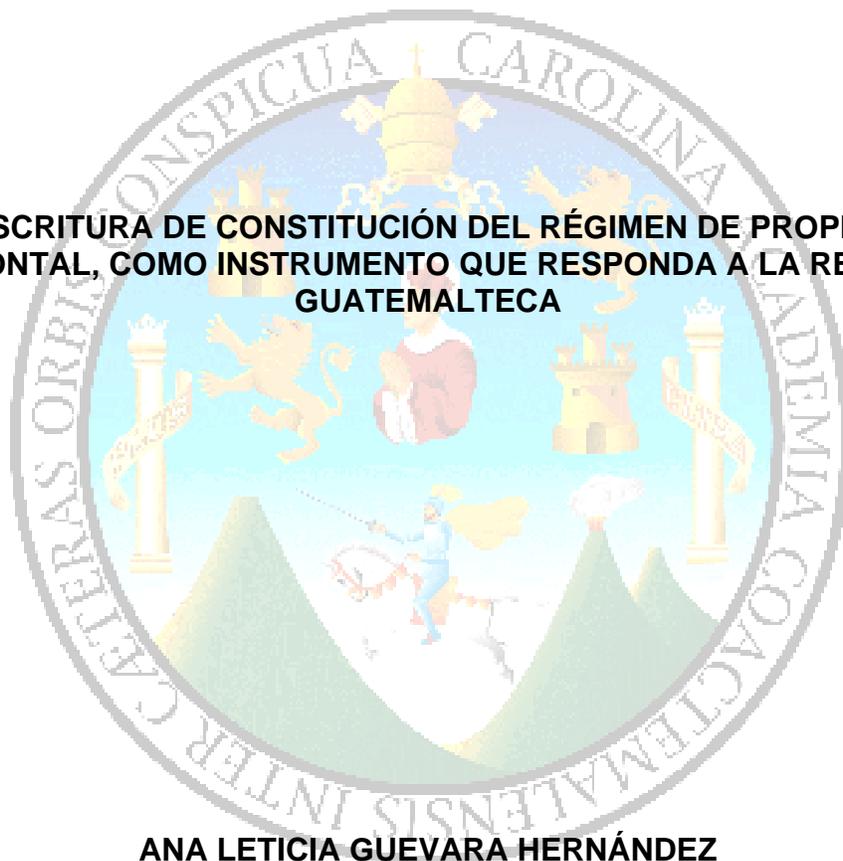


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL, COMO INSTRUMENTO QUE RESPONDA A LA REALIDAD  
GUATEMALTECA**



**ANA LETICIA GUEVARA HERNÁNDEZ**

**GUATEMALA, JUNIO DE 2006**

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

**LA ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD  
HORIZONTAL, COMO INSTRUMENTO QUE RESPONDA A LA REALIDAD  
GUATEMALTECA**



**TESIS**

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

Por

**ANA LETICIA GUEVARA HERNÁNDEZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADA Y NOTARIA**

Guatemala, junio de 2006

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

DECANO:	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic. César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic. Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic. Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV:	Br. José Domingo Rodríguez Marroquín
VOCAL V:	Br. Edgar Alfredo Valdez López
SECRETARIO:	Lic. Avidán Ortíz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ**  
**EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente:	Lic. Avidán Ortíz Orellana
Vocal:	Lic. Napoleón Gilberto Orozco Monzón
Secretaria	Licda. Gloria Leticia Pérez Puerto

**Segunda Fase:**

Presidenta	Licda. Eneida Victoria Reyes Monzón
Vocal:	Lic. Víctor Manuel Soto Salazar
Secretario:	Lic. Carlos Alberto Velásquez Polanco

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis.” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.)

## DEDICATORIA

A Dios, por iluminar mi camino y enviar a las personas que como ángeles me ayudaron, por la fortaleza para perseverar en los momentos difíciles.

Al ser especial que con su amor y ejemplo de vida me enseñó el valor de la honestidad, el trabajo y la humildad, a mi padre, Miguel Antonio Guevara, para que desde el cielo pueda sentirse orgulloso del fruto de su cosecha.

A mi madre María Julia de Guevara, por sus sacrificios y por ser el principal apoyo en mi vida.

A mis hermanos: por su apoyo, cariño y comprensión.

A Sofía por ser la alegría que faltaba en mi familia.

# ÍNDICE

	<b>Pág.</b>
Introducción.....	i

## CAPÍTULO I

1. Generalidades del régimen de propiedad horizontal.....	1
1.1 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal.....	1
1.1.1 Propiedad horizontal en las civilizaciones antiguas.....	1
1.1.2 El Código de Napoleón.....	3
1.1.3 Antecedentes históricos en Guatemala.....	6
1.2 La propiedad.....	14
1.2.1 Definición.....	14
1.2.2 Fundamento y justificación.....	16
1.2.3 Características.....	24
1.3 La copropiedad.....	25
1.3.1 Definición.....	25
1.3.2 Naturaleza jurídica.....	26

	<b>Pág.</b>
1.3.3 Características.....	27
1.4 La propiedad horizontal.....	28
1.4.1 Definición.....	28
1.4.2 Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....	32
1.4.3 Características del régimen de propiedad horizontal.....	43
1.4.4 Elementos del régimen de propiedad horizontal.....	43

## **CAPÍTULO II**

2. Legislación relativa al régimen de propiedad horizontal.....	47
2.1 Antecedentes legales de la propiedad horizontal.....	47
2.2 Fundamento constitucional.....	48
2.3 Legislación relativa al régimen de propiedad horizontal.....	49
2.3.1 Código Civil Decreto ley 106 reformado por Decreto ley 218.....	50
2.3.2 Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República.....	62
2.3.3 Ley del timbre forense y notarial Decreto número 82-96 del Congreso de la República.....	65

	<b>Pág.</b>
2.3.4 Ley de del impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos Decreto 37- 92 del Congreso de la República.....	66
2.3.5 Ley del organismo judicial Decreto número 2-89 del Congreso de la República.....	66
2.3.6 Ley de la propiedad horizontalmente dividida Decreto número 1318 del Congreso de la República.....	67
2.3.7 Reglamento de los registros de la propiedad Acuerdo Gubernativo 30 - 2005.....	71
2.3.8 Arancel general para los registros de la propiedad Acuerdo Gubernativo 325 - 2005.....	72

### **CAPÍTULO III**

3. Escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal.....	75
3.1 Negocio jurídico.....	75
3.2 Contrato.....	77
3.3 Documento público.....	78
3.3.1 Definición.....	78
3.3.2 Clasificación.....	79

	<b>Pág.</b>
3.3.3 Características.....	79
3.4 Escritura pública.....	82
3.4.1 Definición.....	82
3.4.2 Clasificación.....	83
3.4.3 Estructura.....	85
3.4.4 Elementos.....	86
3.5 Escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.....	87
3.5.1 Obligaciones previas.....	88
3.5.2 Requisitos esenciales.....	91
3.5.3 Requisitos especiales.....	94
3.5.4 Obligaciones simultáneas.....	97
3.5.5 Obligaciones posteriores.....	99
3.4.6 Principios que la informan.....	102
3.5.7 Modelo de escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.....	105

	<b>Pág.</b>
3.6	Requisitos en Anteproyecto de ley de notariado..... 114
3.7	Propuesta de requisitos especiales en ley de notariado..... 119

## **CAPÍTULO IV**

4.	Reglamento de administración, copropiedad y convivencia en el régimen de propiedad horizontal..... 123
4.1	Generalidades del reglamento de administración, copropiedad y convivencia..... 123
4.1.1	Definición..... 123
4.1.2	Áreas que debe reglamentar..... 124
4.2	Aspectos que el reglamento de administración, copropiedad y convivencia debe contener según la ley..... 125
4.2.1	El administrador..... 126
4.2.2	Contribuciones de los propietarios de las unidades singulares... 126
4.2.3	Asambleas..... 126
4.2.4	Elementos comunes..... 127
4.2.5	Destino de las unidades singulares..... 127

	<b>Pág.</b>
4.2.6	Derechos y obligaciones de los propietarios..... 127
4.2.7	Modificación del reglamento..... 127
4.3	Otros aspectos que debe regular el reglamento de administración, Coproiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal..... 128
4.3.1	Órganos..... 128
4.3.1	Ejercicio contable..... 129
4.3.2	Rendición de cuentas..... 129
4.3.3	Fondo de reserva..... 129
4.3.4	Sanciones..... 130
4.4	Modelo de reglamento de administración, copropiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal..... 131

## **CAPÍTULO V**

5.	Aplicación real del régimen de propiedad horizontal en Guatemala..... 145
5.1	Conocimiento de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal..... 146
5.2	Ampliación del destino de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal..... 149

	<b>Pág.</b>
5.3 Conocimiento de los requisitos esenciales para constituir el régimen de propiedad horizontal.....	154
5.4 Conocimiento del reglamento de administración, copropiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal.....	157
5.5 Estudio de situaciones o casos de propiedad horizontal en Guatemala.....	160
CONCLUSIONES.....	169
RECOMENDACIONES.....	171
ANEXOS.....	173
ANEXO I.....	175
ANEXO II.....	189
BIBLIOGRAFÍA.....	199

## INTRODUCCIÓN

Al inicio del ejercicio profesional como notario, para otorgar una escritura constitutiva de propiedad horizontal hay que hacer frente a grandes dificultades, debido a que es una escritura escasamente trabajada y a la falta de textos notariales sobre el tema, pues los existentes la desarrollan desde el derecho civil sustantivo, por lo que esta investigación se ha orientado principalmente a dos dificultades; una relativa a determinar las causas del incumplimiento de formalidades y requisitos de la constitución del régimen de propiedad horizontal. La otra dificultad es encontrar dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco, todas las formalidades que el notario debe observar al faccionar una escritura de constitución del régimen mencionado, evitando obstáculos en el trámite ante el Registro General de la Propiedad.

Al formular la hipótesis se estableció que las causas del incumplimiento de las formalidades para la constitución del régimen en estudio, se atribuyen al conocimiento superficial que tienen sobre el tema, la mayoría de profesionales, estudiantes, propietarios y moradores de edificios bajo el régimen, la falta de definición en el Código Civil, la confusión de la propiedad horizontal con otras figuras jurídicas semejantes. En cuanto a las formalidades del otorgamiento de la escritura en estudio, se efectuó un estudio del ordenamiento jurídico con la asesoría de profesionales que tienen experiencia en el tema.

Uno de los principales objetivos en esta tesis, es efectuar un estudio jurídico y doctrinario de la propiedad horizontal, que proporcione a los estudiantes del derecho, una mejor práctica notarial, partiendo de los supuestos que se consideraron más importantes, como el hecho de que para la constitución del régimen de propiedad horizontal es necesario el otorgamiento de una escritura pública, instrumento en el que notario es el principal responsable de la función asesora y preventiva.

El contenido de este informe se divide en V capítulos. El capítulo I denominado Generalidades del régimen de propiedad horizontal. Contiene una reseña histórica del

desarrollo de la propiedad horizontal y otras figuras jurídicas que se relacionan con la misma, la forma como es adoptada por la legislación guatemalteca y una definición de propiedad horizontal formulada por la autora. El capítulo II denominado Legislación relativa al régimen de propiedad horizontal. Presenta un resumen de todas las normas jurídicas en las que el notario fundamenta las actividades del quehacer notarial, al cartular la escritura constitutiva del régimen en estudio. El capítulo III denominado Escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal. Desarrolla los conceptos del derecho de obligaciones necesarios para la comprensión del acto del sometimiento del inmueble al régimen a través de la escritura pública y las obligaciones notariales, incluyendo lo considerado en el anteproyecto de ley de notariado; por último se presenta un modelo de escritura pública elaborado por la autora con datos ficticios. En el capítulo IV denominado Reglamento de administración, copropiedad y convivencia. Incluye una definición de reglamento de la autora y se hace un estudio del contenido, áreas y aspectos que debe regular, la importancia para el funcionamiento y mantenimiento del régimen y se concluye con un modelo de reglamento. El capítulo V denominado Aplicación real del régimen de propiedad horizontal en Guatemala. Presenta situaciones reales relativas a la constitución y desarrollo del régimen estudiado, asimismo se efectuó un estudio comparado de algunas escrituras constitutivas y desarrollo de lo que se ha pactado en las mismas.

Para la investigación, se recurrió a las principales teorías de derecho civil y notarial, se utilizó el método científico, la deducción, la observación, la entrevista, en la que se encontró la dificultad de que no todos los profesionales del derecho manifestaron tener experiencia en el tema, el tiempo y la disposición, situación que fue similar en las encuestas de los estudiantes de derecho que en su mayoría manifestaban no conocer mucho de la figura jurídica, por el contrario las personas propietarias de unidades en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal sí estaban en disposición de ser encuestados, por lo que el trabajo de campo aunque con dificultades proporcionó información de gran importancia para esta investigación.

# CAPÍTULO I

## 1. Generalidades del régimen de propiedad horizontal

### 1.1 Antecedentes históricos de la propiedad horizontal

#### 1.1.1 Propiedad horizontal en las civilizaciones antiguas

De la misma forma que otras figuras del derecho, la figura jurídica de propiedad horizontal tiene sus orígenes en la antigüedad, desde mucho antes de la sistematización del derecho, en esta época el régimen de propiedad horizontal se manifestó en forma empírica y sin ninguna regulación o control. En sus inicios la propiedad horizontal tuvo sus manifestaciones más remotas, en la necesidad del hombre de obtener protección ante las condiciones del clima, el tiempo y los animales; organizándose para ello en pequeños grupos y ubicándose en cavernas que la misma naturaleza les brindaba o adecuaban rústicamente para protegerse. Como las cavernas encontradas en Caldea, Siria, Egipto, Fenicia, Babilonia, Grecia, Roma, tres mil años antes de Cristo, cuyas estructuras presentan semejanza a las edificaciones horizontales. Dentro de los antecedentes de estas civilizaciones alcanzaron un mejor desarrollo y organización jurídica la civilización babilónica y romana, que a pesar de no regular la propiedad horizontal en forma específica y concreta si pueden encontrarse antecedentes escritos que dan testimonio de su existencia.

En el ordenamiento griego existen referencias de un contrato en el año XIX de Philadelphie relativo a la división de una casa, en el que aparecen indicios de la existencia de la figura jurídica de la propiedad horizontal. En el derecho babilónico, también existe una transacción que se encuentra registrada en acta de la época del Rey Inmeroum de Sippar, una venta que se efectuó de una parte divisa que consisten en la planta baja de una propiedad, reservándose el vendedor, la propiedad del piso de

encima. <sup>1</sup>En Roma un texto de Ulpiano (D.VIII 4, coom. Praed. 6) hace notar que se manejaba el concepto de propiedad horizontal, no en forma concreta pero si como derivado del derecho de superficie, que les permitía construir sobre suelo ajeno con el objeto de hacer uso de esta parte del edificio, con acceso a la vía pública en forma común con las otras personas que gozaban del derecho de superficie.

A este respecto según investigaciones realizadas por profesionales de la Universidad Bolivariana, <sup>2</sup> se señala como otro antecedente los escritos de Dionisio de Aventino, en virtud de que él, utilizó el concepto de la propiedad horizontal; al contemplar la posibilidad de un acuerdo entre dos, tres o más individuos para la construcción de una casa; con el acuerdo de adquirir cada uno una parte de la misma. Otros juristas de gran relevancia, además de Dionisio y Ulpiano mencionado anteriormente, que fundamentan teóricamente el manejo del concepto de propiedad horizontal en esa época son los escritos de Papiniano, Marciano y Ponponio, aunque autores como Salvat, Cuq, y Flattet niegan el manejo del concepto de propiedad horizontal en esta época.

A pesar de haberse utilizado la figura jurídica de la propiedad horizontal inicialmente en Roma según los antecedentes encontrados, la propiedad horizontal es retomada en la época medieval en el siglo XII, principalmente en Francia e Italia. En estos países tomó importancia el régimen de propiedad horizontal, creándose dicha figura jurídica, que regulaba la propiedad de diversos pisos de un edificio, convirtiéndose en una solución, a consecuencia de que en los feudos surgió la dificultad de poder proveerles vivienda a todos los siervos dentro de los acostumbrados recintos amurallados de las ciudades. En el caso de Alemania se tiene referencia de haberse utilizado la propiedad horizontal al igual que en Francia e Italia en el siglo XII, pero no se utilizó según una normativa jurídica hasta la época moderna.

---

<sup>1</sup>Samayoa Serovic de Sandoval, Milena O., **Régimen de la propiedad horizontal en Guatemala**, pág.12.

<sup>2</sup>Vargas, Mariana et. al., **Tesis de titulación de diplomado de gestión inmobiliaria y administración de edificios Universidad Bolivariana**, 14 julio 2004. [http://www.copropiedad.cl/sección.php?tipo=publicaciones & grupo 1](http://www.copropiedad.cl/sección.php?tipo=publicaciones&grupo=1). 12 de junio de 2005.

En el ordenamiento jurídico de Francia según antecedentes escritos si existió una norma jurídica francesa, al final de la época medieval, a la que no se le tomó gran importancia, emitida mediante una resolución del Parlamento de París, en el año 1672 que literalmente dice así: “Cuando un edificio es poseído por dos propietarios distintos, de los cuales uno es de la parte baja y el otro de la de arriba, cada uno puede hacer lo que le plazca en la porción que posee, siempre que no cause perjuicio el uno al otro, sea a la comodidad o a la solidez de la propiedad”.<sup>3</sup> Es preciso recordar que ésta disposición se encontraba dispersa; pues es anterior a la codificación civil, realizada por Napoleón Bonaparte que se desarrollará más adelante.

Puede deducirse que tanto en las civilizaciones antiguas, como en la época medieval, el hombre descubrió la utilidad de las construcciones horizontales, que a pesar de no edificarse con la arquitectura acostumbrada actualmente; si puede concebirse como parte del origen del régimen de propiedad horizontal. Por lo que los antecedentes más antiguos del régimen de propiedad horizontal tienen gran relevancia para comprender mejor la figura jurídica de la propiedad horizontal.

Se hace la observación que una de las principales diferencias del régimen de propiedad horizontal antiguo con el de la actualidad es, según el criterio sostenido en el presente trabajo, principalmente la orientación con la que surgió la propiedad horizontal, debido a que su utilidad se ha extendido no sólo a la vivienda como alternativa de solución de éste problema, sino se ha ampliado a actividades de comercio e industria, como los centros comerciales y edificios utilizados para el funcionamiento de complejos industriales, razón por la que se deduce que desde esa época la figura jurídica de la propiedad horizontal ha tenido muchas transformaciones.

### **1.1.2 El Código de Napoleón**

El Código de Napoleón es la compilación de normas jurídicas de carácter civil que reunió y afianzó en la sociedad francesa, los principios ideológicos de la revolución

---

<sup>3</sup>Palmiero, Andrés Rafael, **Tratado de la propiedad**, págs. 29 y 30

francesa tales como: el espíritu de igualdad y libertad de los ciudadanos, abolición del régimen feudal de tenencia de la tierra, libre acceso a la propiedad y el individualismo como estructura base del derecho, preceptos que se contemplaban en el derecho romano y normas del antiguo régimen francés. Este código fue discutido por el Primer Cónsul de Francia Napoleón Bonaparte durante 36 de las 84 discusiones que se mantuvieron para su aprobación entre los años 1800 y 1804. Esta compilación de leyes se considera la primera fundamentada sobre bases laicas, racionales y no religiosas. Debido al gran esfuerzo compilador y la riqueza con que se regularon las distintas materias dicho código fue adoptado por distintos ordenamientos jurídicos, incluso por fuertes oponentes del Cónsul y posterior Emperador francés Napoleón Bonaparte.

Dentro de las figuras jurídicas reguladas se encontraba la de la propiedad horizontal aunque no de la forma en la cual se encontraba en la resolución del Parlamento de Paris de 1672, pero si mencionando e indirectamente aceptando su existencia. Por tal motivo la importancia que se le atribuye al Código de Napoleón en el desarrollo de la figura jurídica de la propiedad horizontal es a consecuencia de la proyección que tuvo el código napoleónico, al ser adoptado por otros ordenamientos jurídicos, llevándoles también el conocimiento y la adopción de la propiedad horizontal.

En cuanto a la de la propiedad horizontal, en esta época denominada contemporánea a pesar de la utilidad que se encontró en esta forma especial de propiedad horizontal, aún no se establecía como una figura jurídica con legislación propia, por lo que al igual que en otras figuras jurídicas; la influencia del Código de Napoleón marcó un momento trascendental en su evolución. Antes de la promulgación de este Código, existía una indiferencia sobre la propiedad horizontal, pues a pesar de que en Francia ya existía una norma dispersa que contemplaba la figura jurídica no se le dió gran importancia, probablemente por la restricción del acceso a la propiedad y la tenencia de la tierra para la mayor parte de habitantes franceses, restricción que fue abolida con posterioridad a la revolución francesa. En otras legislaciones se practicaba y

aceptaba pero no existía regulación al respecto; por lo que según el tratadista Andrés Rafael Palmiero afirma que el Código de Napoleón de 1804 fue el pionero en la introducción del concepto de propiedad horizontal; al contemplar en el Artículo 664, “que en los edificios cuyos pisos pertenecen a diversos propietarios si los títulos de propiedad no establecen el modo de efectuar reparaciones o reconstrucciones se observarán las reglas relativas a la servidumbre y la medianería”<sup>4</sup>. Se considera que este es el punto de partida o el nacimiento del régimen de propiedad horizontal, pues a partir de este momento las legislaciones inician la inclusión y evolución de la propiedad horizontal o en algunos casos el rechazo definitivo de esta figura jurídica en los distintos ordenamientos jurídicos.

Según el tratadista Andrés Rafael Palmiero, algunos países aceptaron la inclusión de esta nueva figura jurídica entre los cuales se encuentra Bélgica, Francia, España, Ecuador, Italia, México, Honduras y Guatemala a través de reformas a las leyes civiles, que han ido evolucionando conforme el desarrollo de la doctrina del derecho.<sup>5</sup> Es importante señalar que en América, Brasil fue el primero en incluir la figura jurídica en su legislación civil, en 1928. Otros rechazaron la figura jurídica como Austria, Alemania y Suiza en algunos cantones. Dentro de la promulgación de leyes especiales se encuentra que, hasta los primeros años del siglo XX, en países europeos, los preceptos de las leyes civiles que contemplaron la propiedad horizontal inicialmente, se tornaron inservibles y anticuados por lo que fue necesaria la promulgación de leyes especiales que contemplaran la figura jurídica, tal el caso de Bélgica que promulgó su ley especial en 1924, que reformó su Código Civil, Rumania en 1927, Bulgaria en 1933, Italia en 1934 y España en 1939.<sup>6</sup>

Después de la segunda guerra mundial, en Europa debido a que uno de los problemas sociales más agudos, era la escasez de vivienda, provocado a consecuencia de la concentración de la población en los núcleos urbanos, la clase

---

<sup>4</sup>Palmiero, **Ob. Cit**, pág. 33.

<sup>5</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit**, pág. 1.

<sup>6</sup> Puig Peña, Federico, **Tratado de derecho civil español**, pág. 279

media, cuya aspiración era la de obtener un lugar propio para habitar, parte de su patrimonio, incrementó sensiblemente esta forma de propiedad, fenómeno que obligó a efectuar la organización y regulación especial del régimen de la propiedad horizontal.

En América Latina se contempló la propiedad horizontal dentro de los distintos ordenamientos jurídicos como una solución que respondía a la crisis habitacional. Tanto en países desarrollados como en vías de desarrollo, se ha visto en la propiedad horizontal, una forma de solucionar el problema de vivienda y en algunos países se le denominó propiedad de casas por pisos.<sup>7</sup>

En la actualidad este régimen ya no está siendo utilizado únicamente por la clase media, pues la clase alta está adquiriendo cada día más unidades habitacionales, ya sea pisos o apartamentos, equipados con toda clase de comodidades que en las grandes ciudades se necesita, tornándose en una clase de vivienda sofisticado y reservado para personas con una amplia capacidad económica.

Otra utilidad que se ha puesto en boga, es el sometimiento al régimen de propiedad horizontal de construcciones, cuyo objeto es el alquiler de dichas unidades para el funcionamiento de centros comerciales, según información proporcionada por el registro de la propiedad inmueble, que se ampliará con posterioridad en esta tesis.

### **1.1.3 Antecedentes históricos en Guatemala**

Establecer antecedentes históricos de la propiedad horizontal en Guatemala es complicado, debido a la escasez de fuentes directas que informen y fundamenten el desarrollo y utilización del régimen de propiedad horizontal, en cada uno de los casos en que se adoptó el régimen propiedad horizontal. Puede deducirse que esta utilización y desarrollo ha respondido a las diversas necesidades y a los distintos

---

<sup>7</sup> Fernández Granizo, Martín, **La propiedad horizontal en el derecho español**, pág 155.

finés, tales como vivienda, comercio, industria y otros. Por lo que se ha realizado un análisis de los antecedentes de la realidad nacional a través de fuentes hemerográficas, haciendo énfasis especialmente en un fenómeno social que fue el que inspiró la promulgación de la Ley de propiedad horizontalmente dividida, Decreto ley 1318, según el segundo considerando que literalmente dice: “Que una ley de tal naturaleza vendrá a solucionar al menos en parte, los agudos problemas inherentes a la escasez de viviendas y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas;”. Es evidente que la crisis habitacional o problema de vivienda ha sido el problema de una realidad social que aún en la actualidad no ha podido solucionarse, por este motivo se han investigado aquellos hechos estrechamente relacionados con este problema. Además de la investigación hemerográfica se ha encontrado información que utilizó el arquitecto Alfredo Neutze Aycinena, en su tesis de graduación en noviembre de 1972 titulada: La vivienda en propiedad horizontal como solución al problema urbano.<sup>8</sup>

En este trabajo el arquitecto Neutze Aycinena expone que, la Ciudad de Guatemala después de su fundación en 1524 en Iximché, fue creciendo y transformándose como es natural. Dentro de las transformaciones que sufrió la capital guatemalteca no puede dejar de mencionarse la reconstrucción y traslados de la capital a los valles de Almolonga, Panchoy y finalmente en donde se encuentra en la actualidad, Valle de la Ermita, traslado en el que se cambió el nombre con que originalmente se fundó la capital guatemalteca, Ciudad de Santiago de los Caballeros, por el de Nueva Guatemala de la Asunción. Dichos traslados se efectuaron a consecuencia de una serie de inundaciones y terremotos.

El traslado de la ciudad guatemalteca al Valle de la Ermita, se realizó sin una planificación que previera su crecimiento. Situación que fue inevitable por el mismo crecimiento demográfico a consecuencia del desarrollo natural de la ciudad y la

---

<sup>8</sup> Aycinena, Alfredo Neutze, **La vivienda en propiedad horizontal como solución al problema urbano**, pág. 9.

migración de habitantes del interior de la república, dando como resultados el apareamiento de barrios y parcelamientos sin ningún control urbano, con deficiencia de los servicios públicos, costos de construcción, mantenimiento, drenajes, agua potable, vías de circulación, transporte colectivo, servicios de limpieza, áreas verdes, parques, bibliotecas, escuelas, campos deportivos, y el alejamiento de las viviendas de las fuentes de trabajo. Dentro del trabajo de investigación del arquitecto Neutze Aycinena se encuentran datos estadísticos extraídos de censo de la población del área metropolitana de la Dirección General de Estadística de los años 1921 a 1969, de lo cual se extrajeron los siguientes datos: En 1921 el área metropolitana contaba con 2.004,900 habitantes, en 1950, 2.790,868 habitantes, en 1964 contaba con 4.209,820 habitantes y en 1969, se contaba con 4.904,072 habitantes.

La arquitecta, Liza Lorena López Taracena, en su tesis titulada: El régimen de propiedad horizontal en Guatemala aspectos generales a considerar en el planteamiento y diseños de edificios multifamiliares en el área metropolitana, señala que según el censo de 1981 se registró un total de 7.823,200 de habitantes y un total de 264,545 viviendas, según estudios del Banco Nacional de la Vivienda, por lo que se tenía un déficit de 1.616,463 viviendas a nivel nacional.<sup>9</sup>

Otro fenómeno que se empieza a notar de acuerdo al censo de 1964, en cuanto a la densidad de la población en el departamento de Guatemala, es la concentración de la mayoría de la población en el departamento de Guatemala, pues aunque no eran gran cantidad de habitantes, si puede considerarse la existencia de un desequilibrio con el resto del territorio nacional; pues la capital contaba con una población de 1.375,000 de habitantes que representaban el 32.9% de la población de la república, habitando un territorio de 6,664 Kms<sup>2</sup> que equivale al 6.1% del territorio nacional.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> López Taracena, Liza Lorena, **El régimen de propiedad horizontal en Guatemala aspectos generales a considerar en el planteamiento y diseños de edificios multifamiliares en el área metropolitana**, pág. 12.

<sup>10</sup>Aycinena, **Ob. Cit.**, págs.10 y 11.

Según las proyecciones de la Dirección General de Estadística y la Secretaría del Consejo Nacional de Planificación Económica, se estimaba en esa época que la población para el año 2000 alcanzaría los 12.783,000 estimándose un incremento anual aproximado de 3.03 %. De esta población se estimó que sólo en la capital, debido a los diversos factores mencionados en el párrafo anterior la población sería de 3.400,000 de habitantes. Según el último censo en Guatemala del 2002 la población total de la república era de 11.237,196 habitantes y el departamento de Guatemala alcanza 2.541,581 habitantes.

Guatemala enfrentó una grave crisis de vivienda en las décadas de 1950 a 1970; debido a que en dichas épocas se produjo un aumento considerable de población por el crecimiento natural de la ciudad y por la migración de habitantes de países centroamericanos y por consiguiente se incrementó el número de familias sin vivienda, situación que había sido prevista por el Banco Nacional de la Vivienda según se hizo referencia en la página anterior. En síntesis dicho crecimiento demográfico, junto al elevado precio de la tierra, el bajo poder adquisitivo de los guatemaltecos y la migración de centroamericanos especialmente un rebalse migratorio salvadoreño que afectó el crecimiento demográfico desde el año 1966, época en la que ingresaban al país hasta 200 indocumentados al día aprovechando las romerías al Templo de Esquipulas, ocasionaron la transformación de la ciudad guatemalteca, debido al crecimiento del área urbana y la extensión hacia las áreas marginales.<sup>11</sup> Otro fenómeno causado por el crecimiento demográfico son las invasiones, por lo que se hará referencia a la publicación de Diario El Gráfico cuyo titular era: “El drama de la tierra, Invasores de terrenos aseguran que defenderán con la vida su propiedad”. Dentro de las invasiones efectuadas se consideró importante mencionar la invasión que, según la publicación antes mencionada, se efectuó por varias familias de escasos recursos de la actual Colonia Tierra Nueva.<sup>12</sup> En aquella época se puso en boga la modalidad de invadir a falta de terrenos adecuados, hasta las áreas destinadas para basureros como la invasión efectuada en el basurero de la zona tres y siete cuya

---

<sup>11</sup> **Rebalse Migratorio de salvadoreños Afecta**, pág. 3. Diario El Imparcial, 27 de octubre de 1966.

<sup>12</sup> **El drama de la tierra**, pág. 9, El Gráfico 28 de febrero de 1986.

solicitud para legalizar la propiedad se presentó al entonces Jefe de Estado Oscar Humberto Mejía Victores; dentro de esta emisión también se hacía el comentario de que era lamentable el hecho de que un sector considerado como refugio de delincuentes pronto se convirtiera en una colonia.<sup>13</sup>

En 1989 se consideró solucionar en parte el problema del déficit habitacional con la construcción del nuevo complejo habitacional denominado Nimajuyú, que fue según información proporcionada por la licenciada Claudia Figueroa Perdomo, Registradora Auxiliar del Registro de la Propiedad, uno de los primeros complejos habitacionales en ser sometido al régimen de propiedad horizontal por el Banco Nacional de la Vivienda.

En la emisión del Diario El Gráfico cuyo titular anunciaba la construcción del complejo habitacional de Nimajuyú se encuentran documentadas las declaraciones e información proporcionada por el licenciado Rafael Quevedo; en ese entonces Asesor del Banco Nacional de la Vivienda, respecto al hecho de que el proyecto de construcción se preparó en febrero de 1978, pero la construcción inició el 28 de mayo de 1981 y finalizó el 16 de octubre de 1985, haciéndose su formal entrega en el mes de diciembre.<sup>14</sup> Este complejo habitacional estaba conformado por cuatro edificios, veintidós módulos que proporcionarían vivienda a ciento sesenta familias.

Es importante recordar que este complejo según lo manifestado por la Registradora Auxiliar licenciada Figueroa Perdomo, del Registro General de la Propiedad a pesar de haber sido uno de los primeros edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, no había sido registrado como tal, sino hasta los últimos años de la década de 1980, por lo que puede explicarse la creación de una junta directiva general y no de una asamblea general por edificio como lo establece la ley para la toma de decisiones y el nombramiento de su administrador. Esta junta directiva general correspondía a los veintidós módulos que eran los encargados de la toma de decisiones respecto al

---

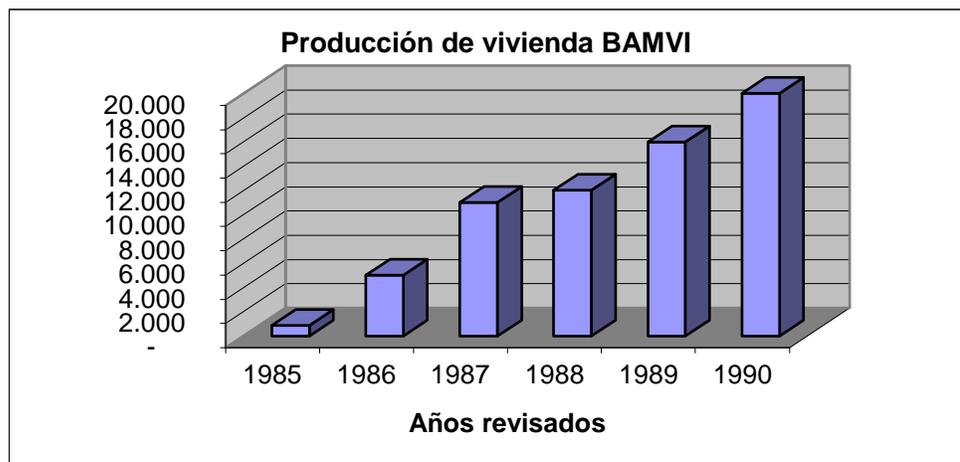
<sup>13</sup> **400 Familias piden basurero para construir**, pág.2, Prensa Libre 24 de junio de 1984.

<sup>14</sup> **Construcción de complejo habitacional Nimajuyú**, págs. 30 y 31, Diario El Gráfico 14 de enero 1989.

bienestar y mejoramiento de este complejo habitacional. La licenciada Figueroa Perdomo manifestó también las grandes dificultades que han encontrado para poder hacer el registro de cada una de las unidades habitacionales como fincas filiales, dificultades entre las que puede mencionarse la más común que es la constancia de obra terminada, que preceptúa el Código Civil en el Artículo 1202, como requisito de inscripción en el Registro General de la Propiedad. Es importante hacer mención del desconocimiento y desorientación jurídica sobre la propiedad horizontal de muchos de los propietarios en los complejos habitacionales del Banco Nacional de la Vivienda, pues aún algunos de ellos no conocen el hecho de encontrarse sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

Según el arquitecto Rafael Escobar Donis presidente del Banco Nacional de la Vivienda, en marzo de 1990,<sup>15</sup> renuncia a dicha presidencia y manifiesta ante la prensa sin ahondar en los motivos personales de la renuncia, asimismo señala todos los logros obtenidos durante su administración, en cuanto a producción de vivienda desde 1985 de conformidad con las siguientes proporciones:

Año	Vivienda
1985	856
1986	5.000
1987	11.000
1988	12.000
1989	16.000
1990	20.000



Fuente: Publicación de Prensa Libre página 17, edición del 8 de marzo de 1990.

<sup>15</sup> **Arquitecto Rafael Escobar Donis renuncia al BANVI**, págs. 16 y 17, Prensa Libre del 8 de marzo de 1990.

Se logró según declaraciones del arquitecto Escobar Donis en la publicación mencionada en el párrafo anterior, un consolidado de 64,000 viviendas en cinco años en colonias como: Colonia Venezuela, Bello Horizonte, Nimajuyú, Juan Pablo, Justo Rufino Barrios, Multifamiliares de la zona tres, Multifamiliares Pamplona, El Tesoro, etc. Convirtiéndose en una institución cuyo papel no es el de una constructora sino una verdadera promotora de proyectos habitacionales.

Todos los hechos sociales relativos a la vivienda que se han mencionado reflejan el grave problema del déficit habitacional en la ciudad de Guatemala y de esta forma, le dan fundamento a la implementación del régimen de propiedad horizontal en Guatemala, así como la evolución jurídica dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco.

Respecto a dicha evolución en el ordenamiento jurídico, debe mencionarse también que, la figura jurídica de la propiedad horizontal ya existía, aunque como en otros países, no como una figura dotada de elementos, especialidad y naturaleza jurídica propia; pero si aceptando su existencia al regularla en el Código Civil de 1877, promulgado durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios, que en el Artículo 1265, influenciado por el Código de Napoleón como en varios países de América Latina, aceptaban jurídicamente la existencia de la propiedad horizontal; más no reguló formalmente esta forma de propiedad. La aceptación de la propiedad horizontal, se deduce de que en este Artículo, se reguló por muchos años la forma de establecer las contribuciones proporcionales para los gastos de mantenimiento reparación y reconstrucción del edificio. Al realizarse el supuesto jurídico, consistente en la necesidad de establecer contribuciones proporcionales para gastos comunes del edificio, se aplicaba supletoriamente las normas del capítulo referente a la servidumbre legal de medianería. El Código Civil de 1933 de la misma forma regulaba dicha situación, con la diferencia que supletoriamente se aplicarían las normas

relativas a la servidumbre legal de amojonamiento y medianería según lo establecía el Artículo 643.<sup>16</sup>

Pero la ley especial denominada: Ley de propiedad horizontalmente dividida, Decreto 1318 del Congreso de la Republica, fue promulgada el 29 de septiembre de 1959, la que tuvo como base el anteproyecto presentado por el licenciado Julio Caballeros Galindo. Cuatro años más tarde fue derogado parcialmente por el Código Civil de 1963 Decreto ley 106, que incluyó normas específicas de la propiedad horizontal en el libro II, denominado: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, dentro del título II, capítulo III denominado: De la copropiedad, parte III, Posteriormente el Código Civil sufrió modificaciones según el Decreto ley número 218 que se encuentran ya incluidas en el actual Código Civil.

En Guatemala el primer edificio sometido e inscrito en el registro de la propiedad, bajo el régimen de propiedad horizontal aparece con número de finca uno, folio uno del libro uno de propiedad horizontal, consistente en un terreno con edificio de ocho pisos denominado: Horizontal I, ubicado en la cuarta avenida sur número 8-88 de la zona uno, novena calle esquina, propiedad de Inmobiliaria y Valores, S. A. con escritura pública autorizada en la ciudad de Guatemala por el notario Julio Caballeros Galindo con fecha veintiocho de enero de 1960. En la última parte de la década de 1990 se encontraban registrados aproximadamente 260 edificios de propiedad horizontal.

Para entrar de lleno al estudio de la propiedad horizontal, es necesario previamente conocer lo que significan algunas figuras jurídicas que se relacionan estrechamente con la propiedad horizontal, como por ejemplo es esencial el conocimiento de las definiciones de propiedad, copropiedad y algunas otras figuras jurídicas, por lo que a continuación se inicia con la propiedad.

---

<sup>16</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit.**, págs. 3 y 19.

## 1.2 La propiedad

### 1.2.1 Definición

La propiedad se define como la relación jurídica más amplia y perfecta entre el hombre y el mundo exterior, sobre esta institución jurídica del derecho civil ha girado el desarrollo doctrinario del derecho de bienes o derechos reales sobre los mismos; por esta razón la propiedad ha sido ampliamente abordada desde la época del conocido exponente del derecho romano Justiniano, hasta épocas modernas.<sup>17</sup>

Para efectos del presente estudio se han contemplado por la importancia de los elementos que aportan las definiciones consideradas más notables; dentro de las que podemos mencionar, la establecida en el Código de Napoleón en la época de la codificación que por razones de orden político contemplaba la inviolabilidad de la propiedad contra los abusos seculares de las clases dominantes. En este instrumento jurídico se definió especialmente a la propiedad como: “El derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera más absoluta”<sup>18</sup>

La doctrina italiana también aporta a la doctrina del derecho civil definiciones como la del eminente civilista Filomusi, que define a la propiedad como: “El señorío general e independiente de una persona sobre una cosa para los fines reconocidos por el derecho dentro de los límites establecidos en la ley”.<sup>19</sup> Sin embargo se le critica que no hace referencia lo relativo a la pertenencia.

Otra definición notable es la del romanista Mucius Scaevola que sostiene que la propiedad es: “Una relación de derecho privado en virtud de la cual una cosa, como pertenencia de una persona esta completamente sujeto a la voluntad de ésta; en todo

---

<sup>17</sup> Puig Peña, **Ob. Cit.**, pág. 55 – 56.

<sup>18</sup> Bonnecase, Julien, **Tratado de elemental de derecho civil**, pág. 479.

<sup>19</sup> **Ibíd.**, pág. 479

lo que no resulte prohibido por el derecho público o por la concurrencia de un derecho ajeno.”<sup>20</sup>

En el derecho Español podemos mencionar a Valverde que define a la propiedad como:” Es el vínculo jurídico por el que una persona, el titular de la facultad en forma exclusiva; de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa, quedando exceptuados aquellos prohibidos o limitados por la ley o la concurrencia de los derechos de otro.”<sup>21</sup> Esta definición contiene elementos que describen muy bien el contenido de la propiedad según el criterio sostenido en este trabajo con la única discrepancia de no considerar que la propiedad sea un vínculo jurídico porque no puede considerarse una unión entre una persona y una cosa. Es preferible considerar que la propiedad es una relación jurídica de pertenencia, que origina facultades exclusivas sobre los servicios que una cosa puede proporcionar, con las únicas limitaciones que establecen las leyes de un país.

Los autores, De Buen, Castán y Pérez González Aguilar definen la propiedad refiriéndose a ella como un sinónimo de dominio, diciendo que es: “Aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo, a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones que las que las leyes establecen o autorizan”.<sup>22</sup> Finalizando lo aportado por la doctrina española, el Código Civil español en el Artículo 348 inspirado en el Código de Napoleón, define a la propiedad como: “El derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las determinadas en leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla.”<sup>23</sup>

El Código Civil guatemalteco define la propiedad de la siguiente manera: “Es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”.

---

<sup>20</sup> Bonnecase **Ob. Cít.**, pág. 480.

<sup>21</sup> **Ibíd.**, pág. 481

<sup>22</sup> García Urbano, José María, **Instituciones del derecho Privado**, pág. 59

<sup>23</sup> **Ibíd.**

Según el criterio establecido en el presente trabajo y además de estimar que la propiedad es una de las instituciones más importantes del derecho civil, se considera adecuado definir la propiedad como: Una relación jurídica entre las personas y sus bienes, por virtud de la cual se origina el derecho real de goce y disposición de un bien en forma absoluta y directa sin más limitaciones y obligaciones que las que establece e impone el ordenamiento jurídico.

Para explicar cada uno de los elementos que se incluyeron en la definición anterior se tomara el primer elemento consignado en la misma que es considerar la propiedad como una relación jurídica entre una persona y un bien. Aunque normalmente las relaciones se den entre personas la relación jurídica de la cual estamos hablando es una relación de pertenencia del bien o bienes a la persona. De esta relación nacen las facultades de gozar y de disponer de los bienes que le pertenecen en forma absoluta y directa por lo cual se dice que es un derecho real considerado el más perfecto. Para poder ejercer estas facultades sin ningún inconveniente el propietario sólo tiene que gozar y disponer del bien hasta los límites que establezcan las normas jurídicas y cumplir con las obligaciones establecidas en las mismas.

## **1.2.2 Fundamento y justificación**

### **1.2.2.1 Fundamento**

Para abordar el estudio del fundamento de la propiedad, es necesario hacer referencia brevemente a la historia universal, para estudiar el desarrollo social de la humanidad, debido a que en esta época es donde se encuentran los verdaderos motivos del desarrollo de la humanidad.

Según lo la doctrina contenida en la mayoría de textos jurídicos, la institución jurídica de la propiedad se instituyó en el derecho como resultado de una serie de etapas de

transformación que ha sufrido la humanidad. Esta transformación inició con la asignación de las actividades, que dentro de la comunidad le correspondía desempeñar o desarrollar a cada individuo, es decir en las primitivas organizaciones sociales llamadas tribus, de tal forma que al hombre le pertenecían los instrumentos de caza y a la mujer los utensilios caseros, naciendo así la primera propiedad. A finales del período de salvajismo algunas tribus descubrieron los beneficios económicos que obtenían de domesticar animales, creándose de esta manera una nueva actividad como la pastoril. Los pastores organizaron la ejecución de sus labores con base a una propiedad perteneciente a todos los que la ejecutaban, lo que se conoce como, un sistema de propiedad comunal, de los productos derivados del pastoreo.

Este sistema de propiedad y producción comunal, generó la obtención de mejores resultados con una producción abundante, para cubrir las necesidades de todos los integrantes de la comunidad y un sobrante o excedente. Posteriormente este excedente se intercambiaba en forma global, de tribu a tribu cuyos negociadores encargados en representación de la comunidad eran los jefes de las respectivas tribus. Más tarde la actividad ganadera tomó gran importancia, al grado de convertirse en el medio por el cual se valoraban las demás mercancías y al mismo tiempo se inicia la individualización de la propiedad. El sistema individual de propiedad se fue extendiendo paulatinamente sobre los demás productos de las manos del hombre.

Otro período de importancia histórica, para la evolución de la propiedad, fue la edad de los metales, pues la utilización de los mismos provocó la ampliación de las ramas de producción, para lo que se necesitaba la mano de obra de muchas personas con las cuales no se contaba, problema que el hombre soluciona convirtiendo a los prisioneros de guerra en esclavos. Este suceso provoca la división de la sociedad en dos clases sociales: la de los señores dueños de la tierra y medios de producción y los esclavos que representaban la fuerza de trabajo. En la edad del hierro, se origina una especialización de la agricultura a consecuencia de la utilización del hierro en la

construcción de herramientas sólidas eficientes y eficaces por lo que se obtuvo, variabilidad en la producción de distintos granos, legumbres, frutas, aceite, vino.

En esta edad también se transforma la vida del hombre en distintos aspectos como en la Arquitectura, permitiendo la edificación de bellas construcciones que variaban según la cultura, amurallamiento que proporcionaba protección a los habitantes de las ciudades, el labrado en metales y fabricación de joyas. También aparece la industria textil con el arte de tejido, y el arte de la pintura, es decir los distintos oficios, produciéndose así la segunda gran división del trabajo con el apareamiento de los artesanos. En este período se produce en forma desmedida la riqueza, debido a la circulación de metales preciosos, que aunque no se acuñaban, se intercambiaban en peso, produciéndose una nueva división social como los dominadores y los dominados, los pobres y los ricos.

<sup>24</sup>El licenciado Juan Francisco Flores Juárez en su tesis de graduación titulado: Derechos reales en la legislación guatemalteca, expone que en sus inicios la propiedad individual, de la cual se habla en párrafos anteriores, llamada también propiedad privada, únicamente se ejercía sobre los rebaños. Con en la evolución de la propiedad, se extendió al suelo, el cual pertenecía a la familia que lo trabajaba. Cuando la producción de la agricultura fue más que suficiente, se produce una nueva división del trabajo, porque se generó la necesidad de personas que, no se encargan de la producción; pero se encargan del intercambio del excedente, denominados mercaderes. El desarrollo de la actividad mercantil, originó el apareamiento de otros fenómenos de esta actividad como: El uso de la moneda acuñada, la práctica de la usura, la separación de los centros urbanos, en donde se concentró la actividad mercantil y el campo reservado para la actividad agrícola.

El hombre podía ser poseedor de distintas clases de riqueza, como por ejemplo: riqueza en mercancías, riqueza en esclavos, riqueza en dinero y riqueza territorial,

---

<sup>24</sup> Flores Juárez, Juan Francisco, **Derechos reales en nuestra legislación**, pág. 32

pues las parcelas del suelo que poseían los individuos a través de la gens o tribu ahora les pertenecían como bienes obtenidos a través de sucesiones hereditarias. Algunas facultades se derivaron de la pertenencia como: La facultad de enajenar o vender e hipotecar, en éstos conceptos debe hacerse notar que no pueden concebirse sino hasta el momento de la invención de la moneda (dinero) y el intercambio de mercancías. Convirtiendo de esta forma la propiedad de la tierra en una mercancía que puede ser objeto de intercambio comercial. Todas estas actividades trajeron como consecuencia la concentración de la riqueza en manos de una clase reducida, lo que provocó, empobrecimiento de los siervos que eran mayoría al final del feudalismo.

Cuando los siervos no se dieron a basto para cubrir la demanda de mercancías, se produjo una nueva modalidad, basada en la explotación de los siervos cuyo nombre por razones políticas fue sustituido por el de obreros, estructurados sobre las bases del capitalismo inicial. Algunos sociólogos idealistas tratan de explicar la aparición del capitalismo en forma lírica, al justificar que en esta época la riqueza fue obtenida por personas laboriosas y ahorrativas que no dilapidaron el excedente que obtenían. La verdad científica según sostiene el licenciado Juan Francisco Flores Juárez, en la obra citada al pie de página, es que la riqueza se acumuló excesivamente en pocas manos en la fase de acumulación originaria que precedió a la gran producción capitalista que cronológicamente se ubica en el período final de la edad media en que los señores feudales despojaron a los campesinos de sus tierras, para ser utilizadas como pastizales para la crianza de ovejas, por la excesiva demanda de lana, obligando a que los campesinos cedieran su fuerza de trabajo a cambio de un salario, en casas de trabajo que son consideradas la base de las empresas capitalistas.

Para el licenciado Juan Francisco Flores Juárez <sup>25</sup>la propiedad privada “es considerada como el bastión o pilar del sistema capitalista de producción”. Pues como se puede percibir la propiedad de los elementos materiales de producción pertenecen a los que no aplicaban su fuerza de trabajo a la producción; mientras que los que si lo hacían

---

<sup>25</sup> Flores Juárez, **Ob. Cit.**, págs. 33, 34.

denominados trabajadores u obreros, que constituyen la gran mayoría, son propietarios únicamente de su condición personal de producción en otras palabras su fuerza de trabajo.

### **1.2.2.2 Objeto material de la propiedad**

Para referirse al objeto del derecho de propiedad debe recordarse que el derecho de propiedad es el más completo derecho real de goce y disposición, que ejerce una persona en forma directa y que principalmente recae sobre objetos que son susceptibles de apropiación de las personas y que generan un beneficio económico o patrimonial al hombre que tiene el dominio. Estos objetos por la característica de ser susceptibles de apropiación y producir beneficio económico o patrimonial se les denomina en la doctrina del derecho de bienes. En conclusión puede establecerse que el objeto material de la propiedad, es esencialmente un bien que puede ser inmueble, si tiene la imposibilidad de trasladarse de un lugar a otro, sin sufrir deterioro o bien pueden ser muebles si son susceptibles de trasladarse de un lugar a otro sin menoscabo de su naturaleza. No debe olvidarse que no pueden ser objeto de propiedad las personas; ni los bienes que no sean susceptibles de apropiación, como por ejemplo objetos ilícitos o bienes considerados reservas del estado.

### **1.2.3.2 Justificación de la propiedad**

Muchos han sido los argumentos para justificar la existencia de la propiedad como una institución del derecho civil, entre estos la postura que establece que la justificación de esta institución debe hacerse desde el punto de vista de la personalidad humana y la libertad individual, pues la propiedad es el medio de complementar esa libertad que le permite la estabilidad económica. De esta misma forma existen corrientes que como el marxismo niegan la existencia de la propiedad.<sup>26</sup> Para profundizar dentro del tema de la

---

<sup>26</sup> García Urbano, **Ob. Cit**, págs. 197 y 198.

justificación del derecho de propiedad se hace referencia a las teorías que doctrinariamente se han desarrollado entre las que se encuentran:

#### **1.2.2.3.1 Teoría de la ocupación:**

Según esta teoría la justificación de la propiedad se basa en el supuesto de que las cosas en la época primitiva, no tenían dueño, a consecuencia de que el hombre vivió en un supuesto aislamiento, de tal forma que si las cosas no pertenecían a nadie, eran apropiables por la primera persona que los ocupaba y poseía, posteriormente esta pertenencia era transformada en el dominio pleno y formal de las cosas denominándose derecho de propiedad. A esta teoría algunos autores le critican el hecho de que únicamente expone el origen del derecho de propiedad, más no da argumentos que realmente expliquen o justifiquen la existencia de la figura jurídica de la propiedad.

#### **1.2.2.3.2 Teoría del trabajo:**

En la teoría del trabajo se argumenta como justificación de la existencia del derecho de propiedad, el hecho de concebir que la propiedad sea un objetivo o pretensión moral y económica del trabajo. Se sostiene que el trabajo es el fundamento del señorío o dominio sobre lo que por esta actividad laboral se ha obtenido o producido. Sólo las personas que imponen su trabajo para obtener bienes, pueden considerarse como propietarios o comúnmente denominados dueños. La principal crítica que se le ha hecho a esta teoría, es la situación jurídica de aquellas personas que sin haber trabajado para obtener bienes en propiedad, los han adquirido por lo general por sucesiones o donaciones.

### **1.2.2.3.3 Teoría de la convención:**

En esta teoría se argumenta que al igual que la sociedad, el fundamento o motivo del derecho de propiedad debe encontrarse en el acuerdo o convenio socialmente realizado por medio del cual se imponen restricciones ante los demás miembros de la sociedad para gozar y disponer de los bienes sobre lo que recae el derecho de propiedad. Es por medio de este convenio social que se garantiza en forma real y efectiva el correcto ejercicio del derecho de propiedad. Se considera que esta teoría es el antecedente de las teorías marxistas.

### **1.2.2.3.4 Teoría de la ley:**

Esta teoría sostiene que el fundamento de la propiedad es la ley, pues corresponde en forma estricta al legislador mantener o suprimir el derecho de propiedad en el ordenamiento jurídico interno. Sus principales exponentes son Montesquieu y Mirebeau. Otros autores le critican a esta teoría el hecho de que la propiedad es anterior al establecimiento de la ley y en último caso, la ley sólo determina su creación o establecimiento y no justifica la existencia o apareamiento en la vida jurídica de la propiedad. Un claro ejemplo de esta teoría dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco puede encontrarse en el Artículo 39 primer párrafo de la Constitución Política de la República de Guatemala y en el Código Civil Decreto ley 106 en el Artículo 464 que textualmente y respectivamente preceptúan lo siguiente:

“Artículo 39.- Propiedad privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo a la ley...” “Artículo 464.- La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes...”

#### 1.2.2.3.5 Teoría moderna<sup>27</sup>

Las corrientes modernas buscan la justificación de la existencia del derecho de propiedad, dotándola de un sentido social con los argumentos que pueden resumirse de la siguiente forma:

- Generación de bienestar individual y social: El derecho de propiedad existe en los ordenamientos jurídicos en forma justificada cuando la propiedad genera o aporta utilidad y servicio, en otras palabras genera bienestar a la sociedad en general. Se justifica modernamente la apropiación de las cosas del mundo externo cuando producen subsistencia y progreso al propietario, pero también a la sociedad o comunidad.
- Generación de mejores condiciones de vida: A este respecto quien afirma que “el derecho de propiedad es justificable sólo cuando se establece en función social”. En otras palabras cuando esta propiedad genera empleos, servicios, en general mejores condiciones de vida que favorecen tanto al propietario como a la sociedad.<sup>28</sup>

Puede encontrarse un ejemplo de la adopción de los argumentos de las teorías modernas en la Constitución Política de la República de Guatemala en el Artículo 39 segundo párrafo que preceptúa: “El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.”

Otro precepto que puede relacionarse con el tema del bienestar individual y social es el Artículo 40, en el que se adopta el concepto de la función social de la propiedad, debido a que en este Artículo se justifica la expropiación de la propiedad, en el

---

<sup>27</sup> Vásquez Ortiz, Carlos, **Derecho Civil II**, págs. 35 – 36.

<sup>28</sup> Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**, pág. 199.

momento en que existan razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, según la cita que se presenta a continuación: “Artículo 40.- En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobadas. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual. La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que, con el interesado se convenga en otra forma de compensación...”

### **1.2.3 Características**

#### **1.2.3.1 Es un derecho absoluto:**

Según esta característica el derecho de propiedad es absoluto, porque se considera como un poder o una facultad omnímoda del propietario sobre una cosa o bien, para hacer o no hacer con ella lo que se crea conveniente a los intereses propios. Esta característica en la actualidad se ha cambiado por el de generalidad, debido a que el concepto de absolutividad en el sentido antiguo ha dado pauta a la manifestación de conductas abusivas en el ejercicio del derecho de propiedad. (Ius abutendi, abuso de derecho). Por el contrario la generalidad pretende introducirse como aquél ejercicio de las facultades plenas del dominio o propiedad con cierto balance brindado por la razón y los fines racionales del hombre.

#### **1.2.3.2 Es un derecho exclusivo:**

La característica de ser exclusivo consiste en la facultad que posee la persona propietaria de un bien para rechazar la intervención de un tercero en el uso y goce del mismo, así como la facultad de asegurar dicho bien con las medidas pertinentes. Esta característica al igual que la absolutividad<sup>29</sup> ha sido modificada por el hecho de que por

---

<sup>29</sup>Monreal, José Lluís, **Diccionario ilustrado océano de la lengua española**, pág. 32

más exclusivo y unilateral que sea el derecho de propiedad, nada impide que paralelamente al derecho de propiedad, coexistan sobre la cosa o bien otros derechos reales, sin que la propiedad quede desnaturalizada. Por las razones apuntadas con anterioridad se deduce la imposibilidad de considerar la exclusividad a plenitud, pues en la medida que el ordenamiento jurídico evoluciona, responde a las relaciones de vecindad y a los valores de bien común y la utilidad pública.

### **1.2.3.2 Es un derecho perpetuo:**

Según la característica de la perpetuidad, la propiedad no depende para subsistir del ejercicio del mismo.<sup>30</sup> En otras palabras como sostiene Puig Peña, “no lleva en si mismo una razón de caducidad”, pues el dominio subsiste sin depender de su ejercicio. El propietario que no ejerce, no deja de serlo por no haber ejercido su derecho de propiedad.

## **1.3 La copropiedad**

### **1.3.1 Definición**

Para definir la copropiedad según Diego Espín Canovas, citado por el licenciado Carlos Vásquez Ortíz<sup>31</sup>, se refiere al fenómeno jurídico en el que ciertos derechos pertenecen a una pluralidad de sujetos, debido a que la copropiedad es: “...la figura jurídica en la que un bien pertenece a varias personas en forma indivisa, es en si una comunidad de derechos”. Se debe hacer notar a este respecto que el término comunidad ha de considerarse según la doctrina el género y cuando particularmente se refiere al derecho de propiedad es la especie, denominándose copropiedad o condominio utilizados por algunos autores como sinónimos.<sup>32</sup> Entre otros autores citados por el mismo autor, en el mismo texto puede mencionarse a Cofin y Capitant quienes sostienen que es

---

<sup>30</sup> Puig Peña, **Ob. Cit.**, págs. 65 y 66.

<sup>31</sup> Vásquez Ortíz, **Ob. Cit.**, pág. 86.

<sup>32</sup> **Ibíd.**, pág. 86.

importante centrar la atención en el fenómeno de la indivisión, pues uno de los aspectos más importantes de la copropiedad es el hecho de que la titularidad del derecho de propiedad corresponda a varias personas sin que exista división material de la cosa. Rojina Villegas señala, en la cita hecha por Federico Puig Peña en la obra citada, que la copropiedad se manifiesta en el campo del derecho cuando un bien o un derecho patrimonial que pertenece pro indiviso a dos o más personas, no tienen el dominio sobre una parte determinada; sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las cosas que, llamada una parte alícuota o parte ideal, determinada mentalmente en función de una idea de proporción que se expresa por una fracción. En conclusión, puede definirse la copropiedad como: El derecho de propiedad sobre un bien o derecho patrimonial cuya titularidad pertenece a varias personas en forma pro indivisa y alícuota.

### 1.3.2 Naturaleza jurídica de la copropiedad

La copropiedad se considera como la evolución de la figura del derecho romano denominada “comunio pro partibus indivisis”<sup>33</sup> (comunio que significa lo que es común, pro que debe entenderse como a favor de, partibus que significa distribución e indivisis que significa inseparable en otras palabras comunidad a favor o que procura la distribución inseparable o indivisible)<sup>34</sup>. Esta figura se utilizaba para denominar así la existencia de un derecho común dividido en partes pero que se encuentran vinculados de tal manera que se tornan inseparables, haciendo la observación de que esta parte es alícuota es decir como se menciona anteriormente concebida mentalmente como una fracción de cada molécula que conforma el bien y es sobre tal idea que se ha tratado de explicar la naturaleza jurídica de la copropiedad.<sup>35</sup> En este sentido se dice que la copropiedad conlleva la coexistencia de derechos de propiedad sobre la cosa que se considera dividida intelectualmente y no materialmente, por lo que la cuota de cada copropietario es una parte ideal de la cosa. Marcel y Ripert hacen referencia a

---

<sup>33</sup> Vázquez Ortiz, **Ob. Cit.**, pág. 87.

<sup>34</sup> **Ibíd.**, pág. 86.

<sup>35</sup> Rojina Villegas, Rafael, **Derecho civil mexicano**, págs. 365, 366.

esta parte ideal al señalar la copropiedad como la situación jurídica que se produce cuando una cosa pertenece a varios propietarios y se halla en indivisión y el derecho recae sobre la totalidad de la cosa común, la parte de cada uno no es material sino alícuota.<sup>36</sup>

Una corriente italiana no muy conocida es la Corriente de Scialoia, denominada así por el apellido de su autor, la cual sostiene que, dentro de la copropiedad, los derechos de propiedad de los condueños deben concebirse como varios e iguales, cuyo límite existe recíprocamente por lo que cada dueño tiene un derecho cualitativamente igual al dominio solidario, pero cuantitativamente diverso por la recíproca limitación del derecho de los demás y por la proporción en que se reparten las ganancias o utilidades y cargas.

### **1.3.3 Características**

Dentro de las características que distinguen a la figura jurídica de la copropiedad pueden mencionarse las siguientes:

#### **1.3.3.1 Pluralidad de sujetos:**

Dentro de la existencia de la copropiedad, debe concebirse una pluralidad de sujetos, que pueden actuar o ejercer el derecho de propiedad por sí mismos o por representación, descartándose de esta forma la posibilidad de denominar como copropiedad la propiedad de una sociedad.

---

<sup>36</sup> Planiol, Marcel, et. al., **Tratado elemental de derecho civil**, pág. 938.

### **1.3.3.2 La indivisión:**

Es decir que no puede efectuarse la división de la cosa, pues este bien no puede dividirse mental o económicamente, la división únicamente puede concebirse en forma ideal y sobre cada molécula de la cosa.

### **1.3.3.3 Parte alícuota:**

Cada condueño, propietario, condómino o comunero es titular de una parte cualitativamente igual por lo que tiene los mismos derechos y obligaciones en relación a su cuota parte, aunque cuantitativamente varíe.<sup>37</sup>

## **1.4 La propiedad horizontal**

### **1.4.1 Definición**

La propiedad horizontal es una figura jurídica del derecho civil que ha causado discusiones doctrinarias, que surgen a consecuencia de los distintos aspectos y puntos de vista. Una de las discusiones que se ha planteado al respecto es, que se considera la existencia de imprecisión en el empleo del término horizontal. Dicha confusión se genera al señalar, contrariamente a lo que pudiera parecer al sentido común, en principio la horizontalidad, pues esta debería referirse a un mismo plano y por el contrario vertical debería utilizarse para la propiedad que se extiende hacia arriba. De este razonamiento puede deducirse que la controversia surge a raíz de que el término horizontal se concibe por la mayoría, aplicando el significado común de lo que es paralelo al horizonte, a un mismo plano o nivel, por lo que resulta contradictorio para los que conciben este pensar, denominar propiedad horizontal, a la propiedad que se

---

<sup>37</sup> González Mijangos, Vilma Consuelo, **El condominio como nueva forma de copropiedad**, págs. 6 y 7.

extiende hacia arriba, Esta es la razón por la cual se considera más apropiado utilizar el término de propiedad vertical.

Al respecto según las investigaciones de la arquitecta López Taracena, “Se ha denominado horizontal porque es una propiedad asentada en un mismo terreno con varios pisos o planos horizontales. Siempre se refiere a un edificio de varios niveles. El edificio está construido en forma vertical, pero su división no podrá ser de otra forma que horizontal, o sea en pisos o niveles, apartamentos y habitaciones. El derecho de propiedad está limitado por planos horizontales.”<sup>38</sup>

En cuanto a la cita anterior puede notarse que trata de explicar la utilización del término horizontal y no el de vertical en la propiedad horizontal. Dicha explicación se fundamenta en que en la propiedad de los inmuebles divididos por pisos o propiedad horizontal, la horizontalidad de la propiedad no está empleada por la extensión de la propiedad hacia arriba, sino la horizontalidad se concibe en cuanto a la división y limitación del derecho de propiedad que en los edificios de varias plantas o niveles se encuentra señalada por planos horizontales.

Para esta investigación se consideró importante desarrollar algunos términos que dentro de la doctrina se pueden encontrar relacionados con el tema de la propiedad horizontal entre los cuales pueden mencionarse:

- La prehorizontalidad:<sup>39</sup> Es la figura jurídica de la propiedad horizontal exige para constituirse, determinados requisitos y formalidades que depende del ordenamiento jurídico interno del Estado, que son necesarios para la existencia y constitución de la propiedad horizontal como régimen. Conforme se ha ido desarrollando la propiedad horizontal, se concibió en un inicio como uno de los requisitos fundamentales la existencia de una cosa cierta y determinada como lo es el edificio. Posteriormente se ha contemplado en algunos países como Argentina la posibilidad de afectar un bien al

---

<sup>38</sup> López Taracena, **Ob. Cit**, pág. 22

<sup>39</sup> Escobar Armas, Julio René, **La prehorizontalidad**, pág. 24.

régimen de propiedad horizontal futura, situación en la que se estaría ante la figura de la prehorizontalidad.

Según el licenciado Julio René Escobar Armas, la propiedad horizontal debe concebirse como “la proyección en la existencia de un edificio concebido como unidad orgánica, no necesariamente física o arquitectónica, que permita en definitiva la existencia de la horizontalidad, dando cabida a que un mayor número de personas se beneficien con la solución de problemas habitacionales”.<sup>40</sup> En otras palabras, la prehorizontalidad es la situación jurídica que en que se encuentra la propiedad de un inmueble cuando su titular proyecta la voluntad de someterlo en el futuro al régimen de propiedad horizontal, debido a la inexistencia física del edificio que reúna lo requerido por la ley para la constitución de dicho régimen de propiedad.

- Propiedad superficiaria o derecho de superficie: La etimología de este término proviene de *superfaciam*, y se ha empleado para denominar así al derecho de propiedad que se da a lo que se encuentra incorporado al suelo, lo que otorga al titular de este derecho denominado propietario del inmueble, la titularidad de lo que se edifique o incorpore sobre dicho bien inmueble, o en dado caso si no existiere objeto alguno incorporado al suelo se le concede al propietario el derecho a edificarlo o construirlo. A esto se le conoce también como propiedad separada.<sup>41</sup>
- Propiedad vertical: Otro término de importancia para la distinción del derecho de propiedad horizontal es el de propiedad vertical, que está constituido por todo aquello que se incorpore o edifique en el suelo del inmueble y se extiende hacia arriba o bien hacia abajo, teniendo como limitaciones únicamente las que se especifiquen en las normas del derecho público. En algunas legislaciones se ha tomado como un sinónimo de la propiedad horizontal, a pesar de que la propiedad horizontal como figura jurídica presenta mayor complejidad que la simple verticalidad.<sup>42</sup>

---

<sup>40</sup> *Ibíd.*, pág. 24

<sup>41</sup> Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español floral**, pág. 391.

<sup>42</sup> López Taracena, **Ob. Cit.**, pág 24

- Horizontalidad: Se consideró prudente definir horizontalidad a pesar de que el término en su acepción general, ha provocado controversias en el desarrollo de la propiedad horizontal como se ha mencionado con anterioridad. La Horizontalidad se define como situación o colocación que sigue paralelo o paralela al horizonte, en otras palabras de derecha a izquierda o viceversa, concepto que de alguna manera viene a causar cierta confusión en el concepto de propiedad horizontal. Confusión que se genera si el concepto de horizontalidad se aplica a la extensión de la propiedad hacia arriba; y que se aclara cuando se aplica a los límites y división del inmueble que es efectuada por planos obligatoriamente horizontales.

- La propiedad horizontal: Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco no se cuenta con una definición legal, sino únicamente se describen los elementos que los legisladores consideraron necesarios para la realización del supuesto jurídico que determinará existencia del régimen de la propiedad horizontal, como lo establece el Código Civil Decreto ley 106, Artículo 528 (Artículo 18 del Decreto ley 218).- “Los distintos pisos, departamentos, habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía”.

En el presente trabajo se propone definir la propiedad horizontal de la siguiente manera: Es la figura jurídica de carácter civil, consistente en el conjunto de normas que regulan y organizan un derecho de propiedad especial o sui generis, por la coexistencia de una propiedad singular correspondiente a cada una de las unidades independientes de un edificio o inmueble susceptible de pertenecer a diferentes propietarios y una propiedad común de las partes o elementos comunes en forma alícuota e indivisa, que posee características propias que la individualizan.

En cuanto a la existencia de un derecho de propiedad privada individual y otro de propiedad en condominio, puede afirmarse que la propiedad horizontal es una especie de propiedad sui generis que origina una nueva figura jurídica,<sup>43</sup> por tratarse de una propiedad mixta, en la que coexiste la propiedad singular y la copropiedad, tema que será desarrollado con mas detenimiento en el siguiente apartado.

## **1.4.2 Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal**

Establecer la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es complicado por las distintas teorías que existen en relación a este tema en la doctrina del derecho y requiere el análisis de las mismas, junto estudio del desarrollo de la figura jurídica dentro de los antecedentes en el ordenamiento jurídico guatemalteco. Entre las distintas teorías que aportan lineamientos y marco teórico a la institución, se distinguen dos grandes divisiones que se presentan a continuación:

- Teorías tradicionalistas: Que conciben a la propiedad horizontal como una figura especial, que se ha desarrollado a partir de otra figura jurídica ya existente como la servidumbre, copropiedad y propiedad.
- Teorías modernas: Por otro lado las teorías modernas otorgan a la propiedad horizontal, elementos y características propias que permiten su total diferenciación con otras instituciones del derecho civil.

### **1.4.2.1 Teorías tradicionalistas:**

#### **1.4.2.1.1 Teoría de la servidumbre:**

Esta teoría consideró que la propiedad horizontal era una especie de servidumbre en la que cada dueño de las unidades independientes, era titular de un derecho de

---

<sup>43</sup> Bonilla González de Jiménez, Norma Aracely, **La propiedad horizontal en la ciudad de Guatemala**. págs. 22.

propiedad, sobre la unidad que le pertenecía por este derecho y las partes comunes. Sin embargo sobre las partes comunes se establecían mutuas, recíprocas y complejas relaciones de servidumbre. Puede notarse la aceptación de esta teoría en la inclusión que se hizo en el Código de Napoleón de 1804, al preceptuar en el Artículo 664 que la forma de contribuir en gastos de reparación y reconstrucción en la propiedad horizontal, se establecería aplicando las mismas normas aplicadas a la servidumbre de medianería.

Crítica: Si se estudia con detenimiento la figura jurídica de propiedad horizontal no se puede identificar con una servidumbre, por la existencia de un derecho exclusivo sobre las unidades, que sirve a los dueños por derecho de propiedad y no por servidumbre. En cuanto a la copropiedad de escaleras, patios, desagües y otros, tampoco puede identificarse con la servidumbre, porque no se hace uso de ellos en virtud de un gravamen o concesión de otro dueño; sino que esta facultad sobre los mismos se ejerce por derecho propio obtenido de la copropiedad. Estas áreas comunes pertenecen por propiedad a los que se sirven de ella, no por gravamen a la propiedad de otra persona.

La figura jurídica de la servidumbre en ningún momento faculta a las personas para conceder servidumbre sobre propiedades ajenas, en la propiedad horizontal, el uso de las áreas comunes tampoco deriva de un gravamen sino de un derecho propio, como se explicó en el párrafo anterior, por lo que puede concluirse que el uso de áreas comunes en el régimen de propiedad horizontal, es sólo una situación con cierto parecido parcial al derecho de servidumbre pero que no deriva del mismo origen.

En Guatemala la adopción de esta doctrina, puede observarse en el Artículo 1265 del Código Civil guatemalteco de 1977, inspirado en el Código de Napoleón, en el que se contempló la servidumbre legal de medianería; regulándose también que la forma de contribuir a los gastos comunes en que los diferentes pisos de un inmueble pertenecen a diversos propietarios se determinará de conformidad con los principios que rigen la

servidumbre legal de medianería. De la misma forma el Código Civil de 1933, en el Artículo 643 contempló la regulación de esta institución de la misma forma indirecta al preceptuar que la contribución a los gastos comunes se determinaría conforme a las normas de la servidumbre legal de amojonamiento y medianería, criterio mantenido hasta que se instituyó dentro del ordenamiento jurídico civil guatemalteco, la propiedad horizontal como una figura jurídica con propia sustantividad por medio del Decreto 1318 del Congreso de la República en 10 de octubre de 1959.<sup>44</sup>

#### **1.4.2.1.2 Teoría de la personalidad jurídica en la copropiedad:**

Esta doctrina considera como un elemento característico y fundamental de la figura jurídica de la propiedad horizontal, la representación jurídica con la cual actúan los propietarios de las unidades independientes. Sostienen que la propiedad horizontal es una copropiedad en la que el titular del derecho es una persona jurídica, integrada por la junta de propietarios que conforma la personalidad jurídica que hace factible el ejercicio de derechos y obligaciones. Entre los exponentes de esta teoría, se conocen puede mencionarse Donderis Tatay en España, Carnelutti, Branca y Dorsillo en Italia quienes argumentaban que existe una identificación entre comunidad y sociedad pues si existe organización existe unidad jurídica.<sup>45</sup>

Crítica: Puede iniciarse por recordar que la junta de propietarios no actúa como titular del derecho de propiedad dentro del régimen de propiedad horizontal, sino únicamente en representación de los propietarios de todas las unidades singulares, no actúan en nombre de una persona jurídica distinta. Dentro de la legislación guatemalteca esta junta de propietarios toma decisiones administrativas que se ejecutan a través del consejo de administración, por lo que únicamente como su denominación lo dice, tiene el poder de decisión en los asuntos relacionados a la administración del inmueble. Por razones de comodidad y mejor ejecución el consejo de administración delega en una

---

<sup>44</sup> Samayoa, **Ob. Cit.**, pág. 19.

<sup>45</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit.**, pág. 20.

persona la representación legal para que pueda adquirir derechos y obligaciones; así como encargarse de ejecutar decisiones que se tomen en el consejo de administración. En otro orden de ideas también debe considerarse que únicamente las personas jurídicas fictas poseen el atributo de la personalidad después de una serie de pasos para su otorgamiento que de seguirse conforme a la ley, la publicidad, el registro o bien la aprobación de los estatutos por parte del Estado que es el que en fin reconoce la personalidad jurídica civil.

#### **1.4.2.1.3 Teoría de la sociedad:**

Sostiene que la propiedad horizontal debe ser concebida como una sociedad voluntaria,<sup>46</sup> en la que los socios integrantes son los propietarios de las unidades singulares de un edificio y el capital no lo representan las acciones, sino los títulos de propiedad sobre las unidades independientes que pertenecen exclusivamente a los propietarios y los bienes de uso común de los socios pero que en definitiva son propiedad de la sociedad. Esta teoría tuvo su origen en las sociedades y cooperativas dedicadas a la construcción de edificios destinados a vivienda de sus socios en estados Unidos de Norteamérica e Inglaterra.

Crítica: Cuando una persona adquiere una propiedad singular en un edificio afecto al régimen de propiedad horizontal, no lo hace con el deseo de integrar una sociedad, que doctrinariamente se conoce como *affectio societatis*, porque su objetivo es adquirir un bien en propiedad que satisfaga su necesidad de vivienda, aunque esto lo obligue a someterse a ser copropietario de los elementos comunes. Otro elemento que hace imposible una identificación del régimen de propiedad horizontal con la sociedad es el hecho de que no es posible que dentro de los bienes parte del patrimonio de una sociedad existan bienes que pertenecen con exclusividad a los miembros como lo sería las unidades independientes del edificio. En cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, no se sigue el mismo procedimiento legal que establece el

---

<sup>46</sup> Martínez Cerna, Brenda Margarita, **La copropiedad como manifestación especial de dominio**, pág.12

ordenamiento jurídico para la constitución de una sociedad. Otro punto en discordia radica en que una de las causas que pone fin a la sociedad es la muerte o interdicción de un socio mientras que la propiedad horizontal sobrevive a los propietarios.

#### **1.4.2.1.4 Teoría de la propiedad superficial:**

Llamada también teoría del derecho de superficie, sostiene que el derecho real de propiedad inmueble que se ejerce sobre construcciones que por incorporación al inmueble ajeno se encuentran en la superficie de suelo, puede pertenecer a persona distinta, se considera un desdoblamiento del dominio y se limita a la parte externa del terreno.

Crítica: Esta teoría fue descartada por el surgimiento de la teoría que determina a la propiedad horizontal como una figura o institución sui géneris por la combinación de la propiedad singular de cada titular de un piso, departamento o dependencia y la propiedad colectiva sobre las cosas o elementos en común. Por estas razones en el derecho de propiedad horizontal no se da la desmembración del derecho que se da en el derecho de superficie, pues en este sí se da el desmembramiento del derecho real de dominio como condición importante para su existencia, el dueño sólo conserva el dominio real y cede el dominio útil al propietario de la construcción levantada sobre el suelo (derecho de goce).<sup>47</sup>

#### **1.4.2.1.5 Teoría de la comunidad o de la copropiedad:**

Esta teoría es denominada así por algunos autores, debido a la utilización de ambos términos como sinónimos, aunque se ha concluido doctrinariamente que la diferencia entre los mismos es que; comunidad es el género y copropiedad es la especie por

---

<sup>47</sup>Martínez Cerna, **Ob. Cit.**, pág. 13

referirse a una comunidad de propiedad. Entre los principales autores que la sostienen se puede mencionar a Mucius Scaevola y Burón que ven en la propiedad horizontal, un tipo de comunidad o copropiedad que no admite división ideal de cuotas pues todas pertenecen a la comunidad, es el derecho en el que cada comunero no puede disponer separadamente del derecho que pertenece a la comunidad, concebido sobre la totalidad del edificio. Mucius Scaevola sostiene que en esta teoría, se tiene presente que parte esencial de la propiedad horizontal es la indivisión y lo secundario es la cuasidivisión, que se refiere al aprovechamiento que separadamente puede disfrutar cada comunero en la propiedad horizontal de su unidad. Los comuneros no se encuentran unidos por motivos personales, sino por el objeto sobre el cual recae.<sup>48</sup>

Crítica: En ningún caso las teorías sostenidas por diversos autores identifican a plenitud la copropiedad con la propiedad horizontal pues encuentran alguna característica que lo impide. El fundamento de estas teorías es el hecho de que la propiedad tiene una unidad material e indivisible y la existencia de pluralidad de titulares del derecho de propiedad. Consideran a la propiedad horizontal como una clase de copropiedad que surgió de la evolución de la misma.

Existen otras teorías similares a la teoría de la comunidad o copropiedad que se diferencian únicamente por los elementos que toman como fundamento y que puede notarse en el nombre de las distintas teorías pero en esencia son muy parecidas, como por ejemplo: Teorías de la copropiedad especial: Esta teoría reconoce la existencia, en el régimen de propiedad horizontal de unidades independientes susceptibles de aprovechamiento (corte privativa) a la par de los elementos comunes, además el derecho de cada propietario se encuentra representado por cuotas como el “condominio romano”.<sup>49</sup>El objeto del derecho se encuentra integrado por partes privativas y por partes comunes que integran el edificio. Se considera por lo tanto que la titularidad, es una sola aunque su contenido varía, la única limitación con la que debe contar el propietario es lo relativo al derecho de tanteo del que gozan los condueños.

---

<sup>48</sup> Martínez Cerna, **Ob. Cit.**, pág. 14

<sup>49</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit.**, pág. 26.

En conclusión debe considerarse como una comunidad especial por coexistir una propiedad representada por una cuota ideal como la copropiedad ordinaria y una cuota determinada y concreta como lo son los pisos, departamentos etc.

Teoría de la copropiedad con indivisión forzosa: Esta teoría se centra en la indivisión forzosa de los elementos comunes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, los exponentes más conocidos con Mazeau, Lurent y De Page.<sup>50</sup>

#### **1.4.2.1.6 La propiedad horizontal como una forma de propiedad:**

Estas teorías hacen un énfasis especial sobre el elemento privativo, sostienen que el edificio representa una unidad inseparable y organizada. Reconocen también los elementos comunes pero les establecen como un derecho no autónomo, que depende de la obtención de la calidad de propietario del elemento privativo.

Crítica: Esta teoría no entra en contradicciones, ni trató de buscar semejanzas con otras figuras jurídicas, acepto la existencia de elementos comunes como derecho dependientes de la propiedad individual.

#### **1.4.2.1.7 Teoría de la propiedad especial**

Esta teoría centra su atención en el derecho de propiedad individual de cada propietario sobre su unidad independiente, aunque si reconoce especialmente las particularidades de la propiedad horizontal que le impiden considerarse como propiedad común u ordinaria, entre las particularidades se puede mencionar: En la propiedad horizontal coexistencia de la propiedad singular y un derecho accesorio de copropiedad. En la propiedad únicamente existe un derecho singular y exclusivo sobre un bien. La propiedad horizontal se limita por los planos horizontales de cada piso o

---

<sup>50</sup> González Alonzo, Telma Anabella, **La administración en centros comerciales**, pág. 33

local. La propiedad ordinaria se extiende a toda la superficie. En la propiedad horizontal por la pluralidad de propiedades singulares, los derechos y obligaciones son de dos clases; como propietarios privativos y los que dependen del uso y disfrute de los elementos comunes. En la propiedad común únicamente existen derechos y obligaciones como propietarios privativos. En la propiedad horizontal existen limitaciones que dependen de los derechos de los demás propietarios de sus pisos o locales. En la propiedad ordinaria no existen limitaciones más que las que establezca la ley. Zanon Masdeu, afirma al respecto que la propiedad horizontal posee una categoría de verdadera institución claramente definida que no ha sido creada por el legislador, sino ha sido creada por la realidad de las cosas.<sup>51</sup>

#### **1.4.2.2 Teorías modernas:**

Dentro de las teorías desarrolladas en la doctrina jurídica de la evolución de la propiedad horizontal, se han aportado dos ideas principales en torno a la naturaleza jurídica, por un lado la llamada teoría monista que considera la propiedad horizontal como una forma que surge de la evolución de la propiedad. Por otro lado se encuentra la teoría dualista la que considera la identificación de la propiedad horizontal como una “institución sui generis” por existir una propiedad singular sobre las partes privativas y una copropiedad relativa a los elementos comunes del edificio.

##### **1.4.2.2.1 Teoría monista o unitaria:**

Esta teoría es llamada así por tomar como fundamento la unidad e indivisibilidad del objeto del derecho de la propiedad horizontal, que es uno consistente en el inmueble. El hecho de que cada propietario sea el titular del aprovechamiento exclusivo de su unidad independiente, es un derivado de la propiedad compartida del edificio, cuya comunidad origina limitaciones para cada propietario en su unidad independiente pues para la total funcionalidad de cada unidad es necesario hacer uso de los elementos

---

<sup>51</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit.**, pág. 31.

comunes. Es importante resaltar dentro de la definición de propiedad horizontal, el hecho de que coexisten también una comunidad voluntaria en su origen; porque nadie puede obligar a otro a la adquisición de un bien bajo éste régimen, es en su adquisición voluntaria, aunque actualmente existe desconocimiento de las normas que regulan el régimen y lo que implica someterse al mismo. Pero también es una comunidad forzosa por su permanencia, pues no existe la posibilidad de división de la cosa común por lo que aquel que lo desee, únicamente puede disponer de su propiedad a través de su posición en la comunidad no de objeto, el edificio.

Se hace la crítica a esta teoría por los expositores de la misma, en la ponencia española presentada en el X Congreso del Notariado Latino de Montevideo en 1969, titulada “Modalidades en la constitución de los regimenes de indivisión de la propiedad urbana, redactada por Emilio Garrido Cerda y Antonio Soto Pisquert. En esta crítica sostienen que la Teoría monista, no toma en consideración que el derecho que cada titular tiene sobre su unidad independiente, que no es solamente un derecho de aprovechamiento y disfrute sino tiene un verdadero rango dominical”<sup>52</sup>.

#### **1.4.2.2.2 Teoría dualista:**

Se fundamenta en la dualidad de derechos existente o la fusión de dos figuras jurídicas como la propiedad y copropiedad, pues como se ha venido estudiando el régimen de propiedad horizontal está compuesto por dos derechos uno de propiedad ordinaria sobre el piso o local y otro de copropiedad sobre los elementos de uso común. Le asignan al derecho de propiedad individual, un derecho accesorio consistente en la copropiedad de los elementos comunes, pues para ser titular del mismo, es necesario adquirir la propiedad individual.

---

<sup>52</sup> Samayoa Serovic, **Ob. Cit.**, pág. 34

### **1.4.2.2.3 Teoría adoptada en la legislación guatemalteca:**

En el ordenamiento civil guatemalteco se ha establecido que en el régimen de propiedad horizontal, la titularidad sobre el piso o unidad independiente pertenece al propietario del mismo, sin embargo al mismo tiempo hay copropiedad, de los elementos que viabilizan o hacen posible el funcionamiento y utilización del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. De la misma forma se ha establecido que estos elementos comunes deben permanecer o mantenerse en copropiedad durante todo el régimen, es decir que de esta forma queda establecida la indivisión de los elementos comunes según lo que literalmente preceptúan los Artículos 553 y 554 del Código Civil Decreto ley 106 presentado a continuación: “Artículo 553.- Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos 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 cada planta.”

“Indivisión forzosa. Artículo 554.- Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa, mientras dure el régimen de la propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.”

Se establece también que lo relativo a las partes privativas, se regulará por las disposiciones de la propiedad y las partes comunes, estarán normadas por las disposiciones de la copropiedad. En conclusión, en cuanto a la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal es una institución jurídica que el Código Civil guatemalteco no ha considerado una sola teoría, pues podría decirse que por encontrarse regulada en el título II De la propiedad capítulo III De la copropiedad se consideraría como una forma de copropiedad especial, pero del análisis de los todos los Artículos que norman el régimen en estudio, se deduce que se considera la propiedad horizontal como una

figura sui generis con elementos especiales que dan la idea de una nueva figura jurídica, como los siguientes:

- El hecho de coexistencia de dos figuras jurídicas como la propiedad común o singular y la copropiedad de las partes o elementos comunes preceptuado en el Artículo 553 citado anteriormente.
- Por la especialidad del objeto sobre el cual recae la apropiación. Pues este lo conforma un conjunto de elementos característicos que lo hacen especial como la propiedad singular y la copropiedad que otorga facultades de uso y goce de elementos comunes así como la posibilidad de participar en la administración del régimen regulado en los Artículos 547 y 551 del Código Civil. “Administración del edificio. Artículo 547.-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.”
- “Informe y rendición de cuentas: Artículo 551.-La asamblea de propietarios debe anualmente conocer del informe del administrador y de la cuenta éste que debe rendir. Aprobará el presupuesto de gastos para el año siguiente y determinará la forma en que deben allegarse los fondos necesarios para cubrirlo. Las disposiciones legalmente adoptadas por la asamblea obligan a todos los propietarios.”
- De la misma forma la copropiedad del terreno se encuentra regulada en el Artículo 557 del mismo Código, que es una característica que lo diferencia de otras figuras jurídicas como el derecho de superficie y verticalidad.

### **1.4.3 Características del régimen de propiedad horizontal**

De la misma forma que en su acepción general se entiende por características aquellas circunstancias que diferencian algo de lo común, en el régimen de propiedad horizontal, son todas aquellas circunstancias o situaciones que pertenecen a la institución o figura jurídica y que la hacen individualizarse o diferenciarse de las demás, puede distinguirse dos importantes que son:

#### **1.4.3.1 Coexistencia de dos figuras jurídicas:**

El régimen de propiedad horizontal se caracteriza según se ha mencionado con anterioridad por la existencia de un derecho de propiedad especial o propiedad sui generis, en el que coexisten un derecho exclusivo sobre las unidades independientes del edificio y un derecho de propiedad común de todos aquellos elementos, áreas o servicios que sirven para el funcionamiento del edificio.

#### **1.4.3.2 Reunión del suelo y la construcción:**

El objeto de la propiedad horizontal es un bien singular constituido por una unidad artificial compleja, con existencia real representada en la figura del edificio. El edificio debe ser concebido como una construcción u obra de arte levantada por la reunión de materiales en un terreno, es decir la reunión de dos elementos: la construcción y el suelo o subsuelo que la soporta.

### **1.4.4 Elementos del régimen de propiedad horizontal**

Los elementos del régimen de propiedad horizontal son circunstancias fundamentales que hacen posible la existencia y buen funcionamiento del régimen de propiedad horizontal, establecidos generalmente en la doctrina y en especial en el ordenamiento jurídico. Entre los elementos que se consideran esenciales puede mencionarse:

#### **1.4.4.1 Los elementos privativos:**

Que están constituidos por los distintos pisos, departamentos y habitaciones del edificio pertenecientes a los distintos propietarios, legalmente se encuentran instituidos junto al régimen de propiedad horizontal en el Artículo 528 del Código Civil y el Artículo 1 de la Ley de propiedad horizontalmente dividida Decreto 1318 del Congreso de la República, que en la actualidad fue derogado pero regulado por el Código Civil Decreto ley 106.

#### **1.4.4.2 El edificio:**

Es una unidad artificial constituida por la estructura y el terreno donde están edificados o construidos, los pisos y locales que constituyen las propiedades separadas del mismo.

#### **1.4.4.3 Elementos comunes:**

Que son todos aquellos elementos y servicios que son indispensables para la funcionalidad de las unidades independientes, es decir útiles para la conservación, seguridad, para el uso y goce de todo el inmueble, por ejemplo pozos, cisterna, ductos, muros de carga, cimientos, terreno, etc.

#### **1.4.4.4 Los anejos:**

Regularmente se confunden con los elementos comunes por ser como su significado común lo indica elementos unidos, agregados, dependientes o accesorias a la parte principal son al igual que los elementos comunes, elementos accesorios a las unidades singulares, con individualidad propia y su principal diferencia con los elementos comunes es que se encuentran adscritos a determinada parte privativa. Otra característica es que no es necesario que se encuentren en un espacio delimitado arquitectónicamente, pues los límites pueden ser mediante signos que idealizan los

mismos. Los anejos por lo tanto deben estar fuera de la parte privativa. En Guatemala no se encuentran regulados los anejos sino que estos se consideran elementos comunes y se les ha denominado únicamente en la práctica y ahora en el Proyecto de ley de notariado, como elementos de comunidad limitada.

#### **1.4.4.5 Gastos comunes:**

Son todos aquellos desembolsos monetarios destinados al funcionamiento, conservación y reparación ordinaria y extraordinaria de las áreas y cosas comunes con el objetivo de conservar el buen funcionamiento del edificio entre los cuales se incluyen los seguros, tasas, arbitrios e impuestos, obligación que se encuentra establecida en el Artículo 545 del Código Civil Decreto ley 106.

#### **1.4.4.6 Administración:**

Es el elemento funcional indispensable para la ejecución de las funciones administrativas del régimen, dentro del ordenamiento civil se encuentra regulado lo relativo a su organización, la forma de operar y ejecutar las disposiciones administrativas, según el Artículo 559, Decreto ley 106.

#### **1.4.4.7 Seguros:**

Elemento constituido por la obligación jurídica establecida en el Código Civil Artículo 552 Decreto ley 106 de asegurar el edificio en forma total contra riesgos, sin perjuicio de los seguros particulares que deben consignarse en la respectiva escritura de constitución.



## **CAPÍTULO II**

### **2. Legislación relativa al régimen de propiedad horizontal**

#### **2.1 Antecedentes legales de la propiedad horizontal**

Los antecedentes legales de la propiedad horizontal se deducen de la evolución histórica, desarrollada con anterioridad, analizando especialmente el momento histórico en el cual, el ordenamiento jurídico guatemalteco acepta en forma indirecta, la existencia jurídica de la propiedad horizontal, no como una figura dotada de elementos, especialidad y naturaleza jurídica propia; situación que se documenta históricamente en el Código Civil de 1877, promulgado durante el gobierno del general Justo Rufino Barrios, en el Artículo 1265, que planteaba que en el supuesto jurídico de que surgiera la necesidad de determinarse la forma de establecer las contribuciones proporcionales para los gastos de mantenimiento reparación y reconstrucción se debía recurrir a la aplicación supletoria de las normas del capítulo que regulaba, la servidumbre legal de medianería.

Por esta razón como, se ha mencionado anteriormente, puede percibirse la fuerte influencia del Código de Napoleón, situación que ocurre en la mayoría países de América Latina, la aceptación jurídica de la existencia de la propiedad horizontal aunque regulada, como en Guatemala en forma indirecta a través de la servidumbre o la medianería.

El Código Civil de 1933, regulaba esta misma situación, con la pequeña diferencia que supletoriamente se aplicarían las normas relativas a la servidumbre legal de amojonamiento y medianería según lo establecía el Artículo 643.

Más tarde se emitió la ley especial denominada: Ley de propiedad horizontalmente dividida, Decreto 1318 del Congreso de la República, que fue promulgada el 29 de

septiembre de 1959, basada en el anteproyecto presentado por el licenciado Julio Caballeros Galindo. Cuatro años más tarde fue derogado parcialmente por el Código Civil de 1963 Decreto ley 106, que incluyó normas específicas de la propiedad horizontal en el libro II denominado: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, dentro del título II, capítulo III denominado: De la copropiedad.

Posteriormente el Código Civil sufrió modificaciones según el Decreto Ley número 218 que se encuentran ya incluidas en el actual Código Civil Decreto ley 106.

## **2.2 Fundamento constitucional**

La propiedad horizontalmente dividida en una figura jurídica establecida dentro del derecho civil específicamente en el derecho patrimonial y en Guatemala se regula en el Código Civil, en el libro segundo denominado: “De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales como se menciona anteriormente. Además se debe integrar con las normas contenidas en el Decreto número 1318 del Congreso de la República, Ley de la propiedad horizontalmente dividida, siempre que no contradigan las normas del Código Civil decreto ley 106, reformado por el Decreto ley 218.

Esta ley especial surgió con el objeto de solucionar de alguna manera, los problemas inherentes a la escasez de vivienda digna y al crecimiento de la población en perjuicio de la adecuada urbanización, como lo describe el segundo considerando de esta ley. De esta manera se está dando cumplimiento a lo establecido en el Artículo 2 de la Constitución Política de la República de Guatemala, refiriéndose a los deberes del estado, garantizando a los habitantes la seguridad a través de una vivienda digna que les permita un desarrollo integral.

En cuanto al derecho de la decisión del sometimiento al régimen de propiedad horizontal tiene como fundamento el Artículo 39 de la constitución que estipula la

libertad de disponer de los bienes objeto de propiedad privada en el supuesto de la existencia de un edificio cuyos propietarios deseen someterlo al régimen.

De la misma forma es muy importante hacer referencia que en ese mismo artículo el Estado garantiza el ejercicio del derecho de la propiedad privada y se compromete a crear las condiciones que faciliten a los propietarios el uso y disfrute de los bienes que posee para que alcance progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Por último el Artículo 119 de la Constitución Política de Guatemala establece en el inciso g) que, una de las obligaciones del Estado es, fomentar la construcción de viviendas populares, mediante sistemas adecuados que le permitan a la mayoría de habitantes acceder al derecho de propiedad, dando cumplimiento de esta forma a uno de los fines más importantes del Estado que es el bien común instituido en el Artículo 1 de la Constitución guatemalteca y garantizando la seguridad mencionada anteriormente.

Es importante resaltar que los derechos patrimoniales al que pertenece esta institución, por ese mismo hecho han sufrido transformaciones, por la complejidad de los intereses en juego que a lo largo de la historia han presentado todas las figuras relativas al dominio. Todas estas transformaciones que responden al desarrollo del derecho patrimonial, al desarrollo de la sociedad y las tendencias de la vida moderna, se reflejan de una manera tangible en la utilidad a la que se han destinado finalmente las propiedades que se encuentran sometidas al régimen de propiedad horizontal que más adelante se estudiarán con más detenimiento.

### **2.3 Legislación relativa al régimen de propiedad horizontal**

Se iniciará este apartado con el estudio de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal y que se encuentran en el Código Civil vigente, Decreto ley 106

reformado por el Decreto ley 218. Se hace la observación de que las normas no han sido transcritas literalmente, sino se trato de presentar no simplemente el texto de la ley, sino darle al lector la información del contenido de cada artículo, relacionado con la propiedad horizontal para concordar con el resto del presente informe.

### **2.3.1 Código Civil Decreto Ley 106 reformado por Decreto Ley 218**

Dentro de éste instrumento legal, Decreto ley 106, que como se mencionó anteriormente fue reformado por el Decreto ley 218, determina el conjunto de normas legales que sirven de base al régimen de propiedad horizontal en Guatemala, desde su constitución hasta su fenecimiento en su caso. Esta normativa legal se encuentra fundamentada como se menciona anteriormente en el libro segundo del Código Civil, denominado: De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales, título II De la propiedad, capítulo III Copropiedad, título III Propiedad horizontal. Del Artículo 528 al Artículo 559, regulando en esta forma distintos aspectos del régimen en la siguiente forma:

En cuanto a la descripción del régimen de propiedad horizontal: Inicialmente el Código Civil no define legalmente la institución, únicamente describe la situación o circunstancias necesarias para la constitución de la propiedad horizontal, entre estas tenemos:

- La existencia de un edificio de más de una planta.
- Ser posible un aprovechamiento independiente.
- La pluralidad de sujetos propietarios de los pisos, departamentos o habitaciones.
- Otro aspecto muy importante es que cuenten con salida a la vía pública o un espacio común que conduzca a ella.

Esto se encuentra regulado en el Artículo 528 que fue reformado artículo 18 Decreto ley número 218.

Situaciones que pueden dar origen del régimen de propiedad horizontal: En el Artículo 529, se describe los actos o hechos que en un momento determinado y cumpliendo con las formalidades necesarias pueden originar la constitución del régimen de propiedad horizontal. Dentro de estos se contemplan tres formas o situaciones:

- La primera en señalarse se refiere a la existencia de un edificio cuyos dueños o dueño se encuentren decididos a someterlo al régimen para destinar todo o parte de sus pisos a un negocio, posterior a la inscripción de los mismos en fincas separadas en el registro.
- Cuando uno o varios propietarios construyen un edificio con el propósito de someterlo al régimen de propiedad horizontal.
- Cuando un edificio es susceptible de propiedad horizontal y por decisión de última voluntad, es instituido como herencia o legado a varios herederos.

Limitaciones al inmueble que pretende someterse al régimen de propiedad horizontal: El Artículo 530, establece que la condición óptima del inmueble para ser sometido al régimen de propiedad horizontal es el encontrarse sin ningún gravamen, limitación, anotación o reclamación. De la misma manera señala que pese a la existencia de limitaciones al ejercicio pleno de la propiedad, es posible el sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal, siempre que la persona a cuyo favor se encuentren manifieste expresamente su consentimiento.

Formalización legal del régimen de propiedad horizontal: El Artículo 531, como una forma de dotar de mayor seguridad jurídica al acto, el Código Civil en este Artículo prescribe como forma legal la escritura pública inscribible en el registro de la propiedad cuyo contenido esencial puede resumirse de la siguiente manera:

- Declaración del o los propietarios del sometimiento del inmueble al régimen.
- Consignar la situación, medidas, y colindancias del terreno, describir el edificio y mencionar con que servicios adicionales cuenta.

- Describir cada piso con todos aquellos datos que sirvan para diferenciar cada piso.
- Consignar el valor del inmueble y cada piso.
- Cualquier otro dato pertinente a criterio de los otorgantes.

Definición de elementos del régimen de propiedad horizontal: El Código Civil en el Artículo 532 reformado por el Artículo 19 del Decreto ley 218, también aporta para mejor comprender estos elementos, las definiciones de piso, departamento y habitación. Piso lo define como el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, siempre que la construcción conste de varios pisos o en otras palabras más de una planta. Por departamento se entiende que es la construcción que ocupa una parte de un piso. Por último habitación, es el espacio que ocupa un solo apartamento.

Clases de dominio que comprende: El Artículo 533, establece los diferentes derechos comprendidos en el derecho de propiedad horizontal, por un lado la propiedad singular, constituida por la titularidad o dominio exclusivo sobre el piso de su propiedad. Por otro lado este mismo artículo contempla la copropiedad de todos los elementos comunes como, entre estos elementos o partes comunes dicho Artículo menciona terreno, implementos de seguridad, conservación y servicios generales para el pleno uso y goce del edificio y de cada planta.

Indivisión forzosa de los elementos comunes: En el Artículo 534, se establece la obligación de permanecer en indivisión de las partes o elementos comunes, pues como se ha mencionado anteriormente se es copropietario de las partes comunes sólo en función del ejercicio del derecho de propiedad singular sobre las unidades independientes del edificio por lo que se encuentra íntimamente vinculado a este derecho.

Libre disposición del derecho de propiedad sobre unidades independientes: Artículo 535. Reformado por Artículo 20 Decreto ley 218. Este Artículo preceptúa que los propietarios tienen la libre disposición, del derecho de propiedad singular sobre cada piso, departamento o habitación, por lo que se reafirma el derecho de disposición, al estipular que pueden gravarlo, transmitirlo, es decir gozar usar y disponer de este derecho con las únicas restricciones que establece el ordenamiento jurídico del país, la escritura constitutiva y el reglamento de copropiedad y administración.

Limitación o prohibiciones al derecho de propiedad: Artículo 536. Reformado por Artículo 21 Decreto ley 218. Las limitaciones que el Código Civil, les impone a los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal se encuentran enumeradas de la siguiente forma:

- “No pueden destinar cada piso, departamento o habitación para usos que vayan contra la moral y las buenas costumbres.”
- “No pueden servir o destinar las unidades independientes, pisos, departamentos o habitaciones para otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva.”
- “No pueden efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o moradores de dichas unidades independientes.”
- “No pueden efectuar actos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio ni cometer omisiones que produzcan el mismo resultado. “

Acción por infracción a prohibiciones: Artículo 537. Reformado Artículo 22 Decreto ley 218. En este Artículo se garantiza el respeto a las prohibiciones contempladas en el Artículo 236, al establecer que al realizarse cualquiera de los supuestos establecidos en dicho Artículo, en forma grave, los demás propietarios pueden accionar ante el juez para que previa comprobación de los hechos declare la exclusión del demandado del goce personal de la unidad y responda por los daños y perjuicios ocasionados a los demás dueños.

Infracción cometida por arrendatarios u ocupantes: En el caso de que la violación de prohibiciones establecidas en el Artículo 538 fueren cometidas por cualquier morador distinto a los propietarios (inquilinos u ocupantes) son causales para el desahucio, y dicha acción puede ejercitarla el administrador como representante legal de los demás propietarios.

Prohibición de elevación de nivel de de las plantas: Artículo 539. Reformado Artículo 23 Decreto ley 218. Este Artículo dispone la prohibición que tiene el propietario del último piso, departamento o habitación situados en el nivel más alto de elevar el nivel. Esta elevación puede realizarse siendo menester el consentimiento unánime de los demás propietarios y la respectiva autorización o licencia municipal. De la misma forma el propietario de la planta baja, el subsuelo, departamento o habitación situado en los en estos lugares no podrá extender su propiedad mediante la construcción de sótanos o excavaciones de ninguna especie.

Mejoras a elementos comunes: El Artículo 540. Contempla que cuando se disponga hacer modificaciones al edificio que contribuyan al mejoramiento y uso más cómodo de los elementos comunes así como cuando éstas alteren sustancialmente su estructura, deben ser dispuestas y acordadas por todos los propietarios de las unidades singulares y en el caso de que afecten especialmente alguna planta, es indispensable el consentimiento del propietario de la misma.

Mejoras urgentes a elementos comunes: Artículo 541. Este Artículo es complemento del Artículo anterior referente a la mejoras se contempla también el procedimiento de aquellas mejoras que se efectúan a los elementos comunes de manera urgente y necesarias para la seguridad o conservación del edificio. En dicho supuesto cualquiera de los propietarios puede efectuarlos a su costa, guardándose el derecho de repetir contra los demás propietarios para el pago proporcional de los gastos efectuados, que sustentará con los comprobantes.

Estimación de urgencia: El Artículo 542, estipula que la mayoría de los propietarios debe efectuar la estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe. En caso no se pudiese determinar de esta manera, por falta de acuerdo de los propietarios, un juez competente a solicitud de los propietarios puede realizar dicha estimación.

Mejoras de las unidades singulares: Artículo 543. En el caso de que los propietarios de las unidades independientes deseen realizar cualquier clase de obras y reparaciones pueden realizarlas con la única limitación de no dañar la estructura o partes esenciales del edificio esenciales para la seguridad, solidez o salubridad del mismo.

Mejoras perjudiciales: El Artículo 544 estipula que en el caso de que alguno de los propietarios de las demás unidades considere que las obras o reparaciones perjudicial el edificio o limitan el libre uso y goce de la propiedad de la unidades, puede ejercer las acciones procedentes ante el juez respectivo.

Obligación de contribuir a gastos comunes del régimen de propiedad horizontal: Dentro del régimen de propiedad horizontal se generan algunos gastos como: la administración, mantenimiento, reparación de partes comunes, pago de servicios generales y primas de seguros que cubren la totalidad del edificio, pago de impuestos, por lo que el Artículo 545 establece la obligación de los propietarios de las unidades singulares deben contribuir a los mismos sin perjuicio de los impuestos que debe pagar por cuenta de su propiedad singular.

Transmisión de obligaciones al enajenar una propiedad: El Artículo 546 contempla que en el supuesto de transmisión del dominio como, al enajenar una unidad independiente o transmitir la propiedad por sucesión, el nuevo propietario es solidariamente responsable por los adeudos del enajenante que se encuentren pendientes y ocurridos antes de la enajenación.

Administración de edificios sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal: El Artículo 547 regula todo lo referente a la administración de los edificios sometidos bajo el régimen de propiedad horizontal según este Artículo debe ser dirigida por la persona que la mayoría de los propietarios designe, quien ejercerá su cargo sujetando su acción a las normas contenidas en el reglamento de copropiedad y administración.

Representante judicial y extrajudicial: El administrador nombrado por la mayoría de los propietarios según el Artículo 548 se convierte por este hecho en el representante legal de los propietarios en los asuntos judiciales y también en los asuntos extrajudiciales que tengan relación con el edificio, no importando que sean contra ellos o a su nombre.

Administrador y mandatario: En cuanto a las facultades que el administrador tiene para ejercer el cargo el Artículo 549 contempla que se le otorgan aquellas que a todo mandatario le asiste por ley, las que requieren cláusula especial que se le confieran por medio del reglamento de copropiedad y administración y las que se le confieran por disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.

Reserva del conocimiento a los propietarios: Artículo 550. En este Artículo se regula que en los asuntos que los propietarios tengan un interés especial y no se encuentren comprendidos dentro de las facultades correspondientes al cargo del administrador, al igual que aquellos que correspondiéndole al administrador, los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben resolverse por la mayoría de los propietarios.

Informe anual y rendición de cuentas del administrador: El Artículo 551 establece la obligación del administrador de rendir un informe de su administración y rendición de cuentas. De la misma forma faculta a la asamblea de propietarios para conocer este informe y rendición de cuentas y aprobar el presupuesto de los gastos para el siguiente año. La asamblea de propietarios también debe determinar la forma de percepción de fondos necesarios para cubrir el presupuesto. Todas estas disposiciones tomadas por

la asamblea de propietarios son vinculantes es decir obligatorias a todos los propietarios.

Seguros del edificio: El Artículo 552 establece que dentro de la escritura constitutiva se debe estipular los riesgos contra los cuales se debe asegurar el edificio, sin perjuicio de los seguros particulares a que estén obligados los titulares de las unidades o que se acuerde por mayoría.

Destino de la indemnización: El Artículo 553 establece que en el caso de que el supuesto establecido en el seguro se realice y se destruyere el edificio, la indemnización se entregará al administrador previa fianza de su responsabilidad para que efectúe el pago en el siguiente orden:

- Primero los gravámenes si los hubiera.
- La reparación y reconstrucción del edificio.

Indemnización no suficiente: En el supuesto que la indemnización no fuere suficiente para cubrir todos los gastos de reconstrucción, el Artículo 554 determina que el costo adicional se debe cubrir por los titulares que hayan sido perjudicados por el percance o siniestro en la proporción al valor de su propiedad, salvo lo que en cada caso disponga los dueños afectados.

Extinción del régimen: El Artículo 555 Reformado Artículo 24 Decreto ley 218, dispone que el régimen de propiedad horizontal pueda extinguirse de la siguiente manera: Por resolución expresa acordada por los dueños de las unidades independientes del edificio con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. No obstante los propietarios inconformes tiene la posibilidad de adquirir las unidades singulares de los que se encuentren de acuerdo con la extinción del régimen de propiedad horizontal a con el fin de no extinguirlo.

Estado de las unidades independientes para extinción del régimen de propiedad horizontal: Para que la extinción del régimen de propiedad horizontal se pueda efectuar se necesita según el Artículo 556, que todas las unidades independientes se encuentren libres de gravámenes y anotaciones, de lo contrario se requiere del consentimiento de los interesados.

Copropiedad del terreno: En cuanto a la propiedad del terreno el Artículo 557 prescribe que al efectuarse la extinción del régimen de propiedad horizontal los propietarios de las unidades singulares tienen la propiedad en común del terreno, de la construcción o en su defecto de los materiales aprovechables.

Formalización de la extinción: Al igual que en su constitución la cancelación del régimen de propiedad horizontal según el Artículo 558 se debe hacer constar por medio de escritura pública e inscribirse en el Registro de la propiedad. También se indica que se deben reunificar las fincas filiales con la finca matriz, en la que se harán las inscripciones respectivas de los propietarios de estas fincas como copropietarios de la finca matriz y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas.

Reglamento de copropiedad y administración: El Artículo 559 Reformado Artículo 26 Decreto ley 218, prescribe que la normativa que regula las relaciones de vecindad y condominio, lo relativo a la administración, y atención a servicios comunes se encuentran en el reglamento de copropiedad y administración que los otorgantes de la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal deben incluir en la misma. Este debe establecer como mínimo la forma de mayoría para casos de aprobar actos y negocios que requieran el voto de los propietarios.

Este Artículo en su parte final establece también que el reglamento de copropiedad y administración puede ser modificado siguiendo el mismo procedimiento y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos moradores ya sea adquirientes, inquilinos u ocupantes.

Otras disposiciones relativas al régimen en el Código Civil Decreto ley 106: Dentro del Código Civil vigente se encuentran algunos Artículos fuera del libro II De los bienes de la propiedad y demás derechos reales, título II La propiedad, capítulo III Copropiedad, párrafo III Propiedad horizontal, que se ha estudiado en el apartado anterior, que contienen normas que regulan algunos aspectos que relacionan la figura de la propiedad horizontal con otras figuras jurídicas del derecho civil, como la hipoteca y la inscripción en el registro de la propiedad, que se presentan a continuación:

Libro II De los bienes, de la propiedad y demás derechos reales. Título V Derechos reales de garantía. Capítulo I, de la hipoteca.

Susceptibilidad a la hipoteca: Artículo 840. Este Artículo regula la situación en la que el edificio que se encuentre sometido al régimen de propiedad horizontal puede ser hipotecado en su totalidad, siempre que se tome esta determinación por resolución unánime de todos los propietarios de las unidades del edificio. Por separado puede ser hipotecado por el dueño del piso o finca singular o independiente. En caso de hipotecarse todo el edificio debe determinarse la proporción o parte de gravámenes que se asigne a cada piso del edificio.

Otro libro del Código Civil, que contiene normas relacionadas con la propiedad horizontal es el, Libro IV Del Registro de la Propiedad. Título II, De las inscripciones especiales. Capítulo IV Registro de la Propiedad Horizontal. Dentro de este capítulo se establecen ciertas normas relativas a la inscripción de la propiedad horizontal, cuyo establecimiento se hace necesario, para el mejor desenvolvimiento del régimen y aplicación de la legislación relativa a la materia. A este respecto se reguló esta materia del Artículo 1195 al 1205 de este instrumento legal.

Obligaciones previas a la inscripción en el registro de la propiedad horizontal: En el Artículo 1195 que es el que inicia este capítulo se establecen ciertos deberes, cuyo cumplimiento debe ser observado y vigilado por el registro de la propiedad al hacer la

inscripción de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, entre los cuales se puede mencionar:

- “La creación de tantas fincas separadas como pisos o unidades cuente el edificio.”
- “Presentación del testimonio de la escritura que origina la primera inscripción del edificio.”
- “Copia de los planos del edificio.”
- “Copia de los planos de cada unidad o piso.”

Detalle de los planos: En cuanto a los planos el Artículo 1196 prescribe que deben detallar la situación, colindancias y dimensiones que tenga el terreno. Deben describir el edificio. Hacer mención de los servicios con que cuente, agua, electricidad. Describir cada piso o unidad y respecto a estos detallar las colindancias y datos necesarios para identificarlos.

Inscripción de finca matriz: El Artículo 1197, indica que el Registro de la Propiedad al realizar la inscripción del edificio como finca matriz, se efectuará en la finca con cuyo número se encuentre inscrito el terreno.

Notas marginales en finca matriz y filial: El Artículo 1198, le permite al Registro de la Propiedad inscribir como finca independiente cada piso, departamento o habitación que reúna los requisitos establecidos en el Código Civil como una finca independiente de la finca matriz, al mismo tiempo se debe hacer notas marginales que establezcan referencia entre finca matriz y filial.

Contenido de la inscripción de la finca matriz: La inscripción de la finca matriz del edificio debe efectuarse según el Artículo 1199, expresando todas las circunstancias que señala el Artículo 1131 del mismo Código Civil que señala el contenido que todas las inscripciones del Registro General de la Propiedad deben consignar, en lo que sea pertinente y aplicable.

Consignación de elementos comunes de cada piso departamento o habitación: Para efectuar la inscripción de un edificio bajo el régimen de propiedad horizontal el Artículo 1200 establece la obligación de consignar los elementos comunes a favor de los titulares del edificio total o y también según sea el caso los que correspondan a cada piso, departamento o habitación.

Circunstancias que deben consignarse al inscribir cada piso, departamento o habitación: El Artículo 1201, prescribe que al momento de inscribir un piso, departamento o habitación debe expresarse las mismas circunstancias que se han indicado en los artículos anteriores. También el Registrador debe hacer un breve referencia en el asiento de la finca matriz referente a la parte que les corresponde a los comuneros en los elementos comunes generales o limitados en que aparezcan inscritos.

Obligación de presentación de comprobante de obra terminada: Un Artículo muy importante es el Artículo 1202 reformado por el Decreto ley número 124-85 y se refiere a que cada pisos, departamento o habitación se inscribirá en el Registro de la Propiedad Horizontal en forma independiente de la finca matriz al cumplir con el requisito indispensable de que este cuente con una construcción terminada, lo que se debe comprobar mediante una constancia que será extendida por la respectiva municipalidad o por un profesional director de la obra, la que el notario al faccionar el instrumento público debe insertar. En el caso de no contar con dicha constancia se podrá inscribir provisionalmente lo cual será definitivo al momento de la presentación al registro de esta constancia.

Suposición de gravamen o transmisión de elementos comunes: Artículo 1203, en este Artículo se establece que en el caso de que el propietario grave o transmita la unidad piso o departamento que le corresponda se supone gravado o transmitido de la misma

forma la parte proporcional o porcentaje de los elementos comunes que les corresponda.

Inscripción de nuevas adquisiciones de elementos comunes en finca matriz: Cuando se adicionen nuevos niveles o pisos, o bien se adquieran nuevas porciones de terreno colindante, por el total de los dueños de las propiedades singulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio se deben inscribir según el Artículo 1204, en la finca matriz con la cual deben unificarse.

Notas marginales de cancelación de gravámenes y anotaciones preventivas: El Artículo 1205 establece que la cancelación total o parcial de gravámenes y las anotaciones preventivas que afecten al edificio o las partes comunes deben practicarse en la finca matriz y se debe hacer una anotación marginal en las fincas filiales que las relacionen.

### **2.3.2 Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República**

Una de las principales herramientas que el notario debe utilizar al faccionar una escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal o cualquier otra escritura de propiedad o traslativa de las unidades singulares es el Código de Notariado que es la base de la función modeladora es decir de dar forma legal al instrumento público. Para este efecto se debe cumplir con todas las formalidades de los instrumentos públicos que se encuentran enumerados en el Artículo 13 del Código de Notariado Decreto 314, que se transcribe textualmente a continuación:

“Artículo 13.- En el protocolo deben llenarse las formalidades siguientes:

1. Los instrumentos públicos se redactarán en español y se escribirán a máquina o a mano, de manera legible y sin abreviaturas.

2. Los instrumentos llevarán numeración cardinal, y se escribirán uno a continuación de otro, por riguroso orden de fechas y dejando de instrumento a instrumento, sólo es espacio necesario para las firmas.
3. El protocolo llevará foliación cardinal, escrita en cifras.
4. En el cuerpo del instrumento, las fechas, números o cantidades, se expresarán con letras. En caso de discrepancia entre lo escrito en letras y cifras, se estará a lo expresado en letras.
5. Los documentos que deban insertarse o las partes conducentes que se transcriban, se copiarán textualmente.
6. La numeración fiscal del papel sellado no podrá interrumpirse más que para la intercalación de documentos que se protocolen; o en el caso de que el notario hubiere terminado la serie.
7. Los espacios en blanco que permitan intercalaciones se llenarán con una línea antes de que sea firmado el instrumento.”

También se debe cartular este instrumento cuidando todos los elementos básicos de su contenido. Estos elementos básicos que todo instrumento público debe contener se encuentran regulados en el Artículo 29 del mismo Código de Notariado que se transcribe a continuación:

“Artículo 29.- Los instrumentos públicos contendrán:

1. El número de orden, lugar, día, mes y año de otorgamiento.
2. Los nombres, apellidos, edad, estado civil, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio a los otorgantes.
3. La fe de conocimiento de las personas que intervienen en el instrumento, y de que los comparecientes aseguran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.

4. La identificación de los otorgantes cuando no lo conociere el notario, por medio de la cédula de vecindad o el pasaporte, o por dos testigos conocidos por el notario, o por ambos medios cuando así lo estimare conveniente.
5. Razón de haber tenido a la vista los documentos fehacientes que acrediten la representación legal de los comparecientes en nombre de otro, describiéndoles e indicando lugar, fecha y funcionario o notario que los autoriza. Hará constar que dicha representación es suficiente conforme a la ley y a su juicio, para el acto o contrato.
6. La intervención de un intérprete nombrado por la parte que ignore el idioma español, el cual de ser posible deberá ser traductor jurado. Si el intérprete no supiere o no pudiere firmar, lo hará por él, un testigo.
7. La relación fiel, concisa y clara del acto o contrato.
8. La Fe de haber tenido a la vista los títulos y comprobantes que corresponda, según la naturaleza del acto o contrato.
9. La transcripción e las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario sean pertinente, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o proceda de diligencias judiciales o administrativas.
10. La fe de haber leído el instrumento a los otorgantes y su ratificación y aceptación.
11. La advertencia a los otorgantes de los efectos legales del acto o contrato y de que deben presentar el testimonio a los registros respectivos.
12. Las firmas de los otorgantes y de las demás personas que intervengan y la del notario, precedida de las palabras “Ante mí”. Si el otorgante no supiere o no pudiere firmar, pondrá la impresión digital de su dedo pulgar derecho y en su defecto, otro que especificará el notario firmando por él un testigo, y si fuere varios los otorgantes que no supieren o no pudieren firmar, lo hará un testigo, por cada parte o grupo que represente un mismo derecho. Cuando el propio notario fuere el otorgante pondrá antes de firmar la expresión: “Por mí y ante mí”.”

Es importante también no olvidar el Artículo 31, que contiene las formalidades esenciales que hacen que un instrumento no pueda ser redargüido de nulidad.

“Artículo 31.- Son formalidades esenciales de los instrumentos públicos:

1. El lugar y fecha de otorgamiento.
2. El nombre y apellidos de los otorgantes.
3. Razón de haber tenido a la vista los documentos que acreditan la representación legal suficiente de quien comparezca en nombre de otro.
4. La intervención de intérprete, cuando el otorgante ignore el español.
5. La relación del acto o contrato con sus modalidades.
6. Las firmas de los que intervienen en el acto o contrato o la impresión digital en su caso.”

### **2.3.3 Ley del timbre forense y timbre notarial Decreto número 82-96 del Congreso de la República.**

Dentro de este instrumento jurídico denominado: Ley del timbre forense y timbre notarial en el Artículo 1, se establece que el hecho que genera el impuesto de timbre notarial recae sobre todo acto o contrato autorizado por notario, en el caso de la constitución del régimen de propiedad horizontal se generará el impuesto, al cartular la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal; por ser un acto propio de el ejercicio del notario.

El notario al autorizar una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debe extender el testimonio especial que envía al Archivo General de Protocolos en un término de veinticinco días en el cual debe cubrir debidamente el impuesto notarial según el Artículo 3 numeral II inciso b, por ser la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal de un valor indeterminando debe cubrir la cantidad de diez

quetzales como preceptúa este artículo que dice “Contratos de valor indeterminado y protocolaciones, Diez quetzales (Q.10.00);”.(sic.)

En este mismo precepto se establece la forma como debe cubrirse el timbre notarial en el testimonio especial, adhiriendo a la primera hora de los testimonios especiales que para el efecto los notarios están obligados a enviar al Archivo General de Protocolos.

#### **2.3.4 Ley del impuesto de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos Decreto número 37-92 del Congreso de la República**

En esta ley se establece como sujeto pasivo del impuesto a quien o quienes emitan, suscriban u otorguen documentos mediante los cuales se celebren actos o contratos objeto del impuesto, siendo hecho generador de este impuesto, el hecho mismo de la emisión suscripción u otorgamientos de estos actos o contratos.

La tarifa específica que afecta a la escritura es únicamente la que se cubre en el testimonio especial de cincuenta centavos según lo prescribe el Artículo 5 numeral 6 de ésta ley. Con relación a la elaboración de la escritura el Artículo 6 establece el uso del papel sellado especial para protocolos notariales, con una tarifa específica de un quetzal por cada una de las hojas.

#### **2.3.5 Ley del Organismo Judicial Decreto número 2-89 del Congreso de la República**

En cuanto a la selección de las normas que el notario debe aplicar al intervenir en la constitución del régimen de propiedad horizontal, debe regirse a lo que prescribe la ley del Organismo Judicial, recurriendo a los Artículos que en cierta medida le darán según su función preventiva, respuesta en el supuesto de encontrar problemas de aplicación de leyes. Entre los Artículos más importantes puede mencionarse:

“Artículo 10.- Interpretación de la ley. Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales.

El conjunto de una ley servirá para ilustrar el contenido de una de sus partes, pero los pasajes oscuros de la misma se podrán aclarar atendiendo al orden siguiente:

- a) A la finalidad y al espíritu de la misma;
- b) A la historia fidedigna de su institución;
- c) A las disposiciones de otras leyes sobre casos o situaciones análogas;
- d) Al modo que parezca más conforme a la equidad y a los principios generales del derecho.”

“Artículo 11.- Idioma de la ley. El idioma oficial es el español. Las palabras de la ley se entenderán de acuerdo al Diccionario de la Real Academia Española, en la acepción correspondiente, salvo que el legislador las haya definido expresamente.

Si una palabra usada en la ley no aparece definida en el Diccionario de la Real Academia Española, se le dará su acepción usual en el país, lugar o región de que se trate.

Las palabras técnicas utilizadas en la ciencia en la tecnología o en el arte, se entenderán en su sentido propio, al menos que aparezca expresamente que se han usado en sentido distinto.”

“Artículo 13.- Primacía de las disposiciones especiales.

Las disposiciones especiales de las leyes, prevalecen sobre las disposiciones generales.”

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

Como anteriormente se mencionó el Decreto 1318, fue parcialmente derogado debido al reemplazo de algunas de sus normas, por el Decreto ley 106 que contiene el Código Civil de 1963 reformado por el Decreto ley 218. De esta forma puede concluirse después del estudio de los dos instrumentos jurídicos quedan aún vigentes las normas que se mencionan a continuación, debe hacerse la aclaración de que por ser un decreto parcialmente derogado y por no ser parte del Código Civil, para efecto de estudio, se consideró conveniente transcribir los artículos literalmente:

En cuanto al destino que se le dará a las unidades independientes: “Artículo 6.- En todo edificio sometido al este régimen, los pisos, departamentos y habitaciones, conforme el plan regulador municipal respectivo, pueden destinarse a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo que determinan las leyes, los reglamentos aplicables y la escritura constitutiva del régimen.”

Con respecto a los actos de disposición de los derechos de una unidad independiente meramente proyectada la norma regula lo siguiente: “Artículo 11. - No se permite la transmisión o gravamen de un piso, departamento o habitación, meramente proyectado y no comenzado a construir; pero si ya ha sido iniciada la construcción, si puede transmitirse o gravarse y para el efecto se debe entender adquirida o gravada por el nuevo titular la participación que corresponda al transmitente o en su caso al deudor, en los elementos comunes del edificio y en especial lo que ya esté fabricado del piso, departamento o habitación en cuestión, entendiéndose, también, subrogado el adquirente en el lugar y grado de aquél, para todos los efectos legales. Sin embargo, pueden prometerse en venta pisos, departamento o habitaciones meramente proyectados.”

El siguiente Artículo regula lo relativo al incumplimiento de contratos: “Artículo 12.- En los contratos de venta de pisos, departamentos o habitaciones cuyo precio haya de pagarse mediante abonos, no puede estipularse que la falta de pago de uno o más abonos da lugar a la resolución del contrato, dando por vencido el plazo y quedando a favor del vendedor, a título de daños y perjuicios, los abonos ya pagados. Debe ser el juez competente quien, según las circunstancias, fije la indemnización que por este título corresponda al vendedor, por el uso que del inmueble haya hecho el comprador incumplido. Estas disposiciones son aplicables sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato, así como a las promesas de venta y arrendamientos.”

El artículo a continuación, se refiere a la obligación del notario de agregar al protocolo, los planos del edificio o unidad singular, al faccionar una escritura relativa al régimen de propiedad horizontal por vez primera: “Artículo 18.- A la escritura que origine la primera inscripción del edificio, sometido al régimen de esta ley, y a la que origine la primera de un piso, departamento o habitación, se agregarán como comprobantes del protocolo, los planos del edificio o los planos de cada unidad singular, según los casos. Todo testimonio que de dichas escrituras expida el notario, deberá acompañarse de una copia de los mencionados planos, firmada y sellada por el notario.”

Del siguiente Artículo queda vigente la parte final en donde se establece la obligación del envío de la copia firmada y sellada por el notario al Registro de la Propiedad Inmueble, en virtud de que el Artículo 16 quedó derogado por el Artículo 531 del Decreto ley 106 reformado por el Decreto ley 218.

“Artículo 19.- Los planos del edificio deben detallar las circunstancias comprendidas en los incisos b) y c) del Artículo 16; y los planos de los pisos, departamentos o habitaciones únicamente detallarán los datos den inciso c) del propio Artículo que se refieran a dicha unidad. De estos planos se enviará una copia debidamente firmada y sellada por el notario, para el Archivo del Registro de la Propiedad Inmueble.”

Lo referente a inscripciones previas a la constitución de gravámenes sobre las propiedades singulares queda regulado en el siguiente Artículo:

“Artículo 20.- Ningún notario debe autorizar escrituras traslativas de dominio o constitutivas de gravámenes que se refieran a propiedad singular en edificio horizontalmente dividido, si antes no ha sido inscrita la escritura constitutiva del régimen en el Registro de la Propiedad Inmueble.”

El Artículo 22, se refiere a la obligación de presentar al notario la solvencia de gastos comunes expedida por el administrador: “Artículo 22.-En toda escritura pública en la que se transmita una propiedad singular del edificio, el notario ha de tener a la vista y agregar a los comprobantes del protocolo, certificación expedida por el administrador o por quien haga sus veces de la solvencia de transmitente por gastos comunes, o en su caso, los adeudos que tenga por este concepto, de conformidad con lo que aparezca en los libros respectivos.”

Para enajenar una segregación del terreno común el Artículo 30 prescribe: “Cuando por acuerdo unánime de los propietarios se segregue una porción de terreno común con el objeto de transmitirla en propiedad la escritura ha de contener, además de los requisitos generales de toda escritura de su clase, una descripción del edificio y del terreno, tal como deban quedar después de deducidas aquellas porciones.

Esta nueva descripción se debe inscribir en la finca matriz y acompañarse los planos correspondientes.”

De conformidad con el siguiente Artículo pueden hacerse gravámenes o enajenación de elementos comunes, junto con el de la propiedad: “Artículo 33.- Los derechos de cada propietario en los bienes comunes sólo pueden enajenarse o gravarse con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento o habitación.”

En cuanto a infracciones a la normativa ahora establecida por el Reglamento de copropiedad y administración, en el Código Civil Decreto ley 106, reformado por el Decreto ley 218 Artículo 559 este Artículo establece: “Artículo 37.- Si las infracciones anteriores son cometidas por inquilino es también causal de desahucio, acción que puede ejercitar el administrador en caso de negativa del propietario.”

En el aspecto de acción por propietarios morosos respecto al pago de gastos comunes se establece: “Artículo 41.- La acción para el cobro del referido crédito, es ejecutiva y el juez competente debe despachar la ejecución mediante la presentación de acta de requerimiento de pago levantada por notario público, a solicitud del administrador o, en su caso, de quien lo sustituya, después de haber requerido tres veces el pago, en vía directa.”

Lo relativo al libro de ingresos, gastos y comprobantes que debe llevar el administrador se establece lo siguiente: “Artículo 44.- El administrador debe anotar detalladamente en un libro, que previamente ha de ser habilitado por Juez de 1ª Instancia del Ramo Civil, las partidas de ingreso y gastos que afecten al edificio y a su administración, fijándolas por orden de fechas; especificando los gastos de conservación y reparación de los elementos comunes y cualquier otro gasto de esta naturaleza que haya efectuado. Tanto el libro expresado, como los comprobantes acreditativos de las partidas anotadas, deben estar disponibles para su examen por todos los propietarios en día y hora hábiles. “

Artículo 59.- Establece la no aplicabilidad de las normas que impidan el cumplimiento de las normas contenidas en este Decreto haciendo la observación que se refiere a las normas vigentes en la fecha de emisión del este en estudio, sin contar con la derogatoria parcial que se haría más tarde del Decreto 1318 del Congreso de la República de Guatemala.

### **2.3.1 Reglamento de Registros de la Propiedad, Acuerdo gubernativo 30-2005**

Dicho reglamento organiza al Registro de la Propiedad, estableciendo como obligación además de lo que ordene el Código Civil, llevar el libro de propiedad horizontal, según lo preceptúa el Artículo 3 de éste reglamento, que literalmente dice:

“Además de los libros ordenados por el Código Civil. Los registros de la propiedad llevarán los siguientes:

- De prendas: común, agraria, ganadera, agrícola-industrial y de bienes inmuebles,
- De Propiedad Horizontal;”

### **2.3.2 Arancel general para los Registros de la Propiedad**

El arancel de los Registros de la Propiedad ha sido regulado por varios Acuerdos gubernativos, entre los cuales puede mencionarse el Acuerdo gubernativo 339-96, que fue derogado por el Acuerdo gubernativo 29 – 2005, de fecha 27 de enero de 2005 que elevaba algunos honorarios. Luego fue derogado por el Acuerdo gubernativo 84 – 2005 del 14 de marzo de 2005. Posteriormente se emitió el Acuerdo gubernativo 161 – 2005 con fecha 6 de mayo de 2005, que reforma el Artículo 40 del Acuerdo gubernativo 30 - 2005, que se refiere al destino de los fondos percibidos durante la vigencia del Acuerdo gubernativo 29 -2005. Actualmente estos Acuerdos fueron derogados por el Acuerdo gubernativo 325-2005, que regula el nuevo Arancel general para Registros de la Propiedad.

El Acuerdo gubernativo 339 – 96, establecía en el Artículo 2, numeral 2.2 inciso m) que por la inscripción de un régimen de la propiedad horizontal se cobrarían honorarios tanto por la inscripción de la finca matriz como por cada una de las fincas filiales que se formen, de acuerdo con los valores que consten en la escritura de propiedad.

En el inciso n) se regulaba que, cuando se solicite la inscripción por formación de una o más fincas nuevas en virtud de parcelamientos o desmembraciones de cualquier tipo, se cobrarán cincuenta quetzales por inscripción de la desmembración de la finca y cincuenta quetzales por cada finca nueva que se forme cuya extensión no exceda de trescientos metros cuadrados, más; a) Cinco centavos por cada metro adicional, si se trata de bienes rústicos o urbanos ubicados en los municipios de Guatemala, Mixto, Santa Catarina Pinula, San José Pinula, Fraijanes, Villa Canales, Amatitlán, Santa Elena Barillas y Villa Nueva en el departamento de Guatemala. El Artículo 5, señalaba que los honorarios fijados en el arancel se pagaran en su totalidad al presentar el documento, cuando de estos se desprenda el valor que corresponda, pero en el caso que éstos no puedan determinarse, se anticipará un mínimo de cincuenta quetzales por cada documento que se presente.

El Acuerdo Gubernativo 29 – 2005 señalaba en el Artículo 2 que todos los documentos que se entreguen para la inscripción, anotación, modificación o cancelación de actos o contratos de bienes muebles e inmuebles, así como cualquier otro servicio no especializado, pagarán un mínimo de doscientos quetzales.

En el caso de la inscripción del régimen de propiedad horizontal no establece una tarifa específica, sólo establece en el Artículo 4 que por los documentos de valor indeterminado se cobrarán doscientos quetzales por la operación de la primera inscripción, anotación o cancelación que se genere, más cien quetzales por cada inscripción, anotación o cancelación que se derive de la misma o se efectúe en bien o bienes adicionales, cuando el título se refiera a más de uno. En el caso de anotación, cancelación, modificación o servicio no especificado expresamente se cobrará como lo establece éste artículo.

El Acuerdo Gubernativo 84 - 2005 en relación a la propiedad horizontal si establece al igual que el Acuerdo Gubernativo 339 – 96, si establece una tarifa especifica en el

Artículo 2 numeral 2, 2.2 inciso m) cuyo texto quedo exactamente como en el Decreto 339 – 96. De la misma forma el inciso n) regula que cuando la inscripción que se solicite se refiera a la formación de una o más fincas nuevas en virtud de parcelamientos o lotificaciones, particiones o desmembraciones de cualquier tipo, se cobrarán cincuenta quetzales por cada nueva finca si no excede de trescientos metros cuadrados, más la quinta parte de un centavo de quetzal por cada metro cuadrado adicional.

De acuerdo con el arancel que en la actualidad se esta aplicando que es el Acuerdo Gubernativo 325-2005 establece en el Artículo 4 un honorario específico para la inscripción del régimen de propiedad horizontal en la finca matriz, de doscientos cincuenta quetzales; más los honorarios por cada finca filial que se forme como parte del régimen, de acuerdo con el valor que se hubiere asignado en la escritura matriz, por lo que se consideró conveniente transcribir textualmente dicho artículo.

“Artículo 4. PROPIEDAD HORIZONTAL. Por la inscripción del régimen de propiedad horizontalmente dividido o de condominios, se pagará doscientos cincuenta quetzales (Q250.00) por inscribir el régimen en la finca matriz, más los honorarios por cada finca filial o que forme parte del condominio, de acuerdo con el valor que se les hubiere asignado en la escritura.”(sic.)

## CAPÍTULO III

### 1. Escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal

Es conveniente que previamente a desarrollar lo relativo a la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, se desarrolle brevemente algunos aspectos teóricos de derecho civil y notarial relacionados con el faccionamiento de toda escritura, por lo cual iniciaremos con el negocio jurídico.

#### 3.1 Negocio jurídico

Para definir el negocio jurídico debe hacerse referencia a lo que se conoce como un hecho y un hecho jurídico, por ser en la mayoría de los casos el origen de la aplicación del derecho. Un hecho es según el licenciado Carlos Vásquez Ortiz, todo aquel cambio o alteración que se produce en la naturaleza, sin que exista la intervención del hombre y sin producirse consecuencias jurídicas. Por el contrario un hecho jurídico es el fenómeno que produce un cambio en la naturaleza, sin que el hombre intervenga en su acaecimiento y a diferencia del hecho si produce consecuencias jurídicas.

Como puede observarse en ambas figuras no existe la intervención del hombre, debido a que al haberla, se produce lo que se conoce como acto o acto jurídico. El acto es el fenómeno o alteración que se produce en la naturaleza a consecuencia de una conducta humana, sin producir consecuencias jurídicas.<sup>53</sup> El acto jurídico según el licenciado Vásquez Ortiz al igual que el acto es un fenómeno o alteración que se produce en la naturaleza o mundo sensorial, que se produce como consecuencia de la conducta y voluntad del hombre pero a diferencia del simple acto, tiene consecuencias jurídicas.

---

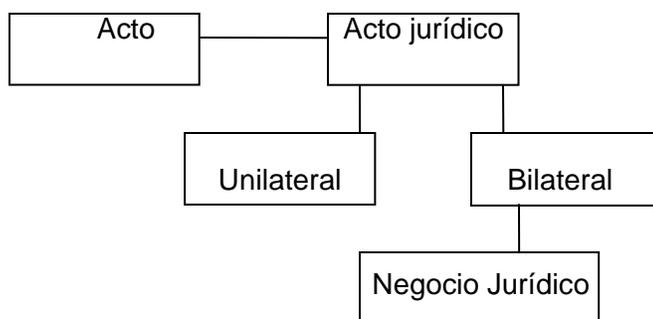
<sup>53</sup> Alvarado España, Rut Emilza, **Elementos naturales del negocio jurídico, su importancia y su diferencia con los elementos esenciales**, págs. 1 y 2.

Estos actos jurídicos pueden ser unilaterales, cuando para su producción únicamente interviene la voluntad de una persona, el ejemplo clásico que puede aportarse es el testamento o donación por causa de muerte. Por otro lado los actos jurídicos pueden ser bilaterales, cuando intervienen en su producción dos o más declaraciones de voluntad. Los actos jurídicos bilaterales son los que dan origen al nacimiento de la figura jurídica del negocio jurídico, que es la figura que se desarrolla en este apartado por ser la esencia de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

Castán Tobeñas define al acto jurídico, como el acto integrado por una o varias declaraciones de voluntad privada, dirigidas a la producción de un determinado efecto y a los que el derecho objetivo reconoce como base del mismo, cumplidos los requisitos y dentro de los límites que el propio ordenamiento jurídico establece.<sup>54</sup>

El negocio jurídico esta compuesto de los términos negocio, que proviene del infinitivo negociar que es según el significado común de la palabra; hacer concordar dos o más voluntades para solucionar una situación, y el término jurídico que es utilizado para todo aquello que atañe al derecho.

Puede concluirse por definir al negocio jurídico, en base a todo lo relacionado en este apartado como, el acuerdo o convergencia de dos o más voluntades de personas capaces, para producir un cambio en el mundo sensorial con consecuencias en la esfera del derecho.



---

<sup>54</sup> Vázquez Ortiz, Carlos, **De los contratos derecho civil IV.**, pág. 4

### 3.2 Contrato

Se considera importante en esta definir el término contrato porque es la figura jurídica por medio de la cual se realiza el convenio en donde se manifiesta la voluntad de someter el edificio al régimen de propiedad horizontal, tomando en cuenta que el edificio es parte del patrimonio de las personas.

Por lo mencionado en el párrafo anterior y para comprender mejor la definición de la figura jurídica del contrato debe conocerse el significado de patrimonio. Según Manuel Ossorio, en términos jurídicos, patrimonio: “representa una universalidad constituida por el conjunto de derechos y obligaciones que corresponden a una persona, y que pueden ser apreciables en dinero.”<sup>55</sup>

El contrato se considera como especie del negocio jurídico, que se produce cuando el negocio jurídico, que como se menciona es bilateral, se refiere al patrimonio de las personas. Según su significado común el contrato es todo pacto o acuerdo entre varias partes, que se compelen sobre algún asunto determinado, cuyo cumplimiento es de carácter obligatorio.

Según el licenciado Vásquez Ortiz el contrato es “el acuerdo de voluntades que con anterioridad se encontraban en discordia, por el cual los sujetos de derecho originan o dan vida, transforman o modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial”<sup>56</sup>.

El Código Civil guatemalteco Decreto ley 106, establece en el Artículo 1517 que “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.”

---

<sup>55</sup> Ossorio, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**, pág. 555

<sup>56</sup> Vásquez Ortiz, **Ob. Cit.**, pág. 5

De conformidad con el criterio sostenido en la presente monografía se concluye que el contrato es, la convergencia de dos o más voluntades que responden a distintos intereses para establecer, modificar o extinguir una relación de derecho de carácter estrictamente patrimonial.

### **3.3 Documento público**

#### **3.3.1 Definición**

Se ha considerado importante el desarrollo teórico del medio o instrumento por el cual se va a formalizar la constitución del régimen de propiedad horizontal, por lo que a continuación se analizará teóricamente el instrumento público y la escritura pública.

Guillermo Cabanellas citado por el licenciado Nery Roberto Muñoz<sup>57</sup> manifiesta que el documento público surgió en el derecho notarial por decadencia del tecnicismo jurídico de instrumento publico, ya que instrumento se ha utilizado como herramienta o medio como por ejemplo, medio de delito, instrumentos de labranza, deportivos, etc.

Enrique Jiménez Arnau considera que “La diferencia formal entre los documentos con valor de instrumento público y los que no lo tienen, está en el signo notarial, expresión de autenticidad del documento: aquéllos son signados por el Notario con lo que se les simboliza su privilegiado carácter en cuanto a prueba y eficacia.”<sup>58</sup>

El documento público por lo antes relacionado se considera como, el documento o escrito autorizado por notario, escribano o funcionario con fe pública para autenticar algún hecho, acto, disposición o convenio y la fecha en que estos se producen, dotados por la intervención de los mismos de un carácter privilegiado de prueba y eficacia.

---

<sup>57</sup> Muñoz, Nery Roberto, **El instrumento público y el documento notarial**, pág. 1.

<sup>58</sup> Giménez Arnau, Enrique, **Derecho Notarial**, pág. 407.

Es importante hacer la observación de que el documento público puede entonces ser autorizado no sólo por funcionarios públicos, sino la ley le ha otorgado al notario con la potestad y la fe pública para poder autorizar estos documentos, denominados documentos públicos notariales.

### **3.3.2 Clasificación del documento público**

Existen varias clasificaciones extensas y complicadas pero se considera la más adecuada a la realidad guatemalteca la presentada por el licenciado Nery Roberto Muñoz, que se presenta a continuación:

#### **3.3.2.1 Documentos públicos principales:**

Teniendo como criterio de clasificación, el hecho de que el notario, facciona los documentos dentro del protocolo notarial a su cargo, como un requisito o condición fundamental para la validez del mismo, entre estos documentos puede mencionarse : Actas de protocolación, razones de legalización y la escritura pública.

#### **3.3.2.2 Documentos públicos secundarios:**

Por el contrario de los documentos públicos principales, estos son los que el notario facciona fuera del protocolo notarial en el ejercicio por requerimiento de su función notarial, entre los que puede mencionarse: actas notariales, legalizaciones de firmas o de documentos.

### **3.3.3 Características:**

Según Carlos Emérito González citado por el licenciado Nery Roberto Muñoz, el documento público está dotado de ciertos rasgos que lo caracterizan y lo distinguen de

los demás individualizándolo de una manera muy significativa y que pueden resumirse de la siguiente manera.<sup>59</sup>

### 3.3.3.1 Fecha cierta

Dentro de la esfera del derecho existen ciertas facultades que nacen a partir de la fecha en que acontecen determinados hechos o actos jurídicos, por lo que el instrumento público otorga a todos los interesados, la certeza de que la fecha que consta en dicho instrumento es exacta, por la fe pública del notario que lo autoriza.

En conclusión la característica del instrumento público de fecha cierta, consiste en la certeza que tienen todos los interesados a consecuencia de la fe pública del notario que un hecho o acto jurídico, se produjo en la fecha que consta en el mismo.

### 3.3.3.2 Garantía

Según el licenciado Nery Roberto Muñoz,<sup>60</sup> el Estado debe velar porque el derecho impere en las relaciones de las personas, no sólo en el área pública sino en el área privada, por lo que debe resguardar el estricto cumplimiento de lo convenido, respaldando todo lo convenido en documentos públicos autorizados por notarios, a través del sistema de justicia que resolverá todo caso planteado en virtud de violación de normas establecidas en el instrumento público y restableciendo a cada quien lo que en derecho le corresponde o pertenece.

Por este motivo el Código Procesal Civil guatemalteco Decreto ley 107, Artículo 186, otorga esta garantía a los documentos autorizados por el notario, al señalar que producen fe y hacen plena prueba salvo el derecho de las partes de reargüirlos de nulidad o falsedad.<sup>61</sup>

---

<sup>59</sup> Muñoz, **Ob. Cit.**, págs.4, 5, 6.

<sup>60</sup> **Ibíd.**, pág. 5

<sup>61</sup> Pérez Fernández del Castillo, Bernardo, **Derecho notarial**, pág. 120.

### **3.3.3.3 Credibilidad**

Como lo señala la definición de notario, de Guillermo Cabanellas y Manuel Ossorio el notario es un profesional autorizado para dar fe pública, conforme a las leyes, de los contratos y demás actos que autorice. En otras palabras, es un documento que otorga a los interesados en el contenido del documento, la certeza de la veracidad del otorgamiento del acto, por los signos públicos, que lo respaldan. Se entiende por signos públicos a los sellos, timbres, firma del notario y demás formalidades que exija la legislación notarial. En conclusión, la credibilidad es la característica del instrumento público, que le otorga la veracidad al otorgamiento o acto que le da origen, como a lo manifestado en el mismo.

### **3.3.3.4 Firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad**

En contraposición a lo que sucede con la sentencia, el documento público autorizado por notario es firme e irrevocable, pues no existe un superior jerárquico del notario a quien se puedan apelar todas aquellas relaciones jurídicas, que se establezcan por el mismo, por provenir de la voluntad de las personas, estas son firmes e irrevocables. Una acción de nulidad en un proceso es procedente y el fallo es apelable, pero en contra de la escritura en sí misma no cabe apelación.

La firmeza, irrevocabilidad e inapelabilidad es la característica del instrumento público que otorga a las relaciones jurídicas estabilidad por no permitir ningún recurso en contra de lo convenido por las voluntades de las personas.

### **3.3.3.5 Ejecutoriedad**

Esta característica se deriva del respaldo jurídico que el estado otorga a todo instrumento público autorizado por notario, compeliendo u obligando a la parte que cometa alguna inobservancia de lo pactado a su cumplimiento. De esta forma la

ejecutoriedad, se considera que es la característica del instrumento público por la cual la parte que no ha incumplido lo convenido en dicho instrumento esta facultada para exigir la ejecución del convenio a través de los órganos jurisdiccionales.

### **3.3.3.6 Seguridad**

Esta característica se desprende, debido a que el notario además de ser el depositario de los instrumentos públicos que autoriza, puede facilitar a las parte las copias y testimonios que soliciten, sin correr el riesgo de perdida o alteración, considerándose de esta manera protegidos los intereses de los otorgantes aún después de la muerte del notario.

Puede definirse la característica de seguridad del instrumento público como, la garantía con que cuentan los instrumentos públicos autorizados por notario, para tener acceso a la información consignada en los mismos, a través de copias o testimonios, sin sufrir perdida, deterioro o alteración durante todo el tiempo y después de la muerte del notario.

## **3.4 Escritura pública**

### **3.4.1 Definición**

Debido a que el presente trabajo esta orientado al estudio de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal se ha creído importante el desarrollo del estudio teórico de la escritura pública. Dentro del ordenamiento jurídico no existe una definición, sin embargo para referirnos a ella debemos recurrir a la doctrina del derecho notarial, dentro de la cual podemos mencionar:

A Fernández Casado, citado por el licenciado Nery Roberto Muñoz <sup>62</sup> “Es el instrumento público por el cual una o varias personas jurídicamente capaces establecen, modifican o extinguen relaciones de derecho.”

Para Novoa Seoane, la escritura pública es un documento que autoriza el notario con las solemnidades de ley a requerimiento de una o más personas llamadas otorgantes, estas personas deben tener capacidad legal para el acto o contrato que se autoriza y por el cual se crea, modifica o extinguen relaciones de derecho con observancia de las leyes y la moral.

Otra definición interesante es la de Argentino I. Neri, quien sostiene que se denomina escrituras públicas a los documentos que cumplen con las formalidades o requisitos legales, que se otorgan ante escribano público u otro funcionario (notario) autorizado para autorizar esta clase de documentos.

En conclusión se puede definir la escritura público como: El instrumento público que el notario facciona y autoriza dentro del protocolo notarial a su cargo, al ser requerido por los otorgantes cumpliendo con los requisitos legales, para hacer constar los actos y negocios jurídicos, obligando a los otorgantes en las condiciones establecidas en dicho instrumento.

### **3.4.2 Clasificación**

Existen varias clasificaciones, pero una de las más utilizadas es la que utiliza el criterio de las solemnidades que deben observarse, cuando la voluntad de uno de los sujetos debe surtir efectos después de su fallecimiento, hecho que clasifica a las escrituras en:

#### **3.4.2.1 Escrituras ínter vivos**

#### **3.4.2.2 Escrituras mortis causa**

---

<sup>62</sup>Roberto Muñoz, Nery, **La forma notarial en el negocio jurídico**, pág. 9

En cuanto a las distintas clases de negocio jurídico existe una clasificación de la escritura pública derivada del negocio jurídico en la cual puede distinguirse:

- 3.4.2.3** Por los comparecientes escrituras unilaterales o bilaterales.
- 3.4.2.4** Por la tipicidad, escrituras nominadas o innominadas
- 3.4.2.5** Por las modalidades de las obligaciones escrituras de actos puros, condicionales o a plazo.
- 3.4.2.6** Por su finalidad, escrituras principales, de ratificación y complementarias.

Escobar de la Riva citado por Enrique Jiménez Arnau simplifica la clasificación de la escritura pública en cuatro clases diferentes como: a) escrituras constitutivas, b) escrituras dispositivas o traslativas, c) escrituras de reconocimiento de relaciones jurídicas, d) escrituras de elevación de documentos privados a públicos.<sup>63</sup> El licenciado Nery Roberto Muñoz sostiene que en Guatemala, se reconocen tres clases de escrituras públicas:

- a) Las principales que son las que se perfecciona en un mismo acto y no depende en cuanto a sus efectos jurídicos de otra escritura.
- b) Las complementarias que son aquellas que vienen a complementar alguna escritura pública que por algún motivo no se perfeccionó, dentro de estas encontramos las escrituras de, aclaración, ampliación, aceptación, rectificación y modificación.
- c) Las escrituras canceladas son las que a pesar de ocupar un número y lugar en el protocolo a cargo de un notario no nacen a la vida jurídica pues han sido faccionadas por el notario pero los otorgantes no las firmaron por alguna razón. Esta cancelación se realiza mediante una razón de cancelación, quedando el notario en la imposibilidad de extender copias ni testimonios de esta escritura. El

---

<sup>63</sup>Giménez Arnau, **Ob. Cit.**, págs. 417 y 419

notario debe dar aviso de esta cancelación al archivo general de protocolos, según el Artículo 37 de Código de Notariado Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala.

### **3.4.3 Estructura**

En la técnica notarial guatemalteca se ha seguido según el licenciado Nery Roberto Muñoz una sencilla estructura conformada por las siguientes partes:

#### **3.4.3.1 Introducción:**

En esta primera parte de la escritura pública se compone de: El encabezamiento que es donde se consignan datos como fecha, lugar, hora si se requiere, se individualiza al notario precedido de las palabras ante mí. (Artículo 29 numeral 1). La comparecencia, en donde se individualizan los comparecientes consignando los datos exigidos en el Artículo 29 numeral 2. La fe de conocimiento del notario de los otorgantes o su identificación según los medios establecidos en la ley. (Artículo 29 numeral 3 y 4.) La razón de haber presentado ante el notario los documentos que acrediten representaciones cuando corresponda. (Artículo 29, numeral 5). Intervención del intérprete (Artículo 29 numeral 6). Declaración de los comparecientes de encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles (Artículo 29 numeral 3). La nominación del acto o contrato.

#### **3.4.3.2 El cuerpo:**

En esta parte de la escritura pública, debe realizarse una relación clara del acto o negocio jurídico. Se inicia con los antecedentes o exposición en donde se describe todas aquellas circunstancias preexistentes de indudable importancia para valorar el negocio o acto jurídico.

### **3.4.3.3 La estipulación:**

Es considerada parte medular de la escritura pública pues en ella se expone con mayor detalle el acto o negocio jurídico que se desea celebrar, reconocer, modificar o extinguir. En otras palabras es donde queda consignada la declaración de voluntad de los otorgantes por lo que también se le denomina parte dispositiva y finaliza con la aceptación. Tanto el cuerpo como la estipulación se redactan en cláusulas.

### **3.4.3.4 Conclusión:**

Esta parte es denominada también cierre del instrumento que es donde el notario da fe una sola vez de todos lo expuesto, de que tuvo a la vista los documentos relacionados con el acto o negocio jurídico, de que hizo las advertencias de los efectos jurídico del acto o contrato y de la obligación de presentar testimonios a los registros respectivos, de haber dado lectura o la persona designada por el testador en caso de testamento (Artículo 42 numeral 6), la recepción de la ratificación y aceptación por medio de las firmas de los otorgantes y la autorización del notario, que consiste en la firma del mismo precedida de las palabras : Ante mí.

## **3.4.4 Elementos de la escritura pública:**

Los elementos de la escritura pública se dividen en tres clases: subjetivos, objetivos y formales.<sup>64</sup>

### **3.4.4.1 Subjetivos:**

Los titulares de los derechos subjetivos, comparecen en su calidad de sujeto del negocio jurídico, que efectuaran con sus respectivos derechos. Existen sujetos que sólo intervienen en función instrumental como por ejemplo los testigos, intérpretes. Se

---

<sup>64</sup> Gattari, Carlos Nicolás, **Manual de derecho notarial**, págs. 74 y 75.

debe destacar a este respecto que el notario no debe concebirse en ningún momento como sujeto instrumental sino como el autor del instrumento público.

#### **3.3.4.2 Objetivos:**

Son los motivos de la escritura, se producen por la conducta de los sujetos, hechos y actos jurídicos que tienen una consecuencia contemplada por la ley. Estos se perfeccionan por la manifestación de voluntad, que tiene como consecuencia alguna adquisición, modificación, transferencia o extinción de derechos u obligaciones.

#### **3.3.4.3 Elementos formales:**

Son todos aquellos requisitos de forma que la ley establece para la validez de la escritura como: La comparecencia física ante el notario, la lectura en voz alta del instrumento público, otorgamiento o firma de los sujetos, autorización o suscripción del notario, presidido por el concepto y medida física, temporal y espacial de la unidad del acto<sup>65</sup>

### **3.5 Escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal**

Después de haber estudiado los conceptos del derecho civil y notarial, que tienen relación con el régimen de propiedad horizontal, como toda la clasificación de documento público, de donde se ha desprendido el estudio de la escritura pública como la forma por medio de la cual se formaliza el negocio jurídico, que en caso de la propiedad horizontal es el acuerdo para el sometimiento de un edificio a dicho régimen de propiedad horizontal, se desarrolla a continuación en forma específica la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal. Por este motivo se iniciará con el estudio de las obligaciones y requisitos que el notario debe cumplir al cartular una escritura para constituir régimen de propiedad horizontal.

---

<sup>65</sup> Gattari, **Ob.Cit.** pág. 75.

### 3.5.1 Obligaciones previas

Son todas aquellas exigencias, que los notarios en el ejercicio de su función deben cumplir antes de faccionar la escritura pública que afecte o someta un edificio al régimen de propiedad horizontal.

#### 3.5.1.1 Acreditar propiedad de inmueble:

Una de las principales obligaciones, es comprobar la existencia de un inmueble propiedad legítima del, o los comparecientes, que cuente o posea los elementos necesarios según la ley para ser sometido al régimen de propiedad horizontal, mediante el testimonio de la escritura de propiedad del inmueble.<sup>66</sup> En cuanto a los elementos que deben poseerse para constituir el régimen de propiedad horizontal existen posiciones que consideran que no se puede constituir el régimen si el edificio no está totalmente construido. En España según las resoluciones emitidas por el Registro Nacional Español de la Propiedad, de fechas: 5 de noviembre de 1982, 18 de abril de 1988, 4 de marzo de 1993 y 11 de agosto de 1988; se maneja el mismo criterio, consistente en; que la mera proyección de construcción se debe denominar prehorizontalidad, por lo que el registrador no inscribe la constitución del régimen por no estar regulada la prehorizontalidad en la Ley de Propiedad Horizontal de 21 de julio 1960. En la Ley Hipotecaria española, Artículo 8 numeral 4 exige para la inscripción del régimen de propiedad horizontal que la construcción del edificio esté al menos comenzada. Sin embargo en la resolución de este registro del 18 de abril de 1988 dice literalmente: “ nada se opone a la inscripción, aun antes de iniciarse la construcción, de los acuerdos entre los comuneros por lo cuales cada uno de ellos construirá individualmente su vivienda individualizada y cuya propiedad pertenecía desde un principio al respectivo constructor, pues de este modo se asegura adecuadamente frente a terceros, el interés de cada comunero respecto de las concretas viviendas, garajes y trasteros futuros que le viene asignados y cuya construcción les va a imponer

---

<sup>66</sup> Carral y Teresa, Luis, **Derecho notarial y derecho registral**, págs. 151 y 152.

gastos tan importantes”<sup>67</sup>. Practicando una inscripción en el folio de la finca común en tanto la construcción no este concluida. En Colombia al respecto el Artículo 1 del Decreto 1365 de 1986 preceptúa que pueden someterse al régimen de propiedad horizontal, tanto los edificios de uno o varios pisos como los grupos de edificios constituyen un conjunto construido o por construirse, sobre el mismo predio. Lo más sorprendente del aporte de la legislación colombiana es que además no limita la división horizontal a los edificios de varios pisos, sino que también incluye en el régimen los departamentos ubicados en un mismo piso o construidos en inmuebles de una sólo planta y que cumplan con que las fracciones privadas sean independientes, que tengan una salida exclusiva o por medio de un pasaje común a la vía pública. Al respecto en el ordenamiento jurídico guatemalteco, solamente se regula como un elemento de la propiedad horizontal el que exista un edificio de más de una planta, según Artículo 528 del Decreto ley 106, sin embargo la inscripción del régimen se puede hacer cuando el edificio este en construcción, debido a que la inscripción del sometimiento; se practica en la finca matriz y las fincas filiales se inscribirán cuando se otorguen las escrituras de cada una de las unidades singulares y se inscriba en el registro por lo que como requisito para efectuar estas inscripciones, se solicita que se presente una constancia de terminación de la construcción extendida por la respectiva municipalidad, por el profesional director de la obra que el notario debe insertar en la respectiva escritura según el Artículo 1202 del Código Civil Decreto ley 106.

#### **3.5.1.2 Libertad de gravámenes, limitaciones y anotaciones:**

Otro requisito es verificar que el propietario acredite que el inmueble se encuentre libre de gravámenes, limitaciones y anotaciones de cualquier naturaleza, por medio de la presentación de una certificación extendida por el Registro de la propiedad según lo establece el Artículo 1179 del Código Civil Decreto ley 106 que literalmente dice: “La liberación o gravamen de los bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos,

---

<sup>67</sup> Magro Servet, Vicente et.al., **Guía practica civil y procesal de la ley de propiedad horizontal**, pág. 24.

sólo podrá acreditar por la certificación del registro en que se haga constar el estado de dichos bienes”.

### **3.5.1.3 Elaboración de planos del edificio, unidades y pisos:**

Para cumplir con el principio y la obligación de la inscripción,<sup>68</sup> también es obligatoria la elaboración de planos del edificio, que servirán al notario para consignar situación, dimensiones, colindancias del terreno, elementos comunes servicios con los que cuenta y una descripción del edificio indicando, número de pisos, apartamentos o unidades singulares según lo preceptuado en el Artículo 1196 del Código Civil Decreto ley 106. Dichos planos deben ser elaborados por ingeniero civil, arquitecto o ingeniero agrónomo colegiado activo en la república de Guatemala, según lo preceptuado por el artículo 1131 del Código Civil, Decreto ley mencionado, reformado por el Decreto ley número 124-85 del jefe de Estado, que regula los requisitos que debe contener toda primera inscripción: “1 Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en el que se encuentra, área, rumbos o azimuts; o coordenadas geográficas debidamente georeferenciadas al sistema geodésico nacional; medidas lineales y colindancias; su nombre y dirección si lo tuviere. Tales datos se expresarán en el documento que se presente para su inscripción en Registro General de la Propiedad respectivo y en los planos que podrán ser realizados por ingenieros civiles, arquitectos e ingenieros agrónomos que se encuentren colegiados activos en la República de Guatemala.” También se deduce la elaboración de planos de cada piso o unidad según lo establece, el Artículo 1195 en el segundo párrafo indicando que el contenido de los planos de cada unidad o piso debe describir, su situación, colindancias y datos necesarios para identificarlos. De dichos planos se enviara copia al registro de la propiedad que se estudiará en las obligaciones posteriores al otorgamiento de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

---

<sup>68</sup> Barrios Carrillo, Axel Eduardo Alfonso, **Fundamentos de los registro en Guatemala**, pág. 18.

#### **3.5.1.4 Aprobación de reglamento:**

Redacción y aprobación de Reglamento de copropiedad y administración que contendrá las normas que como su nombre lo indica cuestiones administrativas, servicios comunes, órganos de administración, mayorías, asambleas. Será aprobado por el o los otorgantes de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal que deberá ser aceptado por los futuros propietarios de las unidades singulares del edificio

#### **3.5.1.5 Seguro del edificio:**

Contratación de seguro que cubra todo el edificio con sus unidades singulares y partes comunes y de esta forma dar cumplimiento al requisito establecido en el Código Civil Decreto ley 106, Artículo 552.

#### **3.5.1.6 Elegir y nombrar administrador:**

Designación de persona a cuyo cargo se encontrará la representación y administración del régimen de propiedad horizontal recordando que al momento de constituir la sociedad si aún no se han vendido todas las unidades singulares motivo por el cual no pueda reunirse la asamblea general de propietarios, puede elegirse un administrador temporal hasta que la asamblea elija al administrador definitivo.

### **3.5.2 Requisitos esenciales de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal**

En cuanto al contenido que son elementos que la técnica notarial exige que contengan todos los instrumentos públicos, es prudente recordar que como se estudio en el apartado de la legislación relativa al régimen de propiedad horizontal, cuando se menciona el Código de Notariado, se hizo referencia al Artículo 29, en donde se

encuentran regulados estos elementos y que en el caso específico de la constitución del régimen de propiedad horizontal se deben contemplar adaptándolos al caso concreto. Entre estos elementos puede mencionarse:

#### **3.5.2.1 Datos de identificación de la escritura:**

Número que le corresponde en el protocolo notarial a cargo del notario que facciona la escritura, el lugar la fecha en que se produce el acto de constitución o sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal.

#### **3.5.2.2 Identificación de los otorgantes:**

Nombres, apellidos, edad, estado familiar, nacionalidad, profesión, ocupación u oficio y domicilio del o los otorgantes, o sea el o los dueños del inmueble que se pretende someter al régimen.

#### **3.5.2.3 Libertad de ejercicio civil de otorgantes:**

Fe de conocer al o los otorgantes o su identificación por los medios permitidos, es decir cédula de vecindad o dos testigos conocidos del notario y de que los otorgantes manifiestan encontrarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles.

#### **3.5.2.4 Acreditar representaciones:**

Razón de haber visto los documentos que acreditan la representación legal para el otorgamiento del acto o contrato, indicando lugar y fecha y funcionario que autorizó esos documentos, así como hacer constar que esa representación es suficiente según la ley y su juicio. Intervención del intérprete o traductor jurado si alguno de las partes otorgantes no hablara español.

### **3.5.2.5 Relación del las condiciones del contrato:**

Descripción fiel, concisa y clara del acto de sometimiento y constitución del inmueble al régimen de propiedad horizontal.

### **3.5.2.6 Legitimación para otorgar el acto:**

Fe de haber visto los títulos o comprobantes que corresponda según la naturaleza del acto o contrato.

### **3.5.2.7 Transcripciones:**

La transcripción de actuaciones ordenada por la ley o pertinentes a juicio del notario cuando en contrato sea precedido de autorizado u ordenado judicialmente o precedente de diligencias judiciales o administrativas.

### **3.5.2.8 Lecturas:**

Fe de la lectura del instrumento a los otorgantes quienes lo ratifican y aceptan.

### **3.5.2.9 Advertencias:**

La advertencia de los efectos legales del acto o contrato de presentar el testimonio a los registros respectivos.

### **3.5.2.10 Aceptación y autorización:**

La firma de los otorgantes y demás personas que intervienen y notario precedidas de las palabras: Ante mí.

Dentro de los elementos del contenido del instrumento público descritos en el párrafo anterior existen algunos de vital importancia que convierten al instrumento público en un instrumento plenamente válido, asegurándolo contra cualquier pretensión de nulidad contra dicho instrumento público, entre los elementos que deben consignarse puede mencionarse:

**a)** Lugar y la fecha en que se otorga y autoriza el instrumento. **b)** Nombres, apellidos. **c)** Razón de haber visto los documentos que acreditan la representación legal para el otorgamiento del acto o contrato, indicando lugar y fecha y funcionario que autorizó esos documentos, así como hacer constar que esa representación es suficiente según la ley y su juicio. **d)** Intervención el intérprete o traductor jurado si alguna de las partes no hablara español. **f)** Descripción fiel, concisa y clara del acto o contrato. **g)** La firmas de los otorgantes, demás personas que intervienen y notario, precedidas de las palabras: Ante mí.

### **3.5.3 Requisitos especiales**

Son todos los elementos que el notario debe cumplir al faccionar la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, según lo preceptuado en normas especiales que regulan específicamente la escritura de constitución del régimen en mención. Estos elementos estaban contenidos en el Artículo 16 del Decreto número 1318 del Congreso de la República de 1959, posteriormente fue derogado por la promulgación del Artículo 531 del Decreto ley 106 de 1963. Según este artículo los requisitos especiales del contenido de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal son:

#### **3.5.3.1 Declaración de los propietarios:**

Consignar la declaración hecha por los propietarios por la que manifiestan la voluntad de someter el inmueble que es de su propiedad al régimen de propiedad horizontal.

### **3.5.3.2 Descripción de terreno, edificio y servicios:**

Describir con detalle la situación, las medidas y colindancias del terreno en donde se encuentra el edificio, asimismo se debe describir el edificio y todos los servicios con los que cuenta el mismo.

### **3.5.3.3 Descripción de pisos, departamentos o habitaciones:**

Describir cada piso, departamento y habitación consignando por lo menos su número, situación, colindancias y medidas, piezas de las que consta y cualquier otro dato que a juicio del notario sea pertinente o necesario para su identificación.

### **3.5.3.4 Descripción de elementos comunes:**

Describir todos los elementos y partes comunes del edificio y los elementos comunes limitados a determinadas unidades independientes.

### **3.5.3.5 Consignación de otros datos:**

Cualquier otro dato que los otorgantes o el notario consideren conveniente. Existen otros requisitos especiales regulados en otros artículos del Código Civil que aunque no se contemplan en el artículo 531 que es el que señala algunos requisitos de la escritura constitutiva del régimen, deben consignarse dentro de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal entre los cuales puede mencionarse.

### **3.5.3.6 Transcripción del Reglamento de administración, copropiedad y convivencia:**

Inclusión a través de transcripción del reglamento de copropiedad y administración aprobado previamente por el o los propietarios, en el caso de que sea el propietario

único se entiende que los futuros propietarios deben aceptar las normas de dicho reglamento, convirtiéndose según algunos autores en una especie de aceptación por adhesión.

Esta obligación se encuentra regulada en el Artículo 559 del vigente Código Civil, Decreto ley 106. Debe aclararse que en el caso de la aceptación por adhesión es en cierta forma temporal pues una vez la asamblea de propietarios se encuentre integrada y la determinación de mayorías para aprobación de actos o negocios, el reglamento puede ser objeto de reformas según la parte final del Artículo 559 mencionado anteriormente.

#### **3.5.3.7 Consignación de datos de contratación del seguro:**

Descripción de la contratación del seguro consignando el o los riesgos contra los cuales se está asegurando el edificio, al respecto el actual Código Civil en el Artículo 552 no menciona cuales son esos riesgos, pero se puede tomar referencia del Artículo 49 del Decreto 1318 que por no contradecir al Artículo 552, puede aplicarse, en este se mencionan algunos riesgos como: incendio, terremoto, incendio por terremoto, explosión y cualquier otro que se mencione en la escritura. Debe mencionarse el monto por el cual está asegurado el edificio, sobre esto no se menciona nada en la legislación de la escritura, pero se maneja el criterio de que el monto por el cual se asegura un edificio en el régimen de propiedad horizontal no podrá ser inferior a la valuación establecida para el inmueble a efectos del pago de impuestos. Además debe consignarse la identificación de la póliza por medio de la cual se contrato el seguro y el nombre de la aseguradora. La parte final del Artículo 49 señala que el seguro debe comprender a las unidades singulares y a las partes comunes del edificio, señala también que este seguro se contratará sin perjuicio de los seguros particulares que, para las unidades singulares adquieran sus propietarios.

### **3.5.3.8 Designación de administrador:**

De la misma forma que el reglamento se debe incluir en la escritura la designación del administrador o representante legal del régimen que sea nombrado en forma definitiva o interinamente hasta que se celebre la asamblea de propietarios, situación que deberá consignarse en la escritura. Está regulado en el Código Civil en el Artículo 547, que norma que el administrador ejercerá su cargo con sujeción a las normas establecidas en el reglamento de administración y copropiedad, debe mencionarse que también debe hacerlo con sujeción a lo establecido en la ley y la escritura constitutiva del régimen. El Artículo 548 preceptúa que el administrador es el representante legal de los intereses de los propietarios en los asuntos judiciales y extrajudiciales comunes que tengan relación con el edificio, que se promuevan por ellos o en su contra. El Artículo 549 señala que el administrador tiene las facultades generales que a todo mandatario le confiere la ley y que únicamente tendrá las que requieran cláusula especial si el reglamento se las otorga o bien cuando esta se le otorgue por la disposición de la mayoría de propietarios. Algunos notarios por seguridad prefieren consignar detalladamente en la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal todas las facultades del administrador.

### **3.5.4 Obligaciones simultáneas**

Son aquellas formalidades que el notario debe cumplir en forma simultánea al otorgamiento de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, algunas de ellas ya se habían mencionado entre las formalidades de todo instrumento público, pero se ha considerado que algunas de ellas por el momento en que se deben verificar deben considerarse como simultáneas, entre estos puede mencionarse:

#### **3.5.4.1 Constatar presencia de todos los comparecientes:**

Verificar la presencia de todos los otorgantes e identificar a los otorgantes por medio de cédula de vecindad cuando no sean del conocimiento del notario o por medio de dos testigos del conocimiento del notario con el objeto de asegurarse de que efectivamente son las personas titulares del derecho con el que actúan.

#### **3.5.4.2 Verificar documentos con que acreditan representación si fuere el caso:**

Presentación de documentos con que acreditan representación si fuese el caso o la titularidad del derecho con el cual comparecen, aunque es una mera formalidad pues estos debieron ser presentados con anterioridad para el faccionamiento de la escritura por el tamaño de la misma.

#### **3.5.4.3 Lectura integra del instrumento público:**

Se debe dar lectura integra a la escritura y los otorgantes deben manifestar ante el notario la aceptación y ratificación de todo el contenido de la escritura.

#### **3.5.4.4 Firmas y autorización:**

Los otorgantes deben plasmar sus firmas o impresiones digitales en el documento firmando a ruego por el un testigo por cada persona que no sepa o no pueda firmar, como lo indica la técnica notarial.

#### **3.5.5 Obligaciones posteriores**

Son las obligaciones que el notario después de faccionar y autorizar una escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debe efectuar para que esta surta con

plenitud todos los efectos legales que conlleva, así como los exigidos por la técnica notarial para el ejercicio de la función notarial. Entre las obligaciones posteriores puede mencionarse:

#### **3.5.5.2 Presentación de testimonios al Registro de la Propiedad:**

Se iniciara este estudio, con una obligación que aunque se encomienda a los interesados, es recomendable que el notario lo haga por seguridad jurídica y consisten en la presentación de testimonio de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal al Registro de la Propiedad para su inscripción en el Registro de la Propiedad Horizontal, acto con el que queda formalmente constituido el régimen de propiedad horizontal.<sup>69</sup>

#### **3.5.5.3 Presentación de planos al Registro de la Propiedad:**

Presentación al Registro de la Propiedad de Inmueble, de copia de los planos del edificio y los planos de cada unidad o piso según el Artículo 1195 del Código Civil Decreto ley 106, debido a que los originales se deben agregar a los comprobantes del protocolo notarial. Debe aclararse que por políticas de mayor seguridad, el Registro de la Propiedad exige la presentación de planos originales aunque la ley no lo exija expresamente, acompañados de las copias, posteriormente los planos son devueltos al ser confrontados.

Algunos profesionales señalan que el fundamento legal, para la presentación de los planos originales es el Artículo 1132 del Código Civil vigente, que se transcribe a continuación: “Artículo 1132.- Todo documento se presentará por duplicado al registro, la copia se extenderá en papel sellado del menor valor y se conservará con la clasificación del caso en la oficina. De los documentos otorgados en el extranjero se presentará por duplicado, certificación notarial”.

---

<sup>69</sup>Pérez Fernández del Castillo, **Ob. Cit.**, pág. 125.

Criterio que no se comparte en este trabajo, sino se considera que es por seguridad del registro general de la propiedad.

Según información proporcionada también por profesionales con experiencia en la materia las copias de los planos, deben presentarse en papel especial que algunos denominan papel tela, debiendo ser heliográficas o reproducidas de tal manera que sea copia exacta del plano original.

Este requisito según el Artículo 18 Decreto 1318 del Congreso de la República de Guatemala, aunque ya derogado por el Artículo 1195 separaba el contenido de este Artículo en dos supuestos el primero era, la presentación al Registro de la escritura que originaba la primera inscripción del edificio sometido al Régimen de la Propiedad Horizontal, y el segundo supuesto era la inscripción originada por la escritura de un piso, departamento o habitación creando la duda de que estos se realizan en distinto momento, como se puede observar de la transcripción de dicho Artículo a continuación: “ Artículo 18.- A la escritura que origine la primera inscripción del edificio, sometido al régimen de ésta ley, y a la que origine la primera de un piso, departamento o habitación, se agregarán como comprobantes del protocolo, los planos del edificio o los planos de cada unidad singular, según los casos. Todo testimonio que de dichas escrituras expida el notario, deberá acompañarse de una copia de los mencionados planos, firmada y sellada por el notario.”

En conclusión, en la actualidad se deben presentar los originales y copia de los planos de todo el edificio, así como de todas las unidades singulares del edificio terminado, cuando este se encuentre en construcción, se presentarán los planos antes señalados y se inscribirá provisionalmente cada una de las fincas que no presenten la respectiva constancia de inscripción. Por esta razón ya no es necesaria la presentación de los planos cuando se otorga la respectiva escritura de cada una de las fincas filiales, pues estos planos sirvieron de base para la constitución del régimen de propiedad horizontal respectivo.

#### **3.5.5.4 Envío de testimonio especial:**

Presentación de testimonio especial al Archivo General de Protocolos, dentro de los veinticinco días del otorgamiento de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, según lo establecido en el Artículo 37 inciso a) del Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.

#### **3.5.5.5 Timbre notarial:**

Cubrir debidamente el impuesto notarial que según el Artículo 3 numeral 2 inciso b) del Decreto 82-96 del Congreso de la República de Guatemala, Ley del timbre forense y timbre notarial. En el que se establece, que por ser la escritura de constitución del régimen en mención de un valor indeterminado, debe cubrir la cantidad de diez quetzales, según preceptúa dicho Artículo, en la parte que se cita textualmente a continuación: “Contratos de valor indeterminado y protocolaciones, diez quetzales (Q.10.00).” En este Artículo se indica que la forma como debe cubrirse el timbre notarial en el testimonio especial, es adhiriendo a la primera hoja de los testimonios especiales, que los notarios están obligados a enviar al Archivo General de Protocolos.

#### **3.5.5.6 Timbre fiscal:**

También se debe cubrir por la simple suscripción y otorgamiento del instrumento público un impuesto fiscal que se cubrirá, según el Artículo 5 numeral 6 de la Ley de timbres fiscales y papel sellado especial para protocolos, Decreto número 37-92 del Congreso de la República de Guatemala, por el testimonio especial, cincuenta centavos (Q.0.50), además el uso de papel sellado especial para protocolos con valor de un quetzal (Q.1.00) según Artículo 6 de la ley en mención.

### **3.6.1 Principios que la informan**

El faccionamiento, otorgamiento y autorización de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debe estar basado en todos los principios propios del derecho notarial, que el notario como profesional del derecho debe manejar, entre estos se puede mencionar:

#### **3.5.6.1 Forma notarial:**

En el otorgamiento de la escritura del régimen estudiado debe seguirse una formula que puede encontrarse regulada en el Código de Notariado y que le proporciona al notario el contenido general y esencial que debe consignarse en todo instrumento público, esto se encuentra normado en el Artículo 29 y 31 del Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la República de Guatemala.

#### **3.5.6.2 Rogación:**

El notario se introduce en el desarrollo de todas las actividades necesarias para el otorgamiento de la escritura de constitución de propiedad horizontal, una vez que las personas facultadas para el sometimiento del inmueble soliciten la intervención de su función, esto se encuentra contemplado en el Artículo 1 del Código de Notariado.

#### **3.5.6.3 Fe pública:**

El notario que facciona y autoriza la escritura de constitución del régimen estudiado en este trabajo de investigación está facultado para autorizar y hacer constar la voluntad de las partes para el sometimiento del edificio al régimen de propiedad horizontal, pues según el Artículo 1 del Código de Notariado, el notario posee fe pública, que significa tener la capacidad de dotar de veracidad los actos y contratos que el notario autorice interviniendo por disposición de ley o a requerimiento de los otorgantes.

#### **3.5.6.4 Inmediación:**

Este principio implica que el notario que facciona la escritura debe estar siempre en contacto con los hechos, actos y otorgantes quienes deben conocer en su totalidad el contenido del instrumento público con el objeto de que contenga la voluntad manifestada. Debe aclararse que no es forzoso que el notario sea el autor material del instrumento pues puede auxiliarse de su procurador o medio moderno para escribir, lo que se busca con este principio es que el notario reciba directamente la voluntad y el consentimiento de los otorgantes.

#### **3.5.6.5 Autenticación:**

Subjetivamente la autenticación implica que, todo lo que el notario hace constar en el instrumento público es fehaciente por haber sido visto, oído o percibido sensorialmente; por lo que el notario lo consigna, comprueba y declara. Por otro lado la autenticación se materializa cuando el notario firma el instrumento público y lo refrenda con el sello que en el caso de Guatemala debe registrarse en la Corte Suprema de Justicia como requisito exigido por la ley guatemalteca para ejercer, según el Artículo 2 del Código de Notariado vigente.

#### **3.5.6.6 Consentimiento:**

Un requisito esencial para el otorgamiento de la escritura es que todos los otorgantes estén de acuerdo con el sometimiento del inmueble al régimen y manifiesten su consentimiento libre de cualquier vicio, este se entiende formalmente dado o materializado por la ratificación y aceptación plasmada mediante la firma de los otorgantes, según Artículo 29 numeral 10 y 12 del Código de Notariado.

### **3.5.6.7 Unidad del acto:**

Consiste en que el perfeccionamiento de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal debe darse en un solo acto, por lo que todos los otorgantes deben manifestar su consentimiento en el mismo momento, momento que debe coincidir con la fecha que se consigne en el instrumento público, no es lógico ni legal que los otorgantes firmen en distintas fechas.

### **3.5.6.8 Protocolo:**

Debido a la naturaleza del acto de sometimiento del inmueble al régimen y por tratarse de un bien sujeto a registro, la obligación de celebrarse en escritura pública se encuentra en el Artículo 531 del Código Civil, ahora bien por la perdurabilidad y seguridad jurídica de los intereses patrimoniales que contiene la escritura, esta se realiza o plasma dentro del protocolo a cargo del notario, situación regulada en el Artículo 8 del Código de Notariado denominándole escritura matriz.

### **3.5.6.9 Seguridad Jurídica:**

Esta representa la cualidad conferida a los instrumentos públicos autorizados por el notario, que en conexión a la fe pública que ostentan le otorgan al documento la facultad de producir fe y hacer plena prueba en juicio según el Artículo 186 del Código Procesal Civil y Mercantil Decreto ley 107.

### **3.5.6.10 Publicidad:**

Consiste en la cualidad de hacer públicos todos los actos que autoriza el notario, por lo que las escrituras públicas pueden ser consultadas por los interesados en presencia del notario, según Artículo 22 del Código de Notariado, se exceptúan los testamentos y

donaciones por causa de muerte mientras viva el otorgante según el Artículo 75 del mismo código.

### 3.6.1 Modelo de escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal

Para la elaboración del modelo de escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, se efectuó un estudio de varios modelos de escrituras públicas otorgadas y lo establecido en la técnica notarial para la elaboración de estos instrumentos públicos. (Debe aclararse que los nombres y datos tomados como ejemplo en dicho modelo son ficticios).

Número (que le corresponde en el protocolo notarial), En la ciudad de Guatemala el... (día)... de.... (mes)... de dos mil seis, ANTE MI (nombre del notario) Notario, comparece (comparecen si son varias personas)... (Consignar nombres y apellidos de todos los otorgantes y consignar de cada uno la edad, estado civil, nacionalidad, domicilio). El señor... comparece como representante legal de la entidad denominada... en calidad de presidente del consejo de administración, cargo que acredita con el acta notarial que contiene su nombramiento faccionado y autorizado por el notario... con fecha... inscrita en el Registro Mercantil General de la República al con el número... folios... del libro... de Auxiliares de comercio con fecha..., entidad a quien en lo sucesivo podrá denominársele la entidad propietaria. Como notario DOY FE: Que el (los) compareciente (s) (en el caso de la sociedad se debe hacer referencia que el compareciente manifiesta en nombre de la entidad propietaria hace el otorgamiento) me manifiesta(n) ser de los datos de identificación anotados , que se encuentran en el libre ejercicio de sus derechos civiles, y que por este acto otorgan ESCRITURA DE CONSTITUCION DE PROPIEDAD HORIZONTAL sobre bien inmueble de su propiedad conforme a lo estipulado en las siguientes cláusulas escriturarias: **PRIMERA:** El señor ... (o la entidad) es propietario de el inmueble inscrito en el registro general de la propiedad de Guatemala con el número de finca... en folio... del libro... de Guatemala

y que consiste en un lote de terreno con construcción de edificio de tres niveles, cuya situación, medidas y colindancias se describirán en la cláusula respectiva de esta escritura. **SEGUNDA:** El señor... (o en su caso el señor en nombre de la sociedad y con las facultades específicas con las que comparece) **declara expresamente: A)** Que es su voluntad someter el bien inmueble identificado en la cláusula primera de éste instrumento al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL conforme a lo que se estipule en esta escritura pública, lo prescrito en el código civil y demás leyes de la República, y que dicho régimen tendrá como destino comercios, oficinas y departamentos de vivienda, régimen que se denominará (consignar denominación escogida por los otorgantes). **B)** Que sobre el inmueble identificado en la cláusula primera no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar el derecho de terceros y se le advierte de las responsabilidades en que incurrirá si lo manifestado no fuere cierto. **TERCERA: DESCRIPCIÓN DE SITUACIÓN, MEDIDAS Y COLINDANCIAS DEL EDIFICIO:** Según plano del terreno tiene una forma de octágono, identificado con el número uno diagonal treinta (1/30) elaborado por el ingeniero Luciano Francisco Jiménez García colegiado dos mil cuarenta y seis (2046) el terreno en el que se encuentra el edificio se encuentra **ubicado** en la cuarta avenida, tres guión treinta de la zona once de la ciudad de Guatemala, cuenta con las siguientes **A) Medidas y colindancias:** AL ORIENTE: De la estación uno(1) al punto observado dos (2) con un azimut de ciento setenta y cinco (175) grados cero cero(00) minutos, cero cero (00) segundos y una distancia\* de mil ciento ochenta y seis punto seiscientos cincuenta y cuatro (1,186.654) metros en línea recta con la finca en donde se encuentra el inmueble propiedad del señor José Luis Mondragón Orozco marcada según la nomenclatura municipal con el número... en la calle. AL SUR: Tres trazos con rumbo sur oriente, así: del la estación dos al punto observado tres con azimut de doscientos quince (215) grados , cuarenta y cinco minutos (45), cuarenta y cuatro (44) segundos y una distancia de ciento veinticuatro punto quinientos treinta y un (124.531) metros, de la estación tres (3) al punto observado cuatro(4) con un azimut de doscientos cuarenta y cinco (245) grados, cincuenta y cuatro (54) minutos, once (11) segundos y una distancia de ciento sesenta y nueve punto ochocientos sesenta y

tres(169.863) metros, de la estación cuatro (4) al punto observado cinco (5) con un azimut de doscientos treinta y seis (236) grados, veinticinco (25) minutos, treinta y cinco (35) segundos y una distancia de ciento noventa y ocho punto seiscientos cuarenta y uno (198.641) metros, de la estación cinco (5) al punto observado seis con azimut de doscientos setenta y cinco (275) grados cero cero (00) minutos, cero cero (00) segundos y una distancia de cuatro punto cero setenta y siete (4.77) metros con el inmueble propiedad de la señora Sonia Martínez Alarcón marcada con la nomenclatura municipal número... en la calle. AL PONIENTE: de la estación seis(6) al punto observado siete con un azimut de trescientos cuarenta y nueve (349) grados, cero cero (00) minutos, cero cero (00) segundos y una distancia de un mil cuatrocientos cincuenta y ocho punto quinientos treinta y tres (1458.533) metros en línea recta con la finca matriz propiedad de Oscar Antonio Zapata Velásquez marcada según nomenclatura con el número... y AL NORTE: De la estación siete (7) al punto observado uno (1) con azimut de noventa y cinco (95) grados , veintidós (22) minutos, cero ocho (08) segundos y una distancia de trescientos cincuenta y ocho punto seiscientos noventa y dos (358.692) metros, en línea recta con el inmueble de Oscar José Zapata Velásquez, marcada con la nomenclatura municipal consignada en el punto sur, cerrándose así el polígono. **B) DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO:** La construcción del edificio principal se encuentra en la cota noventa y cinco punto cero cero (95.00) metros según el plano dos diagonal treinta (2/30) elaborado por el ingeniero Luciano Francisco Jiménez García colegiado dos mil cuarenta y seis (2046) y esta conformada por tres niveles, correspondientes a tres pisos. El primero de ellos está conformado por el nivel destinado al parqueo de automóviles, el segundo nivel se encuentra conformado por seis apartamentos o unidades singulares destinadas a locales comerciales u oficinas profesionales, el tercer piso contiene cuatro departamentos destinados a vivienda. Esta edificado de concreto, con cimientos consistentes en columnas y vigas que soportan la losa de los diferentes pisos y techos. Las paredes del edificio son de block y columnas fundidas con hierro, las paredes divisorias son de block. Las ventanas de todo el edificio están construidas con marcos de aluminio, madera, mármol y vidrios polarizados. **C) SERVICIOS:** El edificio cuenta

con los servicios siguientes: **a) Instalaciones eléctricas:** Cuenta con una red de distribución de la energía eléctrica en los diferentes pisos o niveles, departamentos, locales comerciales, oficinas y dependencias, tomada de la red de distribución general de energía con sistema subterráneo oculto, con subestación para localizar los transformadores que convierten la corriente y un tablero principal con dos interruptores de tres polos ochocientos amperios, para protección de toda la corriente del edificio. Esta red interior distribuye la energía eléctrica necesaria para el funcionamiento de los servicios comunes, como ascensor, bomba de pozo y de agua, iluminación de todas las áreas interiores comunes y exteriores del edificio, luces de navegación, antena de radio y televisión, pararrayo y otros servicios que en el futuro sean necesarios de instalarse. Todas las unidades singulares cuentan con instalación eléctrica que proviene de la instalación general del edificio con interruptores y toma corrientes y demás unidades necesarias para instalar lámparas y demás aparatos, los que están distribuidos en forma apropiada a los destinos comerciales, de oficina y vivienda. De modo que cada propietario puede cuando crea conveniente contratar con la Empresa Eléctrica de Guatemala la conexión de servicios individuales o particulares, de conformidad con el destino y necesidades del destino de la unidad y conforme a los requisitos necesarios siempre que con la instalación de su contador individual efectuada en el primer nivel del edificio. Los transformadores son propiedad de la Empresa Eléctrica de Guatemala, Sociedad Anónima. **b) Instalación telefónica:** El edificio tiene ductos y condiciones necesarias para la instalación de una red interior de servicio telefónico, con salida en cada local y departamento del edificio. Todo dispuesto para tomar los cables canalizados desde los pozos telefónicos por la Empresa de Telecomunicaciones de Guatemala (TELGUA), y a efecto de que se pueda conducir a cada local comercial, oficina o departamento, la línea telefónica que cada propietario por su cuenta instale dentro de los márgenes de el uso común y normal. **c) Sistema Hidráulico:** El abastecimiento de agua potable del edificio y las unidades singulares, esta suministrado por un pozo mecánico; bombeada por un aljibe con capacidad de... litros y esta localizado en... siendo elevada desde donde se distribuye por gravedad a todo el edificio, cuya presión es controlada por válvulas. Esta red esta diseñada de acuerdo

con las especificaciones señaladas en el plano que sirvió para la aprobación de la municipalidad de la ciudad de Guatemala usando la cañería con los calibres requeridos para el mantenimiento de una presión constante en cualquier parte de la red. **d) Aguas negras:** Cuenta con un sistema de drenajes captado en... ductos los que van de la parte superior del edificio al primer piso, con... bajadas de... de diámetro, la tubería del nivel de parqueo de automóviles esta ingerida a los tubos generales. Estos tubos llegan al nivel del parqueo donde se uno otros drenajes de aguas negras que provienen de las unidades singulares del edificio y salen de dos tubos generales de drenaje, uniéndose al colector municipal. Los ductos que bajan tienen su respectivo tubo de ventilación. **e) Aguas pluviales:** La evacuación de las aguas de lluvia se realiza por medio de... bajadas principales desde la terraza, las cuales van directamente del nivel de la calle a la caja general de drenaje que se encuentra en el primer piso o nivel de estacionamiento o parqueo **f) Ductos:** Para conducir todos los servicios del edificio se ha previsto en el mismo diversos ductos que se encuentran localizados en los planos respectivos. **g) Servicio de ascensor:** Para la circulación a los tres niveles además de las gradas, se ha provisto un sistema de ascensor que presta un servicio de circulación rápido y cómodo, desde el parqueo hasta el último nivel. **CUARTA: DESCRIPCIÓN DE PISOS Y UNIDADES SINGULARES** El señor... manifiesta que el **primer nivel** destinado a estacionamiento de automóviles, cuenta con un área de... metros cuadrados, con acceso y salida a la... avenida, contiene doce espacios para el estacionamiento de automóviles bajo techo, también se encuentran localizadas en este nivel dos locales construidos del block destinados para habitación del conserje con su servicio sanitario. El **segundo nivel** cuenta con un área de... metros cuadrados, lo constituye seis locales, dos de los cuales están destinados a actividades comerciales y cuatro destinados a oficinas profesionales, cada uno con sus servicios sanitarios, cuenta con un vestíbulo central, que permite la circulación entre los locales que se encuentran ubicados en forma simétrica y se enumeran del uno al seis, siguiendo el sentido de las agujas del reloj, siendo número uno, el que colinda con el cubículo del ascensor y el seis colinda con la escalera, cuenta con una oficina destinada a la administración y una zona de espera, cuenta con escalera y servicio de ascensor para

circular a el tercer, primer nivel y la vía pública. El **tercer nivel** esta conformado por cuatro departamentos destinados a vivienda cada uno con su servicio sanitario, cuenta con un vestíbulo de circulación, acceso por medio de escaleras y ascensor que conducen al segundo, primer nivel y la vía pública. Los departamento se encuentran ubicados en forma simétrica y se enumeran del uno al cuatro siguiendo el sentido de las agujas del reloj, siendo el primero que colinda con el cubículo del ascensor y el último colinda con al escalera, todos tienen acceso al pasillo. También en este nivel se encuentran ubicados dos locales destinados a la bodega y cuarto de máquinas.

**QUINTA: Descripción de cada nivel y unidades que lo integran: PRIMER**

**NIVEL:**(Aunque la norma no lo indica se considera conveniente anotar medidas y colindancias de cada nivel) **a) Medidas y colindancias:** correspondiente a parqueos

tiene un área de... metros cuadrados. Colinda en su CENIT con el segundo nivel y en su NADIR con la cimentación del edificio. **b) Áreas comunes:** entre las áreas comunes se encuentran las escaleras, el cubiculos del ascensor, ductos de servicios, área de circulación o tráfico de vehículos y espacios entre los parqueos. **c) Unidades**

**singulares:** El primer nivel está compuesto por las siguientes unidades singulares:

**Parqueo número uno:** con un área de... metros cuadrados dentro de los siguientes linderos y colindancias: AL NORTE: Línea recta de... metros con área de tráfico, ORIENTE: Línea recta de... metros con parqueo dos; al PONIENTE: Línea recta de... metros con pared del edificio; SUR: Línea recta de... metros con pared del edificio.

**Parqueo número dos:**..... **Parqueo número tres:**.....**Parqueo**

**número cuatro:**..... **Parqueo número cinco:**..... **Parqueo**

**número seis:**..... **Parqueo número siete:**.....**Parqueo**

**número ocho:**..... **Parqueo número nueve:**.....**Parqueo**

**número diez:**..... **Parqueo número once:**..... **Parqueo**

**número doce:**.....**SEGUNDO NIVEL:** a) **Medidas y colindancias:** El

segundo piso cuenta con un área total de... metros cuadrados distribuidos así: a) Área de uso común de... metros cuadrados, b) Áreas de comercios y oficinas... metros cuadrados. Este nivel colinda en su CENIT con el tercer nivel y en su NADIR con el primer nivel. b) **Áreas comunes:** Están conformadas por el vestíbulo central, cubículo

de ascensor, escaleras ductos de servicios c) **Unidades singulares: Local comercial uno:** con un área construida de... metros cuadrados dentro de los siguientes linderos y colindancias: NORTE:.....SUR.... ORIENTE.... PONIENTE... **Local comercial dos:**.....**Oficina tres**..... **Oficina cuatro**..... **Oficina cinco**..... **Oficina seis**..... **Oficina de administración**..... **TERCER NIVEL:** a) **Medidas y colindancias:** El tercer nivel cuenta con un área total de... metros cuadrados distribuidos así: a) Área de uso común de... metros cuadrados, b) Áreas de departamentos destinados a vivienda... metros cuadrados. Este nivel colinda en su CENIT con la terraza y en su NADIR con el segundo nivel. b) **Áreas comunes:** Están conformadas por el cubículo del ascensor, escaleras, vestíbulo y pasillo de entrada a los departamentos, ducto de servicios, local de bodega y local de cuarto de máquinas. c) **Unidades singulares:** El **apartamento uno:** con un área construida de... metros cuadrados dentro de los siguientes linderos y colindancias: NORTE:.....SUR.... ORIENTE.... PONIENTE... **El apartamento dos:**..... **El apartamento tres**..... **El apartamento cuatro:**..... **Bodega:**.....**Cuarto de máquinas:**..... **SEXTA: VALOR DEL EDIFICIO, LOS PISOS Y DE LAS FINCAS FILIALES:** De conformidad con el proyecto de división al iniciarse los trabajos de construcción, el valor del edificio se estima únicamente para efectos de la constitución del Régimen de Propiedad Horizontal, que por este instrumento público se constituye en la cantidad de..... y para lo mismo efectos, se estima el valor de cada piso de acuerdo a los siguientes montos: El primer nivel..... quetzales, el segundo nivel..... quetzales, el tercer nivel..... quetzales, de la misma forma a cada parqueo, locales comerciales, oficinas profesionales y apartamentos de vivienda se le asigna valores relacionados con un porcentaje del valor total del edificio de acuerdo a lo que se expresa a continuación: Primer nivel: Total de área de parqueos .....valor..... a) Parqueo número uno: con un área de..... metros.....valor..... b) Parqueo número dos: con un área de..... metros.....valor..... c) Parqueo número tres: con un área de..... metros.....valor..... d) Parqueo número cuatro: con un área de..... metros.....valor..... e) Parqueo número cinco: con un área de..... metros.....valor.....

- f) Parqueo número seis: con un área de..... metros.....valor.....
- g) Parqueo número siete: con un área de..... metros.....valor.....
- h) Parqueo número ocho: con un área de..... metros.....valor.....
- i) Parqueo número nueve: con un área de..... metros.....valor.....
- j) Parqueo número diez: con un área de..... metros.....valor.....
- k) Parqueo número once: con un área de..... metros.....valor.....
- l) Parqueo número doce: con un área de..... metros.....valor.....

El segundo nivel: Cuenta con un área de..... metros..... valor.....

- a) Local comercial número uno: con un área de..... metros.....valor.....al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. b) Local comercial número dos: con un área de..... metros.....valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. c) Oficina número tres: con un área de..... metros..... valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. d) Oficina número cuatro: con un área de..... metros..... valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. e) Oficina número cinco: con un área de..... metros..... valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. f) Oficina número seis: con un área de..... metros..... valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. g) Oficina de Administración: con un área de..... metros..... valor.....

El tercer nivel: Cuenta con un área de..... metros.....valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes.

- a) Apartamento uno: Tipo..... área..... valor.....
- b) Apartamento dos: Tipo..... área..... valor..... Al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. c) Apartamento tres; Tipo..... área..... valor..... al cual le corresponde un....% en los elementos comunes. d) Apartamento cuatro: Tipo..... área..... valor..... al cual le corresponde un.....% en los elementos comunes, dentro del régimen de propiedad horizontal.

**SÉPTIMA: SEGUROS:** El representante de la sociedad (o compareciente) manifiesta que el edificio se encuentra asegurado en..... contra incendios, terremotos,

incendio y daños por rayos, temblor o erupción volcánica, incluyendo incendio motivado por terremoto, motín, huelgas, alborotos populares e incendio consecutivo, explosión e incendio consecutivo, daño malicioso de terceras personas, caída de aeronaves, objetos caídos de las mismas, colisión de vehículos terrestres, huracán, tifón, tornado, ciclón, vientos tempestuosos y / o granizo, inundación, o maremoto por la cantidad de .....mediante póliza número.....con fecha.....

**OCTAVA: REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISRACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO.** (Se transcribe en forma integra el reglamento previamente redactado y aprobado)

**NOVENA:** El señor..... en nombre de la entidad representada y con las facultades con que comparece deja constancia expresa de a) Que es voluntad de su representada que bajo los pactos y estipulaciones contenidos en este instrumento público que se nombre al señor.....como administrador del régimen de propiedad horizontal, b) Que los planos de construcción y de registro del edificio fueron elaborados por el ingeniero.....colegiado número....., de los cuales se adjuntarán al primer testimonio de esta escritura para su inscripción en el registro de la propiedad. C) Que la red de drenajes se construyó con los planos elaborados por el profesional antes indicado, los cuales se adjuntarán también al testimonio de la presente escritura. D) Que el edificio se encuentra asegurado por el monto..... como se indico en la cláusula anterior. **DECIMA:** El (o los) compareciente(s) acepta(n) expresamente el contenido del presente instrumento público: Doy fe: Que he tenido a la vista la documentación relacionada, b) que por procedí a dar lectura integra del presente instrumento público, c) Que advertí a los otorgantes del valor y efectos legales que se desprende de ésta escritura, así como lo relativo a la obligación de presentar testimonio a los registro respectivos, quienes enterados de su contenido y validez, lo aceptan, ratifican y firman.

f\_\_\_\_\_

f\_\_\_\_\_

**ANTE MÍ**

### **3.6 Requisitos en Anteproyecto de Ley de Notariado presentado al Congreso de la República por la Comisión creada por la Corte Suprema de Justicia**

#### **3.6.1 Anteproyecto de Ley de Notariado**

En el 2005 entró en discusión, un proyecto de ley en materia notarial de gran importancia, en el Congreso de la República, mismo que ha encontrado grandes obstáculos en el proceso de su aprobación. Se determinó denominarlo: Ley de Notariado, después de amplias deliberaciones desde un punto de vista, meramente doctrinario y técnico, según el cual el proyecto, participa más de características propias de una ley que de las de un Código; que la mayor parte de sus preceptos va orientada a un sector muy específico de la población como los notarios, por lo que se estimó adecuado seguir la corriente de los países miembros del Notariado Latino, de denominarla, Ley de Notariado. Está compuesto por 250 Artículos con su epígrafe, distribuidos en 13 títulos y sus capítulos según la materia que regulan.

Fue redactado por una comisión, creada por la Corte Suprema de Justicia, el seis de febrero de 2002. Esta comisión estuvo integrada por los siguientes profesionales: El magistrado Alfonso Carrillo Castillo, quien la coordinó y los licenciados, Fernando José Quezada Toruño, John Robert Schwank Durán, Jorge Rolando Barrios, Mirna Lubet Valenzuela de Mérida. Como profesionales de apoyo las licenciadas Margarita Marroquín de González, Rita Fernanda Pérez Gálvez y Lorraine Marie Cabarrus de Suremain, comisión ad-honorem. Dicho proyecto se entregó al honorable Congreso para su discusión y aprobación.

El Anteproyecto pretende incluir varias figuras que en la actualidad se encuentran normadas en el derecho procesal civil, en el Decreto 54-77 que contiene la Ley reguladora de la tramitación notarial de asuntos de jurisdicción voluntaria, que se encuentran estrechamente vinculadas a las actividades que desempeña el notario en el

ejercicio de su profesión, también se contempla en el título III, capítulo único del Anteproyecto de Ley de Notariado, el contenido de algunas escrituras públicas que para su funcionamiento es necesario recurrir a normas dispersas en distintas leyes y específicamente de gran importancia para la presente investigación, en el Artículo 68 del título y capítulo antes señalado que preceptúa; cuales son los requisitos especiales para el otorgamiento de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

### **3.6.2 Finalidades de la Ley de Notariado**

El anteproyecto denominado Ley de Notariado se propone las siguientes finalidades esenciales que se encuentran señaladas por la comisión redactora en la exposición de motivos del anteproyecto y que se transcriben a continuación:

3.6.2.1 “Actualizar las disposiciones que regulan la función notarial adecuándolas a los requerimientos y necesidades de la sociedad moderna y globalizada.”

3.6.2.2 “Recopilar en un solo texto sistemáticamente ordenado las normas relacionadas con aspectos substanciales del ejercicio de la fe pública notarial, las cuales se encuentran dispersas en varias leyes.”

3.6.2.3 “Crear órganos de supervisión más eficientes y establecer trámites eficaces para dilucidar la responsabilidad de los notarios en su ejercicio profesional, sin interferir en el control disciplinario que compete al Colegio de Abogados y Notarios, que se rige por las disposiciones del Código de Ética Profesional.”

3.6.2.4 “Imprimir mayor seguridad jurídica a los actos y contratos que autoricen los notarios, estableciendo normas que prevengan o ayuden a contrarrestar vicios y prácticas indeseables en el ejercicio profesional, fortaleciendo la confianza y el prestigio del notariado guatemalteco.”

3.6.2.5 “Ampliar razonablemente el ámbito del ejercicio profesional, estableciendo novedosos campos de acción para el notario, especialmente en aquellos relacionados con la jurisdicción voluntaria y la administración de justicia, en los que el notario además de colaborar como un invaluable auxiliar, puede poner en práctica su labor esencialmente preventiva y conciliadora.”

3.6.2.6 “Establecer y regular por primera vez en nuestro derecho objetivo la función social del notario, posibilitando su intervención en asuntos de interés colectivo y en la contratación pública del Estado y sus entidades.”

3.6.2.7 “Mejorar las regulaciones del actual Código de Notariado aprovechando la experiencia obtenida durante su aplicación en los cincuenta y siete años que tiene de vigencia.”

3.6.2.8 “Contar con un instrumento legal moderno, redactado con lenguaje preciso que facilite su correcta interpretación y aplicación y posibilite, por otro lado, la plena vigencia y efectividad en el ejercicio profesional de los principios básicos del notariado latino.”(sic.).

### **3.6.3 Requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal en el Anteproyecto de Ley de Notariado.**

Como se mencionó anteriormente en el Anteproyecto de Ley de Notariado se encuentra el título III denominado Formalidades especiales para determinados documentos, capítulo único, Artículo 68, que se transcribe textualmente a continuación:

“Artículo 68. Escritura de constitución del régimen de propiedad horizontalmente dividida.

La escritura por la que se constituya un régimen de propiedad horizontalmente dividida, además de los requisitos de toda escritura, deberá cumplir los siguientes:

3.7 Constancia de que el propietario ha expresado en forma precisa su voluntad de someter el inmueble a dicho régimen.

68.2. Ubicación, extensión y colindancias del terreno.

68.3. Descripción total del edificio, así como de todos los servicios de que disponga.

68.4. Descripción de cada piso, de las áreas comunes y las de comunidad limitada.

68.5. Descripción de cada finca filial, indicando el número que le corresponda en el régimen, área, colindancias y cualquier otro dato que, a juicio del notario, sea conveniente para su plena identificación.

68.6. Valor estimado de todo el inmueble y de cada finca filial. En este último estará incluido el porcentaje que le corresponda del valor de los elementos comunes y de comunidad limitada, según la extensión de la finca filial.

68.7. Indicación del destino que se dará a cada finca.

68.8. Un Reglamento de Copropiedad y Administración que deberá contener, como mínimo, lo siguiente:

68.8.1. Relación de los derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios, inquilinos y ocupantes.

68.8.2. Regulación de las relaciones recíprocas de vecindad y convivencia.

- 68.8.3. Forma de determinar la contribución que cada propietario aportará a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, servicios generales, primas de seguros y cualesquiera otros.
- 68.9. Manera de constituir la mayoría y el modo de votación, ya fuere ésta por área, valor o cualquier otro método.
- 68.10 Inserción en caso de inscripción definitiva de la constancia del estado en que se encuentra la construcción, constancia que deberá ser extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra.” (sic.).

En cuanto a los requisitos planteados en este anteproyecto, se considera en la presente investigación, que sería conveniente agregar como requisitos especiales, lo relativo al o los seguros con los que cuente el edificio, indicando los riesgos que cubre, el monto, datos de la póliza y entidad con la cual fue contratado el seguro. Otro aspecto interesante, de los requisitos especiales de esta escritura, es la manifestación expresa del valor de la finca filial; en el cual estará incluido el porcentaje que a la misma corresponda sobre los elementos comunes y de comunidad limitada, requisito que en alguna medida ya estaba establecida en el Artículo 531 del Código Civil vigente, con la diferencia que en el anteproyecto se agrega la inclusión del porcentaje que le corresponde a cada finca filial sobre los elementos comunes y de comunidad limitada. Esta inclusión se encuentra justificada en la exposición de motivos del Anteproyecto de Ley de Notariado; con el que se argumenta que, se pretende despejar las dudas que en algunas ocasiones han tenido las autoridades tributarias; que han tratado de gravar en forma independiente las áreas y elementos comunes, de los condominios , sin tener en cuenta que dentro del valor asignado a cada finca filial, está incorporada la parte proporcional que forzosamente le corresponde, en los elementos y áreas comunes del condominio.

Según el Artículo 68, numeral 68.6 del Anteproyecto de Ley de Notariado dice literalmente que debe consignarse “Valor estimado de todo el inmueble y de cada finca filial. En este último estará incluido el porcentaje que le corresponde del valor de los elementos comunes y de comunidad limitada, según la extensión de la finca filial”.

### **3.7 Propuesta de requisitos especiales en Ley de Notariado.**

Según lo analizado en la presente investigación, se presenta a continuación la propuesta de la autora de los requisitos especiales que según el criterio manejado se deberían incluir en la ley de notariado:

- 3.7.1 Identificación registral del bien inmueble e indicación de persona o personas propietarias. Constancia de que el propietario ha expresado en forma precisa su voluntad de someter el inmueble a dicho régimen.
- 3.7.2 Declaración expresa del propietario por la que manifiesta en forma precisa su voluntad de someter el inmueble a dicho régimen y también de que el inmueble se encuentra libre de anotaciones y gravámenes que puedan perjudicar el derecho de terceros.
- 3.7.3 Indicar la denominación que se le dará al régimen de propiedad horizontal.
- 3.7.4 Consignar la ubicación, extensión o medidas y colindancias del terreno.
- 3.7.5 Descripción total del edificio, así como de todos los servicios con los que cuenta.
- 3.7.6 Descripción de los elementos y áreas comunes y comunidad limitada del edificio.
- 3.7.7 Descripción de cada piso o nivel indicando las áreas comunes y las de comunidad limitada de dicho nivel.

- 3.7.8 Descripción de cada finca filial, indicando el número que le corresponda en el régimen, área, colindancias y cualquier otro dato que, a juicio del notario, sea pertinente para su identificación.
- 3.7.9 Indicación del destino que se le dará a cada una de las fincas filiales.
- 3.7.10 Valor estimado de todo el inmueble y de cada finca filial, asignándole el porcentaje incluido en dicho valor, que le corresponda de los elementos comunes y de comunidad limitada, según la extensión de la finca filial.
- 3.7.11 Un Reglamento de copropiedad, administración y convivencia, que deberá contener como mínimo lo siguiente:
  - 3.7.11.1 Relación de los derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios, inquilinos y ocupantes.
  - 3.7.11.2 Regulación de las relaciones recíprocas de vecindad y convivencia.
  - 3.7.11.3 Forma de determinar la contribución que cada propietario aportará a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, servicios generales, primas de seguros y cualesquiera otros.
  - 3.7.11.4 Órganos de administración y atribuciones y forma de integrarse.
  - 3.7.11.5 Clases de asambleas, forma de convocarlas.
  - 3.7.11.6 Manera de constituir la mayoría y el modo de votación, ya fuere ésta por área, valor o cualquier otro método.
- 3.7.12 Descripción de seguro con el que cuenta el edificio sin perjuicio de los seguros que los propietarios individuales puedan contratar para sus unidades, con indicación de los riesgos que cubre, el monto,

descripción de la póliza por medio de la cual se contrato y la entidad aseguradora.

- 3.712 Inserción en caso de inscripción definitiva de la constancia del estado en que se encuentra la construcción, constancia que deberá ser extendida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra.
- 3.712 Dejar constancia de que los planos fueron agregados a los comprobantes del protocolo del notario que autoriza la escritura pública, dejando constancia del profesional que los elaboró con su respectivo número de colegiatura.



## CAPÍTULO IV

### 4. Reglamento de administración, copropiedad y convivencia en el régimen de propiedad horizontal

#### 4.1 Generalidades del Reglamento de administración, copropiedad y convivencia

##### 4.2.1 Definición

Es el instrumento de vital importancia para desempeñar la actividad administrativa, debido a que en el mismo, se debe normar el ejercicio del cargo del administrador, describir las facultades que le competen así como aquellas facultades que requieran cláusula especial. Regula y establece todos los órganos de la administración, derechos y obligaciones de los propietarios, procedimientos que permiten administrar el régimen en función de los intereses de los propietarios.

Algunos autores le dan la categoría de documento privado, por ser una normativa vinculante únicamente para los miembros de la copropiedad, pero en este sentido no se debe olvidar que, aunque el reglamento sea aprobado por un grupo de miembros de propietarios privados, el reglamento se formaliza en la escritura pública y es vinculante para todos los propietarios de las unidades singulares, todo ocupante o morador que se encuentre en el edificio.

El Reglamento de administración, copropiedad y convivencia<sup>70</sup>, es entonces el instrumento que viene a complementar la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, para que dicho régimen posea funcionalidad, regulando la aplicación de lo estipulado en la escritura de constitución. Dentro de las áreas generales que deben normarse o mejor dicho reglamentarse se puede mencionar: La

---

<sup>70</sup> Magro Servet, **Ob. Cit.**, pág. 43.

administración, la copropiedad y la convivencia de los propietarios y moradores de las unidades singulares.

#### **4.1.2 Áreas que debe reglamentar**

##### **4.1.2.1. La administración:**

Esta actividad consiste en proyectar, organizar, coordinar los elementos y aspectos del régimen de propiedad horizontal para lograr su total funcionamiento y conservación a través de la constante toma de decisiones y la ejecución de las mismas, para lo cual se debe contemplar la delegación de la ejecución de las actividades en los distintos órganos de administración. En cuanto a la toma de decisiones se debe recordar que dentro del régimen de propiedad horizontal estas se toman por todos los propietarios en las asambleas de propietarios, pero cuando la naturaleza de las decisiones es puramente administrativa y la ley permite tomar decisiones, a quien ejerce la labor ejecutiva dentro de la administración, siempre que no afecte los intereses de los propietarios; pueden tomar decisiones, tanto el consejo administrativo como el administrador, pues debe tenerse en cuenta que al elegirse a los representantes de éstos órganos los propietarios están delegando en ellos cierto poder de decisión para representar sus intereses.<sup>71</sup>

Dentro del área administrativa también se reglamenta los procedimientos importantes como el del ejercicio fiscal, fondo de reserva y la rendición de cuentas de la administración, clases de asamblea y forma de convocatoria.

##### **4.1.2.2. La copropiedad:**

Dentro de esta área se reglamentan aspectos que desarrollan los derechos o facultades, las obligaciones y contribuciones a los gastos comunes que los miembros

---

<sup>71</sup> Garibotto, Rosa Ana et. al., **Propiedad horizontal: Guía práctica jurídica.**, pág. 171.

del régimen de propiedad horizontal, tienen para la administración y funcionamiento del mismo; la descripción de los elementos comunes y el uso y disfrute que los propietarios de las unidades singulares tienen sobre los mismos.

#### **4.1.2.3. La convivencia**

Este aspecto regula la conducta que todos los propietarios de las unidades singulares y moradores del edificio deben observar, inspirados en los principios del respeto, convivencia pacífica y la moralidad. Son un conjunto de normas vinculantes para todos los moradores y propietarios de las unidades del edificio, de cuyo establecimiento y respeto depende la buena marcha de las relaciones de vecindad y condominio.

#### **4.2 Aspectos que Reglamento de administración, copropiedad y convivencia debe contener según la ley.**

El Código Civil Decreto ley 106, no estipula un contenido específico del reglamento por lo que el mismo se redacta, efectuando un a integración de varias normas, con base al Artículo 559, que es el que establece que el reglamento, debe formalizarse en la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal y según este mismo Artículo debe contener, a) las relaciones de vecindad y condominio, b) la administración, c) atención de servicios comunes, d) forma de mayoría de votos de los miembros de la asamblea de propietarios para aprobar actos y negocios.

El Artículo 547 del Código Civil en mención también señala, que el reglamento debe proporcionar un marco jurídico dentro del cual el administrador debe sujetarse al ejercer el cargo.

De la misma forma el Artículo 535 del Código en mención, regula que el propietario debe ejercer la facultad de usar, gozar y disponer de su propiedad con las limitaciones que el reglamento junto a las leyes y cláusulas de la escritura establezca, que son los

instrumentos que conforman el marco legal que respaldan el régimen de propiedad horizontal. Además del Código Civil antes mencionado, puede encontrarse en el Decreto 1318 el Artículo 51 que regula los puntos mínimos que debe contener el Reglamento de copropiedad y administración. Este Artículo aunque pertenece al Decreto 1318, no contradice lo estipulado en el Código Civil Decreto ley 106 y puede tomarse como fundamento. Los puntos que deben regularse según este Artículo son:

#### **4.2.1 El administrador**

Del administrador el Artículo 51 del Código Civil vigente, estipula que debe establecerse la forma en que se designará al administrador y la persona que los sustituya por ausencia, debe designarse las facultades y obligaciones que competan al administrador, el tiempo que durará en el cargo y los motivos por los cuales debe ser removido del cargo. También el Artículo menciona que debe establecerse la forma en la que se llevará a cabo la administración.

#### **4.2.2 Contribuciones de los propietarios de las unidades singulares**

Debe establecerse la proporción que cada condueño aportará, a los gastos comunes y la manera o procedimiento por el cual se recaudarán los aportes de los propietarios de las unidades singulares, el empleo de los aportes y reintegro de los sobrantes.

#### **4.2.3 Asambleas**

La época y clases de asambleas, en cuanto a la toma de decisiones, las mayorías especiales para los casos en los que la ley no la establezca, persona que presidirá las asambleas; que en la mayoría de casos es el administrador, persona que lleva el libro de actas, que en la mayoría de los casos es el secretario del consejo de administración, dicho libro debe ser habilitado por el juez de Primera Instancia.

#### **4.2.4 Elementos comunes**

Debe enumerarse todos los elementos y bienes comunes y aquellos cuya comunidad es limitada a cierto grupo de propietarios, también debe especificarse cuales son las parte de propiedad exclusiva. Debe también reglamentarse el uso de estos elementos y bienes comunes para evitar posibles desavenencias.

#### **4.2.5 Destino de las unidades singulares**

Debe especificarse los destinos que se les dará a las distintas unidades singulares teniendo en cuenta que estos pueden ser diversos, vivienda, comercio, oficinas, de acuerdo con los reglamentos aplicables y la escritura constitutiva del régimen, siempre que no afecten la tranquilidad, salubridad, decencia, moralidad y buen nombre del edificio. Debe especificarse que los destinos no pueden cambiarse sin contar con la autorización y consentimiento unánime de los miembros de la Asamblea de Propietarios.<sup>72</sup>

#### **4.2.6 Derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades singulares**

Es necesario también reglamentar la forma en que los propietarios de las unidades singulares van a ejercer los derechos y la forma de cumplir sus obligaciones, en otras palabras las limitaciones dentro de las cuales ejerce cada propietario sus facultades, las limitaciones de uso de los bienes comunes y los propios.

#### **4.2.7 Modificación del reglamento**

El reglamento en la mayoría de los casos es un instrumento que se redacta y aprueba previo a que los propietarios de las unidades singulares adquieran las mismas

---

<sup>72</sup> Garibotto, **Ob. Cit.**, pág. 59.

quedando vinculados al mismo por una especie de adhesión al mismo, por lo que la ley previendo esta situación y si surgiera alguna inconformidad sobre alguna situación reglamentada en el mismo señala que en el reglamento debe establecerse el procedimiento y la mayoría requerida para su modificación.

### **4.3 Otros aspectos que debe regular el Reglamento de administración, copropiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal**

#### **4.3.1 Órganos**

Dentro del texto de la ley no existe una enumeración expresa de los órganos necesarios dentro del régimen de propiedad horizontal, pero atendiendo a la lógica y a las necesidades de la administración del régimen en mención pueden mencionarse como necesarios: a) La asamblea, que es el órgano considerado la máxima autoridad en el régimen de propiedad horizontal, esta conformado por todos los propietarios de las unidades singulares que integran el edificio. La función esencial de este órgano es resolver problemas que se presentan en el ejercicio del servicio cuando no correspondan a otro órgano. También corresponde a este órgano el nombramiento del administrador, cargo y empleados que así se disponga. b) El administrador, que es el cargo de mayor responsabilidad en la administración del régimen de propiedad horizontal, debido a que es por medio del mismo que se lleva a cabo la ejecución de todas las tareas administrativas y resoluciones tomadas por la asamblea. Por ley es el representante legal, de todos los intereses de los propietarios de las unidades singulares en asuntos judiciales y extrajudiciales, que tengan relación con la administración del régimen de propiedad horizontal. Es considerado en la mayoría de los casos el presidente del consejo de administración y por tal motivo es el que preside las asambleas, debe ejercer su cargo dentro del marco jurídico que le proporciona la ley, la escritura constitutiva y el reglamento. c) El consejo de administración, es el órgano conformado por el administrador, un suplente, el secretario y demás órganos que designe la asamblea de propietarios atendiendo a las necesidades de la

administración, tiene como función principal conocer las disposiciones referentes a la organización, administración y nombramiento de personal que no corresponda a la asamblea o el administrador, en general le corresponde todo lo que se relacione con la marcha del régimen de propiedad horizontal y sobre todo velar por el cumplimiento de las decisiones del al asamblea de propietarios.

#### **4.3.1 Ejercicio contable**

Otro aspecto de importancia para la actividad administrativa es la indicación precisa de la fecha de inicio y cierre del período dentro del cual se llevará la contabilidad del régimen de conformidad con la ley y la presentación del balance general que reflejará esta actividad.

#### **4.3.1 Rendición de cuentas**

Regularmente en el mismo acto en que se celebre la asamblea general anual de propietarios, el administrador presentará a la misma un informe detallado de la labor que ha desempeñado con detalle financiero y con el balance general que se estudiará y se aprobará o no por dicha asamblea.

En el momento de aprobar la rendición de cuentas también debe prepararse el presupuesto para el año siguiente, en el que se debe asignar a cada miembro la cuota monetaria, que deberá pagar mensualmente según el valor de la finca filial y el porcentaje de los bienes comunes que le corresponda.

#### **4.3.2 Fondo de reserva**

Es un monto de recursos financieros que se destina para cubrir eventualidades, gastos imprevistos y extraordinarios o posible déficit. Se debe señalar un porcentaje que se aportará de las contribuciones de los propietarios hasta completar cierta suma máxima

que debe establecerse específicamente. Este fondo se mantendrá y no puede dársele otro destino sin la autorización de los propietarios.<sup>73</sup>

### 4.3.3 Sanciones

Las sanciones que pueden establecerse dentro del reglamento, no pueden contravenir los derechos de los propietarios de las unidades singulares ni las normas legales, por lo que la aplicación de las mismas es limitada en la mayoría de los casos a la decisión de establecer si el caso amerita el acudir a la vía judicial respectiva. En la mayoría de las situaciones se considera que es la asamblea general de propietarios la que tiene el poder de decisión en cuanto a la exclusión, luego se concluyó con que la decisión definitiva debe ser judicial, sin embargo puede establecerse un procedimiento previo al acudir a la vía judicial, como un sistema de amonestaciones que pueden ser registradas por el administrador o secretario en un libro especial de amonestaciones, que pueden ser aplicadas por el consejo de administración.

Las vías correspondientes son: a) La vía civil ordinaria, cuando se trate de daños y perjuicios, la exclusión del responsable de gozar de su unidad singular o elementos comunes. b) la vía sumaria, para demandar la desocupación de los arrendatarios y ocupantes de los departamentos, o habitaciones del edificio por infracción a las normas establecidas en el reglamento. c) La vía ejecutiva, cuando se trate de un propietario moroso en el pago de cuotas o contribuciones ordinarias y extraordinarias, para lo que se levantará acta notarial en donde se haga constar el saldo deudor, debidamente contabilizado a cargo del propietario, constituyéndose así en título ejecutivo perfecto e indiscutible. d) La vía penal, cuando acontezcan hechos o actos constitutivos de delitos o faltas cometidas dentro del edificio; para lo cual el administrador en primer lugar o cualquier otro dirigente, propietario o morador podrá en conocimiento inmediato a las autoridades, para que actúe como corresponda según el proceso penal.

---

<sup>73</sup> Garibotto, **Ob. Cit.**, pág.70.

#### **4.4 Modelo de Reglamento de administración, copropiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal**

(El modelo del Reglamento de copropiedad, administración y convivencia, que se presenta a continuación fue redactado siguiendo el modelo del Reglamento de copropiedad y administración estructurado por la Cámara argentina de la Propiedad Horizontal, incluida en el la obra de Rosa Ana Garibotto y Alberto R. Dibar, titulado Guía práctica jurídica del estudio de algunas escrituras publicas de propiedad horizontal, y la legislación existente sobre el mismo. Dicho reglamento fue adaptado por la autora de la tesis y complementado de conformidad a las necesidades del régimen, debido a que en la actualidad, no se cuenta con un modelo, lo que se ha reflejado en el mal funcionamiento y aplicación incorrecta del régimen en la realidad guatemalteca.)

Los comparecientes otorgantes de la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal.<sup>74</sup>

#### **CONSIDERANDO:**

Que en virtud de lo establecido en el Artículo 559 del Código Civil Decreto ley 106 que faculta a los otorgantes de la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal para aprobar e incluir el reglamento que regule todos los aspectos establecidos en la ley para la buena marcha, funcionamiento y administración del régimen de propiedad horizontal, reglamento que como requisito debe ser incluido en la escritura constitutiva de éste régimen.

#### **POR TANTO**

Aprueban el siguiente:

---

<sup>74</sup> Garibotto, **Ob. Cit.**, págs. 79 - 83.

# REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN, COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

## Capítulo I: Disposiciones Generales:

### Denominación

Artículo 1. Para efectos del presente instrumento al quedar constituido el régimen de propiedad horizontal se identificará con la denominación “Complejo Habitacional...” cuyos datos de identificación registral se encuentran descritos en la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal del cual es parte el presente instrumento.

### Órganos

Artículo 2. Los órganos de administración del edificio son los siguientes: a) La asamblea general, b) El Consejo de administración, c) El administrador.

Artículo 3. La asamblea general está conformada por todos los propietarios de los distintos pisos, departamentos y demás unidades singulares que integran el edificio que debe elegir entre ellos un presidente que será al mismo tiempo administrador. La función de la asamblea general es resolver problemas que se ocasionen dentro de la marcha de los servicios que proporciona el edificio y que no se encuentren dentro de la competencia de otros órganos de administración:

Artículo 4. Entre las atribuciones de la asamblea se encuentran las siguientes:

- a) Nombrar y remover al presidente y administrador del edificio y demás empleados de la administración.
- b) Conocer todo asunto de interés general y decidir las medidas pertinentes para la convivencia y mejor servicio común.

- c) Señalar atribuciones del administrador y resolver todas las situaciones que se planteen por el consejo de administración.
- d) Aprobar el presupuesto anual de ingresos y egresos del edificio que sea presentado por el administrador, determinando la política para la obtención de los fondos necesarios para su ejecución.
- e) Conocer y aprobar el informe que el administrador haga de su función que realiza anualmente.
- f) Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y las mejoras generales, previendo la recaudación de fondos necesarios para su ejecución.

Las facultades de la asamblea están limitadas únicamente por los derechos subjetivos de los propietarios de las distintas fincas filiales del edificio, estos derechos no podrán ser vulnerados por resoluciones de este órgano situación que en compete a los órganos jurisdiccionales.

Artículo 5. El consejo de administración, llamado también comité directivo o junta directiva,<sup>75</sup> esta integrado por el presidente que es el administrador del edificio, un vicepresidente que sustituye al presidente en su ausencia, un tesorero encargado de sector económico del régimen de propiedad horizontal y un secretario encargado de los libros de actas.

Artículo 6. Entre las atribuciones generales del consejo de administración puede mencionarse:

- a) Conocer todo asunto de interés general que no sea de competencia de los otros órganos de la administración y tomar las medidas pertinentes.
- b) Colaborar con el administrador con todos los procedimientos necesarios para la buena administración del régimen de propiedad horizontal.

---

<sup>75</sup>Bonilla González de Jiménez, **Ob. Cit.**, pág. 36.

- c) Ejecutar todas las tareas ejecutivas que le sean asignadas por el administrador del régimen de propiedad horizontal.
- d) Imposición de multas por violación a las prohibiciones de los propietarios de las unidades singulares y normas de convivencia.

Artículo 7. El administrador es electo por la asamblea general de propietarios dura en sus funciones... años y puede ser reelecto, es el representante legal de los copropietarios en asuntos que afecten las cosas comunes del régimen y tendrá las facultades que la ley otorga a todo mandatario y las facultades especiales de... de acuerdo a disposición de los propietarios tomada con el voto favorable de la mayoría y podrá para asuntos determinados y en casos especiales, autorizados a los mandatarios para gestionar ante las autoridades correspondientes.

Artículo 8. Entre las funciones del administrador puede mencionarse:

- a) Dirigir asuntos financieros concernientes a ingresos y pagos debiendo llevar o mandar llevar a costa de los propietarios la contabilidad en libros de todas las partidas y gastos e ingresos en los que deberán llenarse y cumplir las reglas que exigen las leyes.
- b) Cobrar a los propietarios las cantidades con que deban contribuir a los gastos comunes extendiéndoles los recibos correspondientes y velar porque se efectúen los pagos de los gastos y pagos comunes, así como que se extienda los comprobantes respectivos, dirigirá y controlará los trabajos de los empleados, procurando que cada uno de ellos cumpla estrictamente con sus respectivas obligaciones.
- c) Formular el proyecto de presupuesto anual de ingresos y egresos fijando la distribución proporcional en razón al área de cada propietario.
- d) Apertura de cuenta bancaria para depósito de los ingresos del régimen que debe efectuar al día siguiente de su percepción y girar cheques para realizar gastos necesarios.

- e) Llevar un libro de control de propietarios en el cual serán anotados los nombres, direcciones y demás datos de los dueños de los departamentos y habitaciones, así como las sucesivas transferencias que ocurran.
- f) Velar por el estricto cumplimiento de las leyes, reglamentos y disposiciones referentes a la propiedad horizontal.
- g) Constatar toda reparación ordinaria y extraordinaria que las partes comunes del edificio.
- h) Estar presente en el edificio en las horas que se señale por la Asamblea de propietarios.

Artículo 9. El edificio se estructura en tres niveles, jardines y área de juegos, según plano que se adjunta a la presente escritura pública número... elaborado por el ingeniero civil... colegiado número... A su vez el edificio cuenta con:

- a) Unidades de propiedad exclusiva: El edificio a los efectos de la determinación de sectores independientes de se divide en apartamentos y locales enumerados correlativamente del... al... tienen la ubicación y distribución descrita en la escritura constitutiva.
- b) Unidades de propiedad común terreno, pasillos, ductos de servicios, desagües, paredes divisorias o medianeras se describen todos los elementos comunes.

Artículo 10. Los sectores de propiedad exclusiva serán destinados por sus respectivos propietarios para vivienda únicamente a excepción de las unidades... en el nivel.... que serán destinados a local de negocio y las unidades... en el mismo nivel que se destina a oficinas profesionales.

Artículo 11. Queda prohibido a los propietarios y /u ocupantes a cualquier título de los sectores de propiedad exclusiva, instalar en los mismos negocios que no hayan sido señalados y aprobados como destino de las unidades singulares aunque sea como

complementos de la vivienda. El propietario u ocupante del local podrá desarrollar en el mismo toda actividad que guarde relación con la categoría y ubicación del inmueble, quedando prohibida toda actividad contraria a la tranquilidad, salubridad, decencia y /o alojamiento de pasajeros y arrendamiento de las habitaciones que la componen.

## Capítulo II: Facultades y obligaciones de los propietarios de las unidades singulares

Artículo 12. En relación de los derechos de los propietarios, se establecen los siguientes:

- a) Cada propietario es dueño exclusivo de su unidad singular y parqueo correspondiente.
- b) Es copropietario de los elementos comunes descritos en la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal con excepción de aquellos de comunidad limitada a un piso determinado.
- c) Cada propietario puede disponer libremente de su propiedad para transmitirla o gravarla con independencia del edificio.
- d) El derecho de cada propietario sobre los elementos comunes es proporcional al área de su departamento y parqueo.<sup>76</sup>

Artículo 13. Las prohibiciones de los propietarios, inquilinos y ocupantes son:

- a) Ninguna finca filial puede subdividirse en áreas menores.
- b) Ningún propietario, inquilino u ocupante, puede consentir, promover o ejecutar actos en contra la moral, urbanidad, buenas costumbres y convivencia pacífica.
- c) Está prohibido llevar o mantener en las unidades singulares, maquinaria pesada, talleres o motores que produzcan ruidos, molestos o emanaciones nocivas a la salud, materias corrosivas, explosivas, salitrosas o inflamables,

---

<sup>76</sup> Bonilla González de Jiménez, **Ob. Cit.**, pág. 39.

- orgánicas o inorgánicas que produzcan malos olores, humo, humedad que por sus elementos puedan poner en peligro la seguridad y el confort del edificio.
- d) Producir o permitir que se produzcan en sus unidades o áreas comunes ruidos que causen trepidación o molestias por lo que se debe hacer uso racional del volumen discreto de aparatos de sonido, televisión, fonógrafos, instrumentos musicales y otros.
  - e) No se puede colocar distintivos o rótulos profesionales en las partes exteriores del edificio, vestíbulos, pasillos de circulación, sin la autorización del consejo de administración cuidando de la armonía y unidad arquitectónica.
  - f) No puede acumularse e incinerarse en el interior del edificio basura o desechos, por lo que estos deben conducirse al lugar destinado para el efecto.
  - g) No puede obstruirse las áreas comunes con bultos, sillas, cajas y cualquier otro tipo de objetos.
  - h) No se puede tener animales que a juicio de la junta directiva causen molestias a los vecinos.
  - i) Esta prohibido realizar cualquier acto, que impida la operación de los servicios comunes o de las instalaciones generales.
  - j) Colocar aparatos de aire acondicionado, extractores de aire, ventiladores y demás aparatos similares en todas las áreas comunes externas del edificio.

Artículo 14. La forma de determinar la contribución que cada propietario aportará a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, servicios generales primas de seguros y cualesquiera otros. Todos los propietarios tienen obligación de contribuir a los gastos comunes de mantenimiento, reparación, vigilancia, servicios generales y primas de seguro del edificio. Para el efecto se contribuirán todos estos gastos proporcionalmente al área registrada de cada departamento o unidad singular incluyendo el área destinada a parqueos.

Artículo 15. En idéntica proporción a la expresada en el artículo anterior es obligación de los propietarios contribuir proporcionalmente al pago de los impuestos, arbitrios, tasas del inmueble sobre el cual se asienta el edificio, por el contrario será de responsabilidad exclusiva del propietario el pago de impuestos, arbitrios, tasas y contribuciones sobre la unidad singular que le pertenece. Las cuotas se harán efectivas mensualmente en forma anticipada dentro del ejercicio contable el primer día hábil de cada mes sin necesidad de cobro o requerimiento alguno, al secretario del régimen.

Artículo 16. Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán interés en razón del...; en caso de se produjera una liberación de la tasa de intereses será la Junta de propietarios que determine la nueva tasa de intereses que por este concepto se cobre, desde la fecha en que debió haberse efectuado el pago. Tales intereses deberán pagarse junto al saldo deudor que conste en los libros de contabilidad del régimen de propiedad horizontal. De conformidad con el Artículo trescientos veintisiete (327) numeral quinto 5), del Código Procesal Civil Decreto Ley 107. El acta notarial en que conste el saldo deudor que existiere en contra del propietario moroso, de acuerdo con los libros de contabilidad del régimen de propiedad horizontal, será título suficiente para cobrar dicho adeudo por juicio ejecutivo.

Artículo 17. Mejoras: El propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su departamento si éstas no afectan elementos comunes del edificio ni dañen a juicio de la consejo de administración la estructura o partes esenciales del edificio según lo preceptuado en el Código Civil, para lo cual se debe hacer la solicitud al consejo acompañando un informe detallado y cuando afecte los muros interiores un plano y programa de reparaciones a emprender para que sea evaluado y autorizado o no.

El consejo de administración puede sugerir modificaciones a la solicitud planteada. Las ventanas y paredes diseñadas dentro de un mismo estilo al efectuarse las mejoras deben conservar dicho diseño para conservar la unidad estética del edificio.

Artículo 18. Regulación de las relaciones recíprocas de vecindad y convivencia con la finalidad de promover, establecer y desarrollar un ambiente de armonía, comprensión y respeto entre todos los moradores por cualquier título del edificio. Los propietarios de las fincas filiales del edificio están obligados a ajustar su conducta a los preceptos de la escritura pública de la cual es parte el presente reglamento, y las siguientes:

- a) Los propietarios están obligados a conservar cada departamento o habitación del referido edificio en óptimas condiciones de higiene, velarán por la seguridad del mismo y del edificio en general.
- a) Se abstendrán de causar daños o molestias a los vecinos.
- a) No permitirán juegos, escándalos o cualquier actividad que produzca molestias en los pasillos, vestíbulos, puertas, vías de acceso y demás áreas comunes generales.
- a) Las facultades que cada propietario tiene se ejercerán con entera libertad, pero cuidando que éste ejercicio no impida ni restrinja el derecho de los demás.

### Capítulo III: Toma de decisiones

Artículo 19. La asamblea de propietarios puede reunirse en dos clases de asamblea, entre las que puede mencionarse, asamblea ordinaria y extraordinaria. La asamblea ordinaria se reunirá el día... del mes de... de cada año de las... horas en adelante, en el lugar que indique la convocatoria, En el supuesto que dicha fecha fuere día inhábil, la reunión se verificará el día hábil inmediato siguiente. Las asambleas extraordinarias se llevarán a cabo en el lugar, día y hora que señale la convocatoria respectiva.

Artículo 20. Las convocatorias para asambleas ordinarias y extraordinarias se efectuarán por el consejo administrativo, con quince días calendario de anticipación por medio de la publicación en el diario oficial y uno de mayor circulación especificando, la denominación del régimen de propiedad horizontal, lugar, fecha, hora de la celebración de la asamblea. También debe indicarse si es ordinaria o extraordinaria, en el caso de ésta última se debe indicar una agenda de los asuntos a tratar con los requisitos que se necesite para participar en ella. También se puede convocar a una asamblea a solicitud de un... por ciento (...%) del total de las áreas singulares, con lo que el consejo de administración está obligado a convocarlo. De la misma forma en cualquier momento en que se encuentren reunidos el total de los propietarios titulares de las unidades singulares o sus legítimos representantes, por lo que se tendrá como válidas las decisiones que se tomen y como válidamente constituida la Asamblea de propietarios. Una vez constituida la asamblea, se podrá acordar la continuación de la sesión en los días siguientes hasta que se conozcan y resuelvan todos los puntos de agenda.

Artículo 21. La asamblea de propietarios se considera válidamente constituida en asamblea ordinaria, treinta minutos después de la hora fijada en la convocatoria, sea cual fuere el número de propietarios asistentes, en el caso de asamblea extraordinaria cuando se encuentren presentes o representados todos los propietarios de las unidades singulares o cuando menos un... por ciento de los mismos con excepción de aquellos asambleas donde la ley indique una mayoría especial que se llevará a cabo el próximo día hábil siguiente, oportunidad en que se considerará constituida con los titulares o representantes que asistan.

Artículo 22. La calidad de propietario para participar en las asambleas debe acreditarse por medio auténtico, sin embargo puede acreditarse legítimamente dicha calidad si aparece en el libro o registro de propietarios que debe llevar el secretario.

Artículo 23. Cada propietario debidamente acreditado tiene derecho a un voto por cada finca filial debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad en votación

secreta y el escrutinio corresponderá a la junta directiva o comisión especial designada por la asamblea.

Artículo 24. Todos los acuerdos que se adopten en las asambleas deben hacerse constar en el libro de actas correspondientes que llevará el secretario y que será suscrito por el presidente, secretario y persona que la asamblea elija para el efecto, en caso de no poder faccionarse el acta respectiva podrá hacerlo un notario.

#### Capítulo VI: Controles administrativos:

Artículo 25. El ejercicio contable será anual y se computará del primero de julio de un año al treinta de junio del año siguiente con excepción del primer ejercicio que será extraordinario y se contará a partir de la fecha en que el régimen quede inscrito en el registro general de la propiedad hasta el treinta de junio del próximo año.

Artículo 26. El presupuesto se elaborará tomando en consideración todos los gastos comunes y cada propietario contribuirá en proporción al área de la finca filial que le pertenece. Y se presentará a la asamblea ordinaria para su conocimiento y aprobación, junto a la rendición de cuentas y el balance general.

Artículo 27. Dentro del presupuesto debe establecerse por lo menos un cinco por ciento de las contribuciones para constituir un fondo de reserva que se utilizará para gastos imprevistos que puedan surgir en la conservación, mantenimiento y funcionamiento del edificio

Artículo 28. Si como resultado de la ejecución presupuestaria se produjera superávit, la asamblea podrá decidir si el mismo se destina a gastos o inversiones del ejercicio siguiente o se dispone destinarlo al fondo de reserva o el destino que decida dicho órgano. Si por el contrario se produce déficit, la asamblea de propietario deberá acordar la forma en que el mismo deba ser cubierto por todos los interesados.

## Capítulo V: Sanciones y procedimientos

Artículo 29. Las infracciones cometidas contra las prohibiciones de los propietarios y moradores de las unidades singulares y las normas de convivencia del régimen de propiedad horizontal se sancionaran la primera vez con amonestación, la segunda con amonestación escrita y la tercera con sanción pecuniaria de trescientos a quinientos quetzales que impondrá el consejo administrativo.<sup>77</sup>

Artículo 30. En los asuntos que requiera accionar ante la vía judicial se efectuará por medio del administrador del régimen de propiedad horizontal en las siguientes situaciones:

- a) La vía civil ordinaria cuando se trate de daños y perjuicio, la exclusión del responsable de gozar de su unidad singular o elementos comunes.
- b) La vía sumaria para demandar la desocupación del los arrendatarios y ocupantes de los departamentos, o habitaciones del edificio por infracción a las normas establecidas en el reglamento.
- c) La vía ejecutiva cuando se trate de un propietario moroso en el pago de cuotas o contribuciones ordinarias y extraordinarias, para lo que se levantará acta notarial en donde se haga constar el saldo deudor debidamente contabilizado a cargo del propietario constituyéndose así en título ejecutivo perfecto e indiscutible.
- d) La vía penal cuando acontezcan hechos o actos constitutivos de delitos o faltas cometidas dentro del edificio para lo cual el administrador en primer lugar o cualquier otro dirigente, propietario o morador podrá en conocimiento inmediato a las autoridades, para que actúe como corresponda según el proceso penal.

---

<sup>77</sup> Bonilla González de Jiménez, **Ob. Cit.**, pág. 40.

#### Disposiciones especiales:

Artículo 31. Quedan obligados los promitentes compradores a contribuir a todos los gastos comunes a partir de la fecha en que se inscriban como propietarios las fincas filiales en el registro de la propiedad y se reputan como bien hechos todos los pagos y/o compromisos que por tales conceptos hubiesen efectuado los promitentes vendedores desde la fecha en que se hubiese entregado su o sus fincas filiales, hasta el día en que éste régimen quede inscrito en el registro general de la propiedad.

Artículo 32. El presente reglamento se interpretará según el sentido literal de sus palabras reconocido por el diccionario de la real academia española. Si la palabra puede interpretarse en diversos sentidos, deben entenderse en aquel que sea más favorable a los intereses comunes de los propietarios de las unidades singulares.

#### Disposiciones transitorias:

Artículo 33. Únicamente podrán conocer y votar en la asamblea de propietarios aquellos que a la fecha de celebración de la misma tenga inscrito su derecho en el registro general de la propiedad. Actuará como administrador del régimen la persona que designen los otorgantes de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal.



## CAPÍTULO V

### 1. Aplicación real del régimen de propiedad horizontal en Guatemala

Después de haber presentado los aspectos teóricos y las normas jurídicas que regulan la propiedad horizontal, como una figura jurídica sui generis con su propia sustantividad; se ha considerado importante en este trabajo, la aplicación de todos los conocimientos y normas jurídicas que se han desarrollado en relación a dicha figura. En otras palabras se pretende presentar una pequeña muestra de la aplicación real de la figura jurídica de la propiedad horizontal, con el objeto de comparar el deber ser, que en este caso sería el conjunto de conocimientos teóricos y jurídicos de la propiedad horizontal y el ser que es la aplicación real del régimen de propiedad horizontal.

Para llevar a cabo esta comparación, se ha obtenido información de personas que han adquirido propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal, pues son quienes en realidad ponen en marcha el régimen estudiado. Así también se consideró importante la información que proporcionaron los estudiantes que son los profesionales que en el futuro se encargarán de hacer positivo el ordenamiento jurídico que regula el régimen mencionado.

De la misma forma, se obtuvo información y la opinión de profesionales del derecho que, expresaron sus puntos de vista sobre ciertos aspectos y dudas, que en algunos casos únicamente la práctica puede resolver. Estos valiosos aportes se obtuvieron a través de entrevistas que dichos profesionales amablemente concedieron.

De esta forma se iniciará con el análisis del conocimiento que se tiene de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal, a este respecto se debe mencionar que en un inicio el plan de trabajo, denominaba este título como: Desconocimiento de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal, pero se concluyó que no existe un desconocimiento total de la figura de la propiedad horizontal, debido a que

esta figura es parte integrante del pensum de estudios del derecho civil, por lo que al menos los estudiantes si tienen cierto conocimiento sobre ella, aunque no sea así con los propietarios o moradores de propiedades bajo el régimen de propiedad horizontal. Es por esta razón que se cambió el título de desconocimiento por el de: Conocimiento de las normas que regulan la propiedad horizontal.

### **5.1 Conocimiento de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal**

El conocimiento de las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal, debe determinarse por el hecho de saber encontrar en el compendio de leyes, aquellas que dentro de su texto, contengan regulado el supuesto jurídico del sometimiento de un inmueble al régimen y todas aquellas situaciones que se relacionen con su constitución funcionamiento y desarrollo, por lo que los principales obligados a dicho conocimiento son los estudiantes, más que los dueños y moradores de unidades singulares dentro del régimen de propiedad horizontal.

Al respecto, como se ha mencionado en el inicio de este capítulo, en el caso de los estudiantes; se ha determinado con base a los estudiantes encuestados; que ubicaban rápidamente la figura jurídica de la propiedad horizontal dentro del derecho civil. Manifestaban tener conocimientos básicos sobre la figura mencionada, más no a profundidad, por no tener práctica notarial en éste caso. Algunos manifestaban que esta figura jurídica se estudiaba muy superficialmente en los salones de clase.

En la encuesta dirigida a estudiantes, de la licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario efectuada se tomaron dos preguntas; que de manera general indican el conocimiento de la figura jurídica sui generis, como un régimen estructurado sistemáticamente y el marco legal de dicho régimen. Entre estas preguntas se encuentran:

Se debe hacer notar que en el caso de los estudiantes se hace mención del Código Civil porque es el cuerpo legal en el que generalmente ubican a la figura jurídica al cursar derecho civil.

¿Cree que en el Código Civil vigente Decreto ley 106, se encuentran todas las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal?

SI  NO

A dicha pregunta de 100 estudiantes, 60 contestaron que en el Código Civil Decreto ley 106, se encuentran todas las normas que regulan la propiedad horizontal.

40 Estudiantes contestaron que en el Código Civil, no se encuentran todas las normas que regulan la propiedad horizontal, manifestando la existencia del Decreto ley 1318 que no se derogó en su totalidad, reconociendo que la escritura constitutiva junto al reglamento de administración, copropiedad y convivencia se convierte en ley.

Otra pregunta que indica el conocimiento de la propiedad horizontal como una figura jurídica con su propia sustantividad, es decir independiente de cualquier otra, con su propia naturaleza jurídica y no sólo como una clase de propiedad sino como todo un sistema o régimen es la siguiente:

¿Considera que la propiedad horizontal es una copropiedad?

SI  NO

De ésta pregunta, de 100 estudiantes, 80 respondieron que si debía considerarse como una copropiedad y 20 estudiantes contestaron que no debía considerarse como una copropiedad. Las razones de estos estudiantes en la mayoría de los casos, era porque coexistían derechos individuales sobre las unidades singulares y derechos comunes sobre los elementos comunes.

Lo cual connota cierto conocimiento general de los estudiantes de la figura de la propiedad horizontal, pero no con profundidad de otros aspectos importantes como los distintos elementos y características de la propiedad horizontal, así como el conocimiento de su naturaleza jurídica.

En el caso de los dueños y moradores de las unidades singulares del régimen de propiedad horizontal, por no tener una preparación en derecho civil se busco explorar la ubicación de la figura jurídica en la ley, así como el significado de la propiedad horizontal, para lo cual se formularon las siguiente preguntas:

¿Sabe qué significa habitar una vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal?

Tener propiedad de apartamento  Tener copropiedad  No se   
y copropiedad de lugares comunes

A dicha pregunta de 50 personas 34 personas manifestaron que significaba tener propiedad del apartamento singular y copropiedad de los lugares comunes y 9 personas manifestaron que era tener copropiedad y 7 manifestaron no tener idea.

La siguiente pregunta nos muestra el conocimiento de las normas del ordenamiento jurídico dentro del cual se debe desarrollar el régimen de propiedad horizontal.

¿Sabe cuáles son las leyes que rigen el régimen de propiedad horizontal?

Código Civil  Código Civil y leyes  
Escritura de constitución   
Reglamento

De 50 personas, 6 manifestaron que era el Código Civil, 38 manifestaron que el Código Civil y leyes, la escritura de constitución y el reglamento y 6 personas manifestaron no tener idea.

La siguiente pregunta trata de explorar el conocimiento de la existencia de un cuerpo de normas que regulen la conducta que deben observar las personas que habitan el edificio en función de la una convivencia armónica y el mantenimiento de las buenas relaciones de vecindad.

¿Sabe en dónde se encuentran las normas de convivencia en el edificio?

Reglamento

Código Civil

A dicha pregunta de 50 personas encuestadas, 36 manifestaron que en el reglamento se encuentran las normas de convivencia, 7 manifestaron que en el Código Civil y 7 manifestaron no saber. En opinión de algunos profesionales la poca profundización del conocimiento de la figura de la propiedad horizontal se debe a la poca experiencia que se tiene en la utilización del régimen, ya que son pocos los notarios que faccionan este tipo de escrituras, situación que también fue manifestada por la señora Registradora Auxiliar licenciada, Claudia Figueroa Perdomo que se mencionó en el capítulo relativo a los antecedentes históricos en Guatemala. Otros profesionales opinan que se tiene cierto temor por errores cometidos por profesionales y que ocasionaron los conflictos que tuvo el desaparecido Banco Nacional de la Vivienda, situación que también fue manifestada por la señora Registradora.

## **5.2 Ampliación del destino de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal**

El objetivo con el cual se promulgó la Ley de la propiedad horizontalmente dividida Decreto número 1318 del Congreso de la República de Guatemala, en un inicio el régimen de propiedad horizontal en Guatemala, es solucionar el déficit de vivienda en la república, objeto que se deduce del soporte manifestado en los dos considerandos que se transcriben a continuación:

CONSIDERANDO:

“Que es urgente e inaplazable dictar normas que regulen la división de inmuebles edificados en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños;

CONSIDERANDO:

Que una ley de tal naturaleza vendrá a solucionar, al menos en parte, los agudos problemas inherentes a la escasez de viviendas y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas”;

Sin embargo, en el desarrollo del primer capítulo de esta ley denominado: Disposiciones generales en el Artículo 6 se establece que el edificio puede tener otros destinos distintos a vivienda, lo cual puede observarse a continuación en la transcripción de dicho Artículo:

“Artículo 6º.- En todo edificio sometido a este régimen, los pisos, departamentos y habitaciones, conforme el plan regulador municipal respectivo, pueden destinarse a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo que determinan las leyes, los reglamentos aplicables y la escritura constitutiva.”

Existe cierta inquietud en algunos profesionales, en cuanto a la ampliación del destino del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, a actividades distintas a la vivienda, de lo cual surge la interrogante de la existencia de una posible desviación del objetivo de la ley,

Algunos profesionales del derecho opinaron en las entrevistas que no se debió ampliar el destino si realmente se quería solucionar el problema de la vivienda. Es también muy

interesante la observación que hicieron algunos entrevistados, en cuanto a que si se analiza detenidamente el conjunto de la ley; se puede establecer que el régimen no está diseñado para funcionar correctamente para vivienda de personas de escasos recursos que son la mayoría en el país, por el establecimiento de gastos adicionales como el seguro, mantenimiento, seguridad y vigilancia.

Por otro lado se requiere que los propietarios tengan conocimiento de todo el funcionamiento del régimen como todo un sistema, para poder participar en la administración, cumplir con todas las obligaciones que se generen y en dado caso exigir el cumplimiento de lo establecido en las normas, escritura constitutiva y reglamento cuando así se requiera.

En Guatemala, la aplicación de la figura jurídica del régimen de propiedad horizontal es, en opinión de algunos entrevistados, que no tiene una aplicación correcta en todos los aspectos. Se hizo mención de que algunos complejos habitacionales, que por razones de ética no se menciona su denominación en este trabajo, tienen grandes problemas en cuanto a el otorgamiento de las escrituras de las fincas filiales pues únicamente se les inscribió en el Registro de la Propiedad la escritura de las personas del primer nivel, en algunos otros la regulación establecida en la ley para celebración de asambleas, toma de decisiones y en general toda la administración se deja por un lado, debido a que la mayoría de unidades se encuentran en manos de una sola persona, por lo que es difícil tomar en cuenta la voluntad de la minoría.

Otra aportación que se consideró importante es la de realizar una separación de la regulación de la propiedad horizontal destinada al comercio y otras actividades; con las del régimen de propiedad horizontal destinada a la vivienda. Pues sería conveniente según la opinión obtenida en las entrevistas esta separación, debido a que se podría adaptar dicha regulación a las distintas necesidades de las personas, procurando normas comprensibles para la mayoría; pero el motivo más importante es el evitar que las personas que utilizan sus unidades de vivienda, no sean perturbadas en todos

sentido por el desarrollo de actividades comerciales, industriales o profesionales como el constante tránsito de personas por el inmueble. Algunos opinaron que en esta situación se trata de que las actividades afines queden ubicadas en pisos distintos a los destinados a vivienda, pero que también sería beneficiosa una separación.

Con relación a la ampliación del destino de las unidades singulares del edificio en la ley, se manifestó también la opinión de que realmente no existe una desviación del fin del Decreto 1318 del Congreso de la República, Ley de la propiedad horizontalmente dividida, sino es una verdadera ampliación de la utilidad de los edificios y del régimen de propiedad horizontal, ya que dicho Decreto por el momento en que surgió, se cree que los legisladores se inspiraron en la solución que en años anteriores, otros países como Brasil y España, habían obteniendo, con la aplicación del régimen de propiedad horizontal. Es el ejemplo de estos países, el que propone la ampliación de la utilidad del régimen a actividades comerciales, industriales y comerciales, con el fin de solucionar en parte el problema de la vivienda y al mismo tiempo con una idea de transformar las zonas urbanas en centros de progreso y desarrollo. En el presente trabajo se concuerda con la opinión antes expuesta, con la observación de que debe haber un mayor conocimiento del régimen de propiedad horizontal como toda un sistema sui generis, para que pueda ser aplicado correctamente. También es necesario desarrollar más la figura jurídica en las normas legales, con el objetivo de regular algunos aspectos que generan dudas. En general es importante que la institución sea revisada para evitar conflictos y aún más si se pretende incluirla en el proyecto de la nueva Ley de Notariado o en otros proyectos futuros.

Con relación a los estudiantes de la carrera de derecho, se dirigieron dos preguntas que se proponían investigar si realmente en opinión de los mismos, el régimen de propiedad horizontal, soluciona el problema del déficit habitacional.

¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda en Guatemala?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

De 100 estudiantes, 60 respondieron que si, y en la mayoría de los casos dieron razones relativas a la economía del espacio, 40 respondieron que no porque el nivel de ingresos de los guatemaltecos no es suficiente para adquirir una vivienda en este tipo de complejos habitacionales, en general por el costo y mantenimiento del régimen, dicha respuesta se complemento con la siguiente pregunta formulada.

¿Cree que la propiedad horizontal es más económica que la propiedad común?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

A dicha pregunta de 100 estudiantes encuestados, 56 respondieron que sí coincidiendo en su mayoría en la economía nuevamente de espacio, 44 estudiantes respondieron que no por adquirirse por un precio similar a la propiedad común y además generar más gastos.

En el caso de los moradores y propietarios de unidades singulares en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la respuesta fue distinta como se presenta a continuación, probablemente por tener un contacto más cercano con la aplicación del régimen en estudio:

¿Cree que comprar su vivienda en propiedad horizontal es más económico?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

De 50 personas encuestadas, 13 respondieron que si, por la seguridad y todos los servicios y beneficios que se obtienen, pero 37 de los encuestados respondieron que no es más económico, por la similitud de precio en la adquisición y el pago de seguro, cuotas ordinarias y extraordinarias para el mantenimiento y seguridad del edificio.

Otra pregunta formulada en la encuesta para moradores de unidades singulares del régimen de propiedad horizontal es:

¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda?

SI  NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

De la que de 50 personas, 21 respondieron que si porque se crea más espacio para adquirir propiedades y 29 respondieron que no por el bajo ingreso de las personas en Guatemala.

### **5.3 Conocimiento de los requisitos esenciales para constituir el régimen de propiedad horizontal**

Este aspecto es dirigido únicamente a los estudiantes de la licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, que por su futura profesión deben prestar mayor interés en los mismos y aún más fuere aprobado el Anteproyecto de Ley de Notariado. De antemano es importante señalar que hay aspectos que sólo la práctica y experiencia pueden proporcionar a un profesional del notariado, por lo que de manera general se procuró obtener una idea del conocimiento de los requisitos para constituir el régimen de propiedad horizontal, o por lo menos ubicarlos en el ordenamiento jurídico guatemalteco, con dicho objetivo se formularon las siguientes preguntas:

¿Cree que en el momento de faccionar la escritura pública de propiedad horizontal queda totalmente constituida?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

De 100 estudiantes encuestados, 48 opinaron que si quedaba constituida por las firmas de todos los otorgantes, y 52 opinaron que no quedaba constituida totalmente porque debía inscribirse en el registro de la propiedad.

¿La constancia de construcción es el requisito que el registro pide para inscribir cada una de las fincas filiales del régimen?

SI

NO

De 100 estudiantes encuestados, 44 respondieron que si y 56 respondieron que no, en esta pregunta no se pregunto un por qué, debido a que esta constancia es un requisito que el código establece en el Artículo 1202 reformado por el Decreto ley número 124-85 del Jefe de Estado por lo que con la respuesta se identifica automáticamente a quienes tienen el conocimiento de éste artículo.

La siguiente pregunta se formuló con el objetivo de investigar el conocimiento de que el reglamento es parte del contenido de la escritura pública, formulándose para dicho efecto la siguiente pregunta:

¿Puede formalizarse el reglamento de administración y copropiedad en un acta notarial?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

A dicha pregunta de 100 estudiantes encuestados, 42 estudiantes contestaron que si, dando como razones en su mayoría el respaldo de la fe pública del notario y 58 estudiantes, contestaron que no, dando distintas razones, como que el acta notarial no es muy formal, y que el reglamento acertadamente es parte de la escritura de constitución, se debe hacer notar que los encuestados que manifestaron esta última razón son personas que tienen cierta experiencia notarial.

La siguiente pregunta trata de establecer el grado de profundidad con que los estudiantes conocen la regulación existente para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

¿Existe una norma que enumere los requisitos para constituir el régimen de propiedad horizontal?

SI  NO

En esta pregunta, de 100 estudiantes encuestados, 40 contestaron que si refiriéndose al Código Civil, y 60 estudiantes contestaron que no, respuesta que no es errada debido a que manifestaron que algunos requisitos se encontraban dispersos en otras normas del mismo Código Civil.

Esta última pregunta se formuló con el objeto de medir en cierto grado el conocimiento que se tiene de la inclusión de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal en el Anteproyecto de Ley de Notariado.

¿Conoce el proyecto de ley que incluye los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal?

SI  NO

¿Cuál es? \_\_\_\_\_

De 100 estudiantes encuestados, 12 contestaron que si conocían, manifestando que era la Ley de Notariado, y 88 manifestaron que no conocían ningún proyecto de ley que incluyera dichos requisitos.

De dicha pregunta se deduce la importancia de profundizar en el tema del régimen de propiedad horizontal, ya que dentro del Anteproyecto de Ley de Notariado se proyecta como una escritura especial, de tal modo que dicha constitución sea más sencillo, permitiendo la obtención de propiedad de vivienda a más personas, así como una práctica proyectada al mismo tiempo hacia el desarrollo y progreso de los centros urbanos.

#### **5.4 Conocimiento del Reglamento de administración, copropiedad y convivencia del régimen de propiedad horizontal**

El Reglamento de administración, copropiedad y convivencia, es de vital importancia para el funcionamiento y desarrollo del régimen de propiedad horizontal, pues es este instrumento el encargado de desarrollar todos los aspectos que la ley no regula con relación a la administración, mantenimiento y convivencia armónica en el edificio. Por otro lado es por medio de él que el administrador y los demás integrantes de los órganos administrativos ejercerán sus cargos. En cuanto al administrador el reglamento debe describir todas aquellas facultades que se le otorgan y que no contempla la ley. Es por esta razón que debe realizarse dentro de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, porque es el instrumento que permite el funcionamiento del régimen como se mencionó con anterioridad. De la misma forma cuando se acuerde por todos los propietarios una reforma a las normas establecidas en dicho reglamento que se convierte en ley para los propietarios y cualquier morador por cualquier título del edificio sometido al régimen en mención.

Dentro del ordenamiento jurídico guatemalteco no existe un precepto que enumere el contenido del reglamento, por lo que los propietarios de las unidades singulares tienen

plena libertad de incluir en el mismo todos aquellos aspectos que crean pertinentes para el buen funcionamiento del régimen de propiedad horizontal. En otros países como Argentina y España, si se cuenta con disposiciones que pueden dar la base para la redacción del reglamento para constituir el régimen de propiedad horizontal.

Para los estudiantes se formuló la siguiente pregunta:

Estudiantes de la carrera de derecho

¿Puede formalizarse el reglamento de administración y copropiedad y convivencia en un acta notarial?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Como se pudo observar anteriormente en el apartado relativo al conocimiento de los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, de 100 alumnos 42 respondieron que si, dando como razones en su mayoría el respaldo de la fe pública del notario y 58 respondieron, que no dando distintas razones, como que, el acta notarial no es muy formal, y que el reglamento acertadamente es parte de la escritura de constitución.

En el caso de moradores y propietarios de unidades singulares de edificios bajo el régimen en estudio no se formularon preguntas que permitieran en forma directa que los moradores tuvieran conocimientos de requisitos exigidos por la técnica notarial sino el conocimiento y aplicación del las normas contenidas en dicho reglamento:

¿Usted participó en la elección del administrador del edificio donde vive?

SI

NO

De 50 personas encuestadas, 25 manifestaron haber participado y 25 manifestaron no haber participado, por razones como no celebrar asambleas regularmente, por haber sido contratado por la mayoría y no haber estado presentes en dicha elección. Se hace la observación de que algunos de los encuestados a pesar de ser arrendatarios si tenían el conocimiento de la participación del arrendante en la elección del administrador.

¿Sabe en dónde se encuentran las normas de convivencia en el edificio?

Reglamento  Código Civil  No se

De 50 personas encuestadas, 36 manifestaron que en el reglamento, 7 manifestaron que en el código civil y 7 personas manifestaron no tener conocimiento del instrumento que contenía normas de convivencia, más si llegaron a su conocimiento en forma oral, algunas normas que se tenían.

¿Debe cumplir con cuotas para la administración del edificio?

SI  NO

De 50 personas encuestadas 37 manifestaron que si y 13 manifestaron que no por existir un acuerdo entre ellas y los dueños de las unidades singulares, para que dicho pago se hiciera efectivo por los arrendantes, por lo que manifestaron morar en dichas unidades a título de arrendatarios.

¿Le permiten realizar construcción de habitaciones dentro de su apartamento?

SI  NO

De 50 personas encuestadas, 21 manifestaron que si siempre y cuando se informe a la administración y se solicite su autorización no afectando la seguridad arquitectónica del edificio, así como no alterando su estilo, y 29 personas manifestaron que no.

¿Cree que los vecinos de su apartamento respetan las prohibiciones?

SI

NO

A esta pregunta de 50 personas encuestadas, 33 manifestaron que si respetan las prohibiciones y 17 personas manifestaron que no.

### **5.5 Estudio de situaciones o casos de propiedad horizontal en Guatemala**

Para desarrollar este punto se escogió dos entre varios regímenes de propiedad horizontal como Edificio Bellini, Condominio Vista Lago, Edificio Columbus, Edificio Arcadia, Condominio Juan Pablo II, Residencias Covadonga, Condominio Los Altos, Residencias Panorámicas Molino de las Flores III y Nimajuyú.

Por cuestiones de seguridad y a petición de las personas que dieron la información no se individualizará los regímenes analizados, por lo que identificaremos los regímenes con la denominación de régimen A y régimen B, para la presentación de los aspectos en estudio.

#### **Régimen A:**

#### **Escritura constitutiva:**

En cuanto a la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal está contenida en treinta y tres hojas de papel sellado especial para protocolos, autorizada en esta ciudad en el año mil novecientos noventa y tres, comparece una sola persona

que es propietaria del edificio que consta de tres niveles, contiene la descripción con detalle del plano de la finca matriz, describe la ubicación exacta de la construcción del edificio según el plano de la finca matriz y la descripción con detalle del plano del edificio y la descripción con detalle de cada uno de los planos de cada nivel o piso, se consigno también el nombre del ingeniero que los elaboró y el número de colegiación. Luego se consigné la descripción detallada del material con el que se elaboró el punto base del edificio que según indicaciones, sirve en ingeniería para referenciar todas las áreas de una edificación. Se describen los servicios con los que cuenta el edificio y se describe mediante planos individualizados para todas las instalaciones utilizadas para estos servicios, tales como cañerías, drenajes, ductos en un número considerable de hojas. Luego se establece cuales son los elementos comunes, luego se describe en forma minuciosa cada una de las áreas comunes en cada uno de los pisos, consignando medidas exactas en metros cuadrados, ubicación de ejes, número de gradas, longitud de las mismas, descansos, pasamanos, longitud de parqueos consignando, linderos, rumbos con grados, minutos y segundos por lo que se deduce que dicha descripción se hizo por el profesional que elaboró los planos del edificio.

Luego se describe cada uno de los departamento que integra cada piso en casi diecisiete hojas, con exactitud y detalle por lo que se deduce que se hizo con la asesoría del ingeniero que los elaboró, en los mismos se indica medidas y colindancias, ubicación, servidumbres activas y pasivas, en cada una de las descripciones se consigné también el valor respectivo de cada departamento. Se consigno la prohibición señalada en el Artículo 539 del Código Civil relativa a no elevar la construcción del último departamento, piso o habitación situado en la planta más alta. Se consigné que un juego de planos originales se entregará a la junta directiva con el objeto de aclarar cualquier duda o realizar futuras interpretaciones o aclaraciones.

Luego se describe todo lo referente a la contratación del seguro, indicando los riesgos, datos de la póliza y entidad aseguradora. Se indica que las fincas filiales se inscribirán

a nombre del actual propietario para ser trasladadas a los terceros que las adquieran. Se consignó el valor total del edificio y nuevamente el valor de cada una de las unidades o fincas filiales. Se consignó las medidas o extensiones de las áreas y servicios comunes. Luego se transcribió el reglamento de copropiedad del condominio en once títulos y cuarenta y seis Artículos en veintiséis hojas, se hizo la aceptación y el cierre de la escritura. Acompañada de un juego de 12 planos.

Es importante hacer la observación, que dentro del reglamento consignan la obligación del administrador de llevar bajo su responsabilidad el libro de actas autorizado por la Dirección de Rentas Internas del Ministerio de Finanzas Públicas y por el Registro Mercantil, que en la actualidad mediante entrevista con la señora Rosa María Castañeda trabajadora del Registro Mercantil en el área de asesoría jurídica, señaló que por política del actual Registrador licenciado Arturo Saravia, no se lleva a cabo por no ser de su competencia, debido a que la administración, el establecimiento o constitución del régimen de propiedad horizontal no es una actividad lucrativa.

- Celebración de asamblea ordinaria:

Manifestó el administrador que la asamblea ordinaria se celebra el 10 de agosto o día hábil inmediato si no lo fuese a las dieciocho horas en adelante. Las asambleas extraordinarias serán celebradas el día que indique la convocatoria por la junta directiva por medio del diario oficial y otro de mayor circulación con quince días de anticipación. El problema que encuentran es la apatía de algunos propietarios por lo que nunca se encuentran de acuerdo con las resoluciones tomadas, manifiesta que es bastante difícil ponerse de acuerdo.

El ejercicio contable y presupuesto se computa del primero de julio de un año al treinta de junio del año siguiente.

- Mejoras a las unidades singulares:

Manifiesta el señor administrador que han surgido problemas con algunos condomines por la remodelación que han efectuado sin solicitar la autorización de la administración por lo que se ha tenido que proporcionarles copia de las disposiciones del reglamentos en donde se indica las prohibiciones en función de guardar la unidad arquitectónica del edificio y de la obligación de la autorización del consejo de administración para llevar a cabo cualquier mejora a las unidades.

Es interesante la manifestación de algunas situaciones que en la práctica se dan dentro del régimen de propiedad horizontal como la que a continuación se expondrán:

- Situación laboral del régimen de propiedad horizontal.

En este caso manifestó el señor administrador que para el mantenimiento del edificio, la seguridad y administración se ha tenido que contratar personal que devenga salarios que con dificultad se logran cubrir con el presupuesto que se tiene, pero la verdadera crisis se genera al tener que cumplir con obligaciones de pasivo laboral cuando se produce algún retiro, situación que debe estudiarse con más detenimiento por el derecho para encontrar una solución favorable para todos.

### **Régimen B:**

La escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal se faccionó en cuarenta y tres hojas de papel sellado especial para protocolos, autorizada en esta ciudad en el año mil novecientos setenta y tres, comparecen cuatro personas propietarias del edificio constituido por 13 niveles.

Se individualiza al profesional que elaboró los planos con su nombre, número de colegiación profesional y otros datos personales, luego se realiza descripción con

detalle del plano de la finca matriz, luego se describe de la construcción del edificio según con medidas y tipo de materiales, se consigno la descripción con detalle del plano del edificio y la descripción con detalle de cada uno de los planos de cada nivel o piso.

Se enumera los servicios con los que cuenta el edificio y se describe las instalaciones con que cuenta el edificio sistema de cañerías, drenajes, ductos seis hojas. También se enumera los elementos de comunidad limitada a los distintos pisos o niveles.

Luego se describe cada uno de las unidades singulares pertenecientes a cada uno de los pisos en casi veintidós hojas, indicando medidas y colindancias, ubicación, servidumbres pasivas y activas. Se hace la indicación de la persona que ocupará el cargo de administrador inicial hasta que lo disponga de otra forma la asamblea general al terminar su cargo diseñado para un período de dos años. Se consignó todo lo referente a la contratación del seguro, indicando los riesgos, datos de la póliza y la aseguradora con la que se contrato. Se consignó el valor total del edificio y el valor de cada una de las unidades o fincas filiales. Luