: La ocurrencia del riesgo asegurado.

Una persona puede reunir las calidades de solicitante, asegurado y beneficiario.

Los hechos ciertos o los físicamente imposibles, no constituyen riesgo y no pueden ser objeto del contrato de seguro, salvo la muerte. Siendo las empresas mercantiles que estan autorizadas para operar pueden elaborar este tipo de contrato, y las disposiciones contenidas en la misma tienen carácter imperativo a favor del asegurado, salvo pacto en contrario.

Los seguros de daños son contratos de simple indemnización y en ningún caso puede constituir para él fuente de enriquecimiento.

En tal sentido y tal como lo estipula el Código Civil, el edificio que se suietará al régimen de propiedad

horizontal, debe ser totalmente asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la escritura constitutiva sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares a 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 en seguida la reparación o reconstrucción del edificio.

Si la indemnización no alcanzase 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.

K) EXTINCION DEL REGIMEN:

Nuestro Código Civil, al respecto, en el artículo 555 establece: "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 havan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo."

"La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacérsela constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad..." según lo establece el artículo 558 del Código Civil. Además, se agrega que "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."

En el artículo 557 del Código Civil, se contempla que al extinguirse el régimen de propiedad horizontal, los propietarios de unidades singulares del edificio quedan como dueños en común del terreno, de la construcción o de los materiales aprovechables.

L) DIFERENCIA ENTRE LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

La propiedad horizontal se distingue perfectamente de la copropiedad, ya que ésta recae sobre bienes muebles o sobre bienes inmuebles, en tanto que la propiedad horizontal recae únicamente sobre bienes inmuebles.

La propiedad horizontal es dual, pues otorga un derecho singular y exclusivo sobre el departamento y un derecho de copropiedad sobre los elementos del edificio necesarios para su adecuado uso o disfrute, tales como el suelo, escaleras, ascensores, corredores, cubiertas, canalizaciones, desagués,

sótanos, muros, pozos, etc. en tanto que en la copropiedad no se da esa dualidad.

En la propiedad horizontal el edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinado en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios, según lo establecido en el artículo 552 del Código Civil. Mientras que en la copropiedad el seguro no es una obligación por que se constituya la misma.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de un inmueble en copropiedad, se inscribe únicamente un finca, mientras que en la propiedad horizontal, la inscripción del edificio, como finca matriz se debe practicar en la finca cuyo número aparece inscrito en el terreno. Cada piso, departamento o habitación debe ser inscribirse como finca independiente de la finca matriz.

M) NUEVAS FORMAS DE PROPIEDAD:

En Guatemala, la propiedad horizontal, es relativamente joven, fué hasta el cinco de febrero de mil novecientos sesenta, que se hizo la primera inscripción registral en la que consta haberse inscrito un sitio con edificio en la 4a avenida sur, y 9a. calle esquina, 8-80 propiedad Inmobiliaria y Valores Accionados, asiento que correspond

al número uno y consta en el Libro número uno.

En la actualidad en el Registro General de Propiedad de la zona central existen ciento ochenta y ocho libros, en los cuales están inscritas las fincas que se someten a este régimen de propiedad horizontal.

Existen libros de Propiedad horizontal de los departamentos de Escuintla (cuatro libros) y de Sacatepéquez (un libro).

En el Segundo Registro de la Propiedad, ubicado en Quetzaltenango, para registrar esta forma de propiedad se opera un libro.

Ultimamente se ha venido utilizando otros conceptos para identificar una nueva forma de propiedad, como lo son los Pen-House, anglicismo cuya traducción literal es: construcción en azótes. Asimismo se utiliza el término: Town-House, anglicismo cuya traducción literal es: casa de la ciudad, casa municipal, sin que exista ninguna inscripción de esta forma de propiedad en el Registro respectivo.

Los términos Town House y Pen House son anglicismos utilizados ultimamente en las construcciones para identificar una parte común de un inmueble que se fracciona para formar varias fincas independientes, constituyendo un tipo de propiedad especial, diferente a la propiedad horizontal, ya que si bien es cierto, existen elementos y servicios comunes, también lo es que este tipo de propiedad especial

puede darse en complejos habitacionales de veinte o más casas individuales que pueden ser de un solo nivel varios.-

CAPITULO III.

CONDOMINIO.

A) GENERALIDADES.

En el Derecho guatemalteco no se encuentra regulado el condominio en forma específica, pero en la práctica existe la necesidad de denominar de alguna manera a la mezcla de propiedad individual, copropiedad de áreas comunes y servidumbres, por lo que siendo el término que más se adecua y en sentido popular, práctico y social, le hemos denominado CONDOMINIO, aunque como lo expuse nuestra legislación utiliza como sinónimo de copropiedad. Cabe señalar que he tomado la palabra copropiedad, en el sentido de copropiedad pura como la regula nuestro Código Civil y el condominio, como ya mencioné a la mezcla de propiedad individual, copropiedad en áreas comunes y servidumbre y distinción para efectos prácticos.

B) DEFINICION:

Condominio: Es una forma especial y compleja de adquirir la propiedad, en la que cada uno de los sujetos (Condóminos) es propietario individual de una porción de inmueble, y al mismo tiempo tiene copropiedad en áreas comunes que le son inherentes, soporta y se sirve de servidumbres.

) NATURALEZA JURIDICA.

Es una forma especial y compleja de adquirir la propiedad (por ser diferente a las demás formas y ser una mezcla de Derechos Reales), ya que incluye propiedad individual, copropiedad, copropiedad en áreas comunes y servidumbres. Se ha dado como consecuencia de la crisis socio-económica en Guatemala a partir de los últimos años, el cual impone limitaciones a la propiedad que no se impone en otros regímenes de propiedad. En Guatemala se originó con la creación de los llamados "Town-House".

) ELEMENTOS:

D.a. Elemento Personal o Sujetos:

Dentro del Condominio existe pluralidad de sujetos llamados condóminos, condómines.

D.b. Elemento Real u Objeto.

El propósito de la creación del Condominio, es la necesidad social de adquirir vivienda y locales en forma conjunta, por lo que el elemento Real recae sobre uno o varios bienes inmuebles, que si son varios, se recomienda unificarlos previamente.

Que al constituirse el condominio estará formado en tres partes que indistintamente se les puede llamar así:

1- Areas Particulares, viviendas singulares, viviendas

individuales, unidades singulares, propiedad exclusiva, fracción privada, propiedad individual.

2- Áreas comunes, copropiedad de áreas comunes, área verde comunal.

3- Vías de acceso, áreas comunes de uso público restringido, áreas de circulación vehicular y peatonal, áreas de circulación.

D.c. Elemento Formal:

En atención a los artículos 1124 y 1125, numerales primero y segundo, del Código Civil, en donde se establece que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad, los titulares que acrediten el dominio de los inmuebles y Derechos Reales sobre los mismos; el artículo 1576 del mismo Código, establece que los contratos que deben anotarse en los Registros, sin importar su valor, deberán constar en escritura pública.

E) COMO SE ORIGINA EL CONDOMINIO.

El condominio puede originarse de dos formas:

1. Partiendo de que sea un solo propietario de la finca matriz y decida crear el condominio, aunque tendrá que vender posteriormente, puesto que la finalidad es que sea aprovechada por varias personas.

2. Partiendo de que sean varios propietarios de la finca matriz y decidan crear el condominio, teniendo en este caso

tres opciones:

Una: la de vender, a varias personas, para que sea aprovechado por pluralidad de sujetos.

Dos: la de que sea para aprovechamiento de ellos mismos, en tal caso, ya no tendrán que vender, sino que lo constituyen en favor de sí mismos.

Tres: si son menos propietarios de la finca matriz, que propietarios individuales, pueden crear el condominio, una parte para sí mismo y la otra venderla, que sería una opción mixta.

F) NECESIDAD, OBJETIVO Y FINALIDAD DEL CONDOMINIO.

NECESIDAD:

Para la concentración de la población en el sector urbano, escasez de la vivienda, falta de capacidad económica, y la aspiración de obtener vivienda o local propio, con comodidad y servicios, que en forma individual no sea podría disfrutar, y si lo hiciera sería muy oneroso o necesitarían de gran extensión de terreno. Por lo anterior, se ha hecho necesaria esta forma de adquirir la propiedad y por lo tanto su regulación legal.

OBJETIVOS:

Dentro de los principales objetivos del condominio, podemos mencionar: ayuda mutua, aprovechamiento en común, economía y seguridad colectiva.

FINALIDAD:

La finalidad más próxima es ser una forma accesible de adquirir la vivienda o local, en donde se satisfagan las necesidades inherentes a esta forma de propiedad y cumplir con los objetivos del mismo.

G) REQUISITOS PREVIOS PARA SU CONSTITUCION.

Entre los requisitos inmediatos, para constituir un Condominio en Guatemala están:

1. Un inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad, con un área no mayor de 10.000 metros cuadrados, conforme lo establecido en el artículo 1 del Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de Guatemala, el dieciocho de julio de mil novecientos ochenta y ocho; y, estar libre de gravámenes (o bien prestar su consentimiento el deudor).
2. Planos del proyecto habitacional, cumpliendo con los requisitos de la Municipalidad respectiva, en cuanto a construcción y formalidades como el de registrar previamente la firma y sello del profesional de la Municipalidad.
3. Cumplir con las especificaciones o requisitos Municipales contenidas en el citado Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en Copropiedad emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de

Guatemala, para obtener la correspondiente licencia Municipal, que son las siguientes:

- a. Presentar solicitud firmada por el propietario, planificador y el ejecutor, en formulario proporcionado por la Municipalidad. (Forma UPU 102)
- b. Presentar certificación reciente, expedida por el Registrador de la Propiedad, de la inscripción del dominio de la finca, en donde consten el nombre del propietario, el área del terreno y sus colindancias.
- c. Presentar planos del proyecto habitacional, que contenga la distribución de las viviendas, así como de las áreas comunales, con la ubicación del inmueble, señalando la calle pública municipal en donde se ubicará la vía de acceso al proyecto y servidumbres que sean necesarias.
- d. Copia simple legalizada de la escritura pública en la cual el propietario del terreno se compromete a cumplir con todos los requisitos establecidos en las normas de propiedad individual con áreas comunes (verdes y de circulación), las correspondientes servidumbres y régimen de copropiedad sobre las mismas. Dicha Escritura contendrá, lo siguiente:
 - d.1. Declaración que es propietario del inmueble, identificándolo plenamente.
 - d.2. De cuantas propiedades individuales constará el condominio, cuantos bloques de áreas de circulación en calles peatonales y vehiculares, constará el

condominio.

- d.3. El compromiso de cumplir con los requisitos establecidos en las normas del régimen de propiedad individual con áreas comunes en copropiedad especialmente las que se refieren a las áreas comunes.
- d.4. La determinación de las servidumbres necesarias para cada caso concreto. v
- d.5. Aceptación y cierre.

H) FORMALIDADES DE CONSTITUCION DEL REGIMEN DE CONDOMINIO.

Son varias las formalidades a cumplir para la constitución del Condominio.

- 1. Haber cumplido con los requisitos previos.
- 2. Otorgamiento de Escritura pública de Constitución de condominio, que deberá contener como requisitos mínimos los establecidos en el Código de Notariado y a su consideración los siguientes:

PRIMERA PARTE: En la parte expositiva, hacer la declaración de propietario o propietarios de la finca o fincas en donde se va a constituir el Condominio y la identificación de ésta o éstas.

SEGUNDA PARTE: La declaración de sometimiento de inmueble a la forma especial del Condominio (Propiedad singular y Copropiedad en áreas comunes y de acceso).

TERCERA PARTE: Manifestar el nombre con que se identificará el Condominio, dentro de los que se pueden mencionar están: "Condominio XXX", "Proyecto Habitacional XXX", "Desarrollo Urbanístico XXX", "Residencias XXX", o cualquier otro a voluntad de los otorgantes.

CUARTA PARTE: Establecer las normas que regirán la convivencia en Condominio, que podrá ser: lo dispuesto en Escritura pública, en el Reglamento Municipal para la Construcción de viviendas individuales, con áreas comunes en copropiedad, al reglamento interno del Condominio que podrá o no inscribirse en la Escritura pública a las disposiciones del Código Civil y demás normas vigentes que le son aplicables.

QUINTA PARTE: Descripción del complejo arquitectónico, es decir, la identificación plena del Condominio:

- a. Cantidad de fincas individuales que integran el Condominio.
- b. Descripción de cada finca individual, especificaciones de estructura, área, medidas y colindancias.
- c. Detalle de áreas comunes en copropiedad, áreas verdes, áreas de recreo, áreas de parqueo, guardiana, guardería infantil, vigilancia.
- d. Detalle de las servidumbres a constituirse, según se trate, de instalaciones de agua potable que incluye bombeo hidroneumático, red de desagües pluviales, drenajes para aguas negras, instalaciones eléctricas.

instalaciones sanitarias, pared circundante, de vi
de acceso, área de circulación vehicular y peatona
áreas de urbanización, alumbrado de vías de acceso,
e. Especificaciones técnicas de la construcción
materiales de la construcción, tipo de paredes, tama
de ventanas, columnas principales, etc.

SEXTA PARTE: Cláusula de protocolización de planos.

SEPTIMA PARTE: Pactos especiales, que son cuestiones
tipo Único que son obligatorios Únicamente para é
Condominio, que podrían ser el color de pintura d
Condominio, la siembra de árboles, la armon
arquitectónica y otros.

OCTAVA PARTE: Determinación expresa que a ca
propietario individual corresponde una parte alícuota
las áreas comunes y que todos serán predios sirvientes
predios dominantes entre sí, de las servidumbres que
constituyan.

NOVENA PARTE: Aceptación del o los propietarios d
terreno, del sometimiento del Condominio y de l
cláusulas de la Escritura pública.

DECIMA PARTE: Cierre, haciendo constar el Notario, l
advertencias legales efectuadas a los otorgantes y q
tuvo a la vista los documentos siguientes:

- Documentos de identificación y representación en
caso de los comparecientes.
- Documentos justificativos de propiedad.

- Licencia Municipal correspondiente.

3. La emisión del Reclamo de Convivencia y Administración del Condominio, es decir, las normas de convivencia, disfrute y uso de las áreas comunes, así como la administración de éstas que como mencioné pueden transcribirse en la Escritura pública de Constitución del Condominio, o bien emitirse en documento distinto.
4. Escritura de compra-venta del bien inmueble de Condominio, si fuere el caso que al constituirse éste, los propietarios de la finca matriz, no eran los mismos que adquirieron el condominio.
5. Pago de impuestos: existen dos situaciones:
 - a. Para compulsar el testimonio de la Escritura pública de constitución del Condominio sea cual fuere el origen debe tributarse conforme la ley de Timbres fiscales y de papel sellado especial de protocolo, en virtud de ser un Contrato Civil, y en base al valor declarado en Maticula fiscal de la finca matriz.
 - b. Para compulsar el testimonio de la Escritura pública de compra-venta de los inmuebles del Condominio, sea cual fuere su origen, debe tributarse conforme a la Ley del Impuesto al Valor Agregado, IVA.
6. Inscripción registral: Para la inscripción, en el libro del Registro de la Propiedad, por no existir libros especiales de condominio lo anotan en el libro de la finca matriz, haciendo desmembraciones de cada finca

individual y las áreas comunes, la dejan en la finca matriz o bien abren finca nueva.

Otras de las formas encontradas es: que el Notario faccione una escritura de propiedad horizontal, con la denominación de condominio, en este caso la registra como Propiedad horizontal aunque de hecho y socialmente sea condominio.

I) CARACTERISTICAS:

- a. Es una forma especial de adquirir la propiedad, porque siendo una unidad territorial, está integrada por tres elementos de Derechos Reales (Propiedad individual), Copropiedad en áreas comunes y Servidumbres:
- b. Que es una forma de comunidad de derechos:
- c. Existe uno o varios inmuebles, si son varios se recomienda previamente unificarlos:
- d. El ó los inmuebles no son susceptibles de división, porque dejaría de funcionar para lo que fue constituido:
- e. Cotitularidad de derechos para todos, en las áreas comunes:
- f. Libre disposición, salvo disposiciones expresas y aceptadas de la propiedad individual: es decir, pueden enajenar, hipotecar o disponer de cualquier forma de su propiedad individual:
- g. Debe tener un reglamento de convivencia y administración

del Condominio:

- h. Por el interés social, debe cumplirse con requisitos esenciales para su Constitución:
- i. Debe constituirse en terrenos no mayores de diez mil metros cuadrados, conforme lo preceptuado en el artículo 1 del Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de Guatemala.
- i. Sólo puede constituirse en Escritura pública:
- k. No posee regulación específica, bajo el concepto de Condominio:
- l. El Condominio no es una persona jurídica ni una colectividad, en la que existe un interés general que está por encima del interés particular de los condóminos.

J) REGULACION LEGAL.

Conforme se dan nuevos hechos y nuevas necesidades van surgiendo nuevos negocios jurídicos, y que si la Ley no los regula en forma específica, el Notario se vé en la necesidad de integrar las normas de Derecho Privado, para ubicarlos dentro de la legislación vigente, hasta tanto no se regule en forma específica. Tal es el caso del Condominio en donde al no estar regulado, el Notario se vió en la necesidad de integrar normas, de propiedad individual, de copropiedad, de servidumbres, y de propiedad horizontal, y a discreción

denominarse Condominio.

El Condominio no se encuentra regulado en forma específica en nuestra legislación por ello no podemos mencionar régimen de Condominio, es decir, las leyes referentes al Condominio, sino que Únicamente Condominio, como forma especial y completa de adquirir la propiedad, por lo tanto para regular los derechos y obligaciones de los condóminos se requerirá por:

- a. La Escritura pública constitutiva del Condominio. En la que deberá tomarse en cuenta la integración de normas de derecho privado, que ya mencionamos, en atención a los principios de que lo que no es prohibido es permitido y libertad contractual, en concordancia con el ejercicio de la función creadora del Notario, sin olvidarnos de las normas sociales de convivencia; y todas aquellas normas legales vigentes aplicables a esta forma especial y completa de propiedad.
- b. Por el reglamento interno del Condominio.
- c. Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas en copropiedad emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de Guatemala, de fecha 18 de julio de 1988.

En Guatemala por el auge que tiene el Condominio debiera de existir una Ley sobre el Régimen de propiedad en condominio de inmuebles para áreas urbanas.

K) DERECHOS Y OBLIGACIONES.

Aparte de las formas de propiedad ya relacionadas, existe la nueva forma de condominio, en donde existe una sociedad que es propietaria de la finca matriz y cada uno de los propietarios de las fracciones de terreno del condominio pasa a ser accionista de la sociedad, existiendo un régimen legal especial del condominio, para las recíprocas relaciones de vecindad del condominio, así como lo referente a la administración, mantenimiento, reparación, mejoramiento y construcción de las áreas propiedad de la sociedad administradora del condominio, por ejemplo: El que todos los propietarios, arrendatarios, usufructuarios y toda persona que por cualquier título legítimo posea o goce de la posesión de cualquiera de las áreas particulares o unidades singulares de que se compone el condominio, quedan obligados a la observancia de las normas de su reglamento.

El condominio está compuesto por áreas particulares o unidades singulares, áreas comunes y áreas comunes de uso público restringido o de circulación; estos últimos tipos de áreas de propiedad son propiedad de la sociedad administradora.

El propietario de cada área particular o unidad singular tendrá el dominio pleno y absoluto de la superficie dentro de los linderos respectivos delineados en los planos originales y de registro del título de adquisición. Podrá

ejercer así mismo las facultades inherentes al dominio, uso goce o disfrute de éste únicamente con las limitaciones establecidas por la ley, el reglamento y la escritura constitutiva de la sociedad administradora del condominio.

El disfrute y el aprovechamiento de cada área particular o unidad singular deberá ajustarse al destino residencial que le es propio, debiéndose observar las normas de orden, disciplina, moralidad, decoro, y cualquier otra norma contenida en su reglamento. Todo accionista o miembro del condominio es responsable directo de la violación, daño, perjuicio o molestias causadas a cualquier otro propietario o poseedor legítimo, por él mismo, sus familiares, empleado y en general por cualquier persona que ocupe su residencia por cualquier título.

Son obligaciones de los accionistas sin menoscabo de las que les corresponde de conformidad con la escritura constitutiva de la sociedad las siguientes: a) utilizar el área particular o unidad singular exclusivamente para el destino fijado, es decir, para uso residencial; b) contribuir a los gastos de mantenimiento y reparación de las áreas comunes y de las áreas de uso público restringido conforme a las cuotas fijadas por la asamblea general de la sociedad administradora del condominio; c) soportar exclusivamente los impuestos, arbitrios, y demás cargas que por su área particular o unidad singular les correspondan de conformidad con la ley; d) e no realizar ningún tipo de

construcción de su área particular o unidad singular sin planos preparados para el efecto, los que deberán estar firmados por Ingeniero Civil o Arquitecto colegiados activos, debiendo toda construcción o mejora en todo caso no realizarse dentro de una distancia mínima de seis metros a partir del lindero frontal del área particular o unidad singular. Las edificaciones no podrán tener más de tres niveles.

Queda prohibido a los accionistas y miembros del condominio: a) realizar actos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad en las edificaciones; b) destinar las áreas particulares o unidades singulares a usos contrarios a la moral, el orden público, las buenas costumbres o efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o miembros del condominio; c) pintar en las fachadas rótulos de propaganda de cualquier tipo o erigir dentro de las áreas particulares cualquier tipo de vayas o rótulos o colgantes de las edificaciones.

Queda absolutamente prohibido a cualquier accionista o miembro del condominio parcelar, seccionar, desmembrar, someter a régimen de condominio o de propiedad horizontal su fracción o área singular. Esta limitación se hará constar en el Registro de la Propiedad.

Queda prohibido en las áreas particulares o unidades singulares la construcción de cualquier tipo de vivienda colectiva tales como casas de vecindad, edificios de

apartamentos, edificios de propiedad horizontal, Town-Houses y cualquier otra construcción que implique la existencia de dos o más unidades habitacionales en cada área particular o unidad singular así como hacer cualquier tipo de desmembración o partición sobre los mismos.

Los accionistas o miembros del condominio deberán ser cuidadosos en cuanto a ruidos, instrumentos musicales, televisores, u otros aparatos que por la potencia del sonido, de luz o vibración puedan molestar a los otros. Cada accionista o miembro es responsable de la conducta de sus visitantes así como de los daños que éstos causen. Ningún accionista o miembro del condominio podrá llevar a su área particular o unidad singular o mantener en ella animales que por alzada, por su falta de domesticación, del olor o cualquier otra causa ocasionen problemas a los otros accionistas. Ningún accionista o miembro del condominio podrá depositar fuera de su área singular ningún desecho de tipo inorgánico a excepción de desechos de materiales de construcción, pero en este caso, quedará obligado a removerlos dentro de un periodo no mayor de sesenta y dos horas y transportarlos por su cuenta fuera del área del condominio. Todo accionista o miembro del condominio será responsable de los daños y perjuicios causados por su culpa o dolo en las áreas comunes y en las áreas comunes de uso público restringido.

Toda multa impuesta de conformidad con su reglamento

respectivo será cobrada en la Vía ejecutiva si dentro de quince días de resuelta su imposición el accionista o miembro del condominio no la paga. Para tal efecto, el tesorero del consejo de administración de la sociedad deberá asentar en los libros de contabilidad la cantidad debida en concepto de multa por el accionista o miembro del condominio y servirá como título ejecutivo el acta notarial de saldos de contabilidad que levantará un notario a requerimiento del Presidente del Consejo de Administración quien deberá ejercer dicha acción. Los accionistas son miembros del condominio y desde ya aceptan como buenas y exactas las cuentas que por este concepto y por el procedimiento indicado se les presente y como líquidas y exigibles las cantidades adeudadas.-

L) EXTINCION DEL CONDOMINIO.

El Condominio se extingue por: que tanto material como registralmente se convierte en un solo inmueble y se pierda la naturaleza jurídica para la cual fue creado.-

CAPITULO IV.

LA MEDIANERIA:

A) ANTECEDENTES HISTORICOS:

En el Derecho Romano no fue regulada la medianería, y que según la Ley de las Doce Tablas, en Roma los edificios tenían que construirlos aislados unos de otros y los propietarios que querían cerrar sus fincas estaban obligado a dejar un ambitus o paso de cinco pies entre pared y pared o el terreno vecino.

La medianería nace cuando los edificios se construyen unidos, como consecuencia de la vida moderna, sobre todo, es la vida urbana por la propagación de colonias que han dado lugar a el uso de paredes medianeras.

La medianería, anteriormente en nuestra legislación era considerada como una forma de servidumbre: en nuestro derecho sustantivo vigente su naturaleza jurídica es cambiada, la considera como una forma de copropiedad y no como servidumbre.

B) DEFINICIONES DOCTRINARIAS:

Según el tratadista Guillermo Cabanellas, medianería es: "Pared o muro divisorio y común a dos casas u otras

construcciones contiguas. Tapia, cerca, vallado o seto común a dos fincas y que le sirva de lindero." (24)

El autor Manuel Osorio, la define, así: "Condominio —según la legislación Argentina— que se ejerce por los propietarios colindantes sobre muros, cercas y fosos, y del cual se derivan derechos y obligaciones recíprocos, establecidos por la ley." (25)

Según el tratadista Federico Pug Peña, la medianería la toma, así: "Constituye la servidumbre de medianería el conjunto de derechos y obligaciones dimanantes de la existencia y disfrute en común de paredes, muros, cercas, setos vivos, vallados, etc.: por parte de los dueños de edificios o predios contiguos, separados por dichas divisiones." (26)

Medianería: "Es el derecho real de condominio que los propietarios de inmuebles vecinos y linderos entre sí, tienen sobre los muros y los cercos o los fosos que se encuentran en los límites divisorios. Podríamos decir que la medianería entre los particulares tiene cierta similitud

-) Guillermo Cabanellas. "Diccionario de Derecho Usual". Tomo IV. Pág.
-) Manuel Osorio. "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales." Pág. 458.
-) Federico Pug Peña. "Compendio de Derecho Civil Español." Vol II. Pág. 498.

jurídica a lo que es la frontera entre los Estados." (27) /

Una pared es medianera, cuando dos vecinos la construyen a expensas comunes en el límite de sus propiedades o cuando la ha construido uno de los vecinos en el límite de su predio, el otro adquiere de este vecino la comunidad.

Con respecto a la medianería, nuestro Código Civil establece en el artículo 505, lo siguiente: "Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume: 1o.- En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación; 2o.- En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; y, 3o.- En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos."

La pared medianera es, pues, aquella que pro-indiviso en toda su extensión y espesor pertenece en forma igual a los dos propietarios contiguos; toda vez constituida la propiedad es forzosa, ya que no pueden pedir la división; pero su origen, es decir, su formación, es esencialmente voluntaria, es convencional como lo podemos apreciar en el artículo 515 del Código Civil, que establece: "El propietario de una finca contigua a una pared divisoria no

(27) Enciclopedia Jurídica Omeba, Tomo XIX, Pág. 400

medianera, sólo puede darle este carácter en todo o en parte, por contrato con el dueño de ella." En este artículo podemos darnos cuenta también que solamente el propietario puede ejercer el derecho establecido, en virtud de que sólo se habla del propietario.

La pared medianera es un accesorio del inmueble que limita y para ser propietario de lo accesorio hay que serlo de lo principal, o sea, que el que no es propietario del inmueble que se pone en contacto con la pared, no podrá adquirir la medianería.

La medianería da a cada uno de los que pertenece en común, el derecho de servirse de ella para los usos que a su naturaleza la destina, con la obligación que debe usarla de modo que no cause ningún perjuicio a aquellos a quienes la cosa les es común y no impida su uso a cada uno de ellos.

Nuestro Código Civil regula en cuanto a la medianería, entre otros aspectos lo concerniente a la existencia de signos contrarios a la medianería, a la reparación, reconstrucción y mantenimiento de paredes y otras obras medianeras, haciendo énfasis en lo que se refiere a la medianería en paredes divisorias.

NATURALEZA JURIDICA:

En cuanto a la naturaleza jurídica de la medianería, la doctrina científica no ha llegado a un acuerdo, es así como,

diversos autores la han considerado como una copropiedad y otros como una servidumbre.

El Código Civil anterior adoptó el criterio de ubicar la medianería como una servidumbre y, el vigente, la considera como una forma de copropiedad, en virtud de que reúne las características y condiciones esenciales de la copropiedad.

El tratadista Federico Puig Peña, al respecto, señala que: "Para determinar el concepto legal de la medianería —dice un autor—, es preciso examinar dos aspectos distintos que ésta ofrece: el de condominio y el de servidumbre, toda vez que en la medianería domina siempre la idea de que la cosa sobre que recae es propiedad de ambos colindantes; pero además, entre ambos predios se dan las relaciones características de la servidumbre, toda vez que se prestan mutuamente servicios y están mutuamente sometidos a unas cargas determinadas, en beneficios recíprocos..." (28)

Entre la medianería y la servidumbre hay similitud, pues ambas sufren restricciones que no encontramos en la propiedad. Tanto la servidumbre como la medianería son indivisibles, según lo establece el Código Civil en su artículo 756, que preceptúa: "Las servidumbres son indivisibles. Si se divide el predio serviente, cada una de

(28) Federico Puig Peña, "Compendio de Derecho Civil Español."

sus porciones tiene que tolerarla en la parte que le corresponde. Si se divide el dominante, cada propietario de éste pueda usarla por entero, pero no alterarla ni agravarla." La improcedencia de la división de la medianería está regulada en el artículo 494 del mismo cuerpo legal.

Por sus aspectos comunes, se ha llegado a considerar a la medianería como una servidumbre, pero esto no es así, cada figura tiene naturaleza distinta.

En el derecho de propiedad, el sujeto titular del mismo puede disfrutar y disponer de la cosa de manera casi absoluta; en la servidumbre se tiene únicamente un desmembramiento de ese derecho absoluto. La propiedad supone la mayor suma de facultades o derechos sobre una cosa: el propietario puede realizar modificaciones sobre la cosa, darle el destino que desee, el derecho es absoluto dentro de las limitaciones legales. En la servidumbre no ocurre lo mismo, pues el derecho que tiene el predio dominante se encuentra limitado, siendo una de las limitaciones el uso de la cosa.

En la medianería, el derecho de los copropietarios no es absoluto como el del único propietario, se haya limitado, va que no pueden los copropietarios disponer de la cosa libremente. En la medianería, cada copropietario únicamente tiene el derecho de disponer de la cosa conforme a su destino, no pueden hacer alteraciones en la cosa común a no ser con el consentimiento de los demás copropietarios.

conforme lo establece el Código Civil en su artículo 489.

D) CONTENIDO:

En cuanto a los derechos y obligaciones de la copropiedad en la medianería de inmuebles, nuestro Código Civil dispone que: "Los dueños de los predios estarán obligados a cuidar de que no se deterioren la pared, cerca, zanja o seto medianeros; y si por hecho propio o de alguno de sus dependientes o animales se deterioren, deber reponerlos, pagando los daños y perjuicios que se hubieren causado." Artículo 512.

En el artículo 513 de la misma ley, se preceptúa que "La reparación y reconstrucción de las paredes medianeras y el mantenimiento de los vallados, cercas, setos vivos, zanjas o acequias, también medianeros, se costeará proporcionalmente por todos los dueños que tengan a su favor esta medianería."

El artículo 522, establece: "Cada propietario de una pared medianera podrá usar de ella, en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá por tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor; pero sin impedir el respectivo uso común de los demás medianeros..."

E) MEDIANERÍA Y SERVIDUMBRE:

Tanto la medianería como la servidumbre guardan similitud en el sentido de que ambas sufren restricciones del derecho de propiedad. Esto lo explica claramente nuestro Código Civil en su artículo 487, que establece: "Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho." Lo anterior se refiere al uso de la cosa común.

Así también, los artículos 494 y 756 del mismo cuerpo legal citado, disponen en relación a la improcedencia de la división, lo siguiente: "Los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común, cuando de hacerla resulte inservible para el uso al que se destina. En este caso, si los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se procederá a su venta y se repartirá su precio." " Las servidumbre son indivisibles..." De tal manera, nuestra legislación es clara y precisa en señalar, que tanto la medianería como la servidumbre son indivisibles.

Debido a lo expuesto en relación a los aspectos comunes entre medianería y servidumbre, se ha originado que algunos consideren a la medianería como tal, criterio incorrecto.

toda vez que la servidumbre constituye un gravamen, una carga impuesta sobre una heredad para el uso y provecho de otra y, en la medianería no existe servidumbre, en virtud de que para la constitución de ésta es requisito necesario la concurrencia de dos predios: el dominante y el sirviente, en donde éste soporta la carga o gravamen en favor de aquél, lo que crea utilidad exclusiva para un predio y gravamen a cargo del otro.

La medianería se caracteriza por conferir derechos iguales a los propietarios de los predios colindantes, no habiendo provecho exclusivo en favor de uno y gravamen a cargo del otro.

El Código Civil anterior consideraba la medianería como una forma de servidumbre; en nuestro derecho sustantivo vigente, su naturaleza jurídica es cambiada, puesto que le da el carácter de una forma de copropiedad, tomando en cuenta de que entre la copropiedad y la servidumbre existe diferencia en el sentido de que la copropiedad puede constituirse, conforme lo establecido en el artículo 485 del Código Civil, sobre un bien o un derecho; y, la servidumbre, es aplicable únicamente a los bienes inmuebles.

Otra diferencia entre la copropiedad y la servidumbre, la encontramos en la prescripción de que puede ser objeto la servidumbre, ya que se pierde el derecho por el no uso, no así los comuneros que usan la cosa en su condición de copropietarios y no pierden su derecho por el no uso.

Nuestro Código Civil establece en su artículo 817 el término de tres años para la extinción de la servidumbre voluntaria, por el no uso, cuando ésta fuere continua y aparente, contados desde el día en que dejó de existir el signo aparente de la servidumbre; y, de cinco años, si fuere discontinua o no aparente, contados desde el día en que dejó de usarse por haber ejecutado el dueño del fundo sirviente acto contrario a la servidumbre, por haber prohibido que se usara de ella.

El artículo 820 del mismo Código, regula: "las servidumbres legales establecidas por utilidad pública o comunal, se pierden por el no uso de cinco años, si se prueba que durante este tiempo se ha adquirido, por el que disfrutaba aquélla, otra servidumbre de la misma naturaleza por distinto lugar."

En la medianería no puede existir servidumbre, ya que ésta supone necesariamente dos predios, uno dominante y otro sirviente y, ésta reporta ciertas cargas y gravámenes en favor del dominante, lo que constituye utilidad exclusiva para un predio y gravamen para el otro.

En la medianería, el muro, la zanja o el seto no constituyen dos predios; podría decirse que los propietarios de los predios colindantes establecen la servidumbre con relación a la medianería, pero no puede existir el otro aspecto que es el provecho de un predio y el gravamen para el otro.

La medianería se caracteriza por conferir derechos iguales a los propietarios de los predios colindantes, y hay provecho exclusivo en favor de uno y gravamen a cargo otro, sino obligaciones correlativas y en forma recíproca. Los propietarios se encuentran en un plano de igualdad para aprovechar el muro divisorio; tienen los mismos derechos que se traducen al uso para apoyar sus construcciones y para ejecutar toda clase de obras que no impliquen una alteración de la cosa en copropiedad.

Por lo anteriormente manifestado se llega a conclusión de que nuestros legisladores acertadamente han sabido colocar a la medianería dentro del sistema jurídico de la copropiedad, ya que en sí la medianería constituye una copropiedad forzosa pues no podría venderse el muro divisorio independiente de los predios colindantes y tendría ningún valor ni podría ser adquirida por un tercer

F) CONFLICTO DE LA COPROPIEDAD EN LA MEDIANERÍA DE INMUEBLES.

En nuestro Código Civil se encuentra regulada la presunción en contra de la medianería y dice que la propiedad de las paredes, cercas, vallados o setos pertenecen exclusivamente al dueño de la finca o heredad que tiene a su favor aquellos signos exteriores. También establece la presunción en cuanto a zanjas o acequias abiertas y se refiere a que éstas se presumen medianeras.

no hay título o signo que demuestre lo contrario.

El artículo 510 del Código Civil estipula la presunción en cuanto a la tierra sacada de la zanja en este caso se presume que la propiedad de la zanja o acequia es exclusivamente del dueño de la heredad que tiene a su favor el signo exterior, es decir, la tierra o la broza. Cesa esta presunción cuando la inclinación del terreno obliga a hechar la tierra de un solo lado.

En cuanto a la limitación de la medianería el artículo 517 del Código Civil establece que mientras el dueño de la pared divisoria tenga a su favor una servidumbre de luz o de vista, el dueño del predio vecino podrá adquirir la medianería hasta la altura de la parte interior de las ventanas o huecos que constituyen el signo exterior de la servidumbre. Luego los artículos 523, 524 y 525 del Código Civil establecen que ningún propietario puede sin el consentimiento del otro, abrir ventanas ni hueco alguno en pared medianera y que el dueño de una pared no medianera contigua a finca ajena puede abrir en ella ventanas o huecos para recibir las luces a una altura que la parte inferior de la ventana diste del suelo de la vivienda a que da luz tres metros a lo menos, y en todo caso con raja de hierro remetida en la pared y con red de alambre cuyas mallas tengan tres centímetros a lo menos.

El artículo 522, del mismo cuerpo legal, establece: "Cada propietario de una pared medianera, podrá usar de

...allá, en proporción al derecho que tenga en la mancomunidad; podrá por tanto, edificar apoyando su obra en la pared medianera o introduciendo vigas hasta la mitad de su espesor; pero sin impedir el respectivo uso común de los demás medianeros..." Podemos apreciar la limitación v. que más que una limitación, es un verdadero gravamen que va contra todo concepto de la copropiedad, en virtud de que en ésta los condóminos o copropietarios son los propietarios de toda cosa común y al mismo tiempo de una parte abstracta de ella. El Derecho de gozar o disponer de una cosa corresponde en las mismas condiciones a todos los sujetos que al dueño único, con las limitaciones del condominio. Cada copropietario tiene el libre uso de las cosas en común, con la condición de no darle un destino impropio ni de causar daño ni perturbación a la posesión de los demás comuneros.

Nuestro Código Civil al aceptar el principio de que las vigas pueden ser introducidas hasta la mitad del espesor de la pared, está predominando la idea de considerar como dividido en dos el muro medianero en el sentido de su altura por un plano alzado sobre la línea que divide las dos fincas, y le está adjudicando a cada propietario la mitad que se hallare por su lado y que descansa sobre su terreno.

En la medianería la comunidad del muro no debe entenderse en el sentido de que pertenezca por mitad a cada uno de los propietarios contiguos, considerarla en sentido

contrario sería darle el carácter de servidumbre.

La existencia de tal limitación o gravamen en nuestro Código Civil, considero se debe al carácter de servidumbre que en el anterior Código se atribuía a la medianería.

Cada copropietario es propietario de toda la pared, lo que sucede es que como medida protectora de los intereses encontrados, se establecen estas limitaciones y no gravámenes que vienen a coartar la mayor parte de los actos de goce a que tienen derecho los distintos copropietarios.

Al permitir que se introduzcan vigas en todo el espesor de la pared, no se está perjudicando a ninguno de los copropietarios, ya que tal disposición evitaría dificultades que en la actualidad se confrontan.

El procedimiento a seguir en el conflicto de la copropiedad en la medianería de inmuebles es mediante el juicio ordinario, pues de conformidad con el artículo 96 del Código Procesal Civil y Mercantil, las contiendas que no tengan señalada tramitación especial en este Código, se ventilarán en juicio ordinario.

- - - 0 - - -

CONCLUSIONES:

- 1- Nuestro Código Civil regula que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas, pero esa disposición presenta dificultades para su comprensión en cuanto a la determinación de lo que es copropiedad, ya que toma como sinónimos la comunidad en general, es decir, bienes y derechos y el condominio que la doctrina ha ubicado como una especie de aquélla.
- 2- La medianería es la copropiedad por porciones indivisas de una pared, muro, cerca, setos vivos y vallados por parte de los dueños de los predios colindantes, y no hay provecho exclusivo en favor de uno y gravamen a cargo del otro.
- 3- Nuestra Ley consideraba anteriormente a la medianería como una forma de servidumbre; en nuestro Derecho Sustantivo vigente le da el carácter de Copropiedad debido a que reúne las condiciones de la misma.
- 4- Debido a la explosión demográfica que se da en la actualidad y la concentración masiva de la población en las ciudades y escasez de vivienda, la propiedad Horizontal es una solución para resolver dicha problemática en los grandes sectores de nuestra sociedad.
- 5- La propiedad horizontal es dual, ya que hay propiedad singular sobre el piso y copropiedad sobre los elementos comunes.
- 6- Las partes comunes del edificio, que son en copropiedad no son en ningún caso, susceptibles de división.

- La propiedad Horizontal en nuestro País, está regulada en el Código Civil, en los artículos 528 al 559 y Decreto 1318 Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, pero se hace necesaria una legislación específica y una reglamentación Única aplicable para toda la República.
- En Guatemala, no existen libros especiales de Condominio, sino dependiendo de la figura jurídica que el Notario crea, así es su inscripción.
- En Guatemala, debe regularse jurídicamente este sistema de adquisición de vivienda o locales ya sea emitiendo Reformas del Código Civil o un Decreto Legislativo, haciendo un estudio previo de la realidad de ésta, con el fin de regular todas las innovaciones que se susciten dentro de la misma y prever los conflictos que en determinado momento se puedan presentar.

BIBLIOGRAFIA

TEXTOS:

- BORDA, GUILLERMO A. Tratado de Derecho Civil. Segunda Edición. Editorial Perrot, Buenos Aires. 1975. Tomo I.
- CASTAN TOBERAS, JOSE. Derecho Civil Español Común v Foral. Editorial REUS, S.A. 1971 Volumen I Tomo II. Derecho de Cosas.
- ENGEL, FEDERICO. El Origen de la Familia. La Propiedad Privada v El Estado. Editorial Nuevo Horizonte. Prensa Moderna. Colombia. 1984.
- ESPIN CANOVAS, DIEGO. Manual de Derecho Civil Español. Premio Jerónimo González. Editorial Revista de Derecho Privado. 1957 Volumen II.
- ENCICLOPEDIA JURIDICA OMEBA Editorial Artes Gráficas BONONI, S.A. I. C. HERRERA Número 527. Buenos Aires. 1964.
- PUIG PEÑA, FEDERICO. Compendio de Derecho Civil Español. Ediciones Piramide. S.A. 1976. Cid. 4 Madrid. Tomo II Buenos Aires.
- ROGINA VILLEGAS, RAFAEL. Derecho Civil Mexicano. Editorial Antigua Librería Robredo. Tomo III. Segunda Edición 1949.

DICCIONARIOS:

- CABANELLAS, GUILLERMO. Diccionario de Derecho Usual. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina 1979.
- DICCIONARIO DE DERECHO PRIVADO Editorial Labor. S.A. Barcelona. Madrid-Buenos Aires. Rio de Janeiro-Mexico-Montevideo. Tomo I. 1950.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO ILUSTRADO SOPENA Editorial Ramón Sopena, S.A. Provenza. 95-Barcelona. 1981. Impreso en España.
- DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES Editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires. República de Argentina. 1981.

LEYES CONSULTADAS.

Código Civil.

Código Procesal Civil y Mercantil.

Ley del Organismo Judicial.

Ley de Transformación Agraria.

Decreto 1318 del Congreso de la República.

REGLAMENTOS:

-Reglamento de Construcción Para el Municipio de Guatemala, emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de Guatemala, en 1990.

-Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con Areas Comunes en Copropiedad, emitido por la Corporación Municipal de la ciudad de Guatemala, en 1988.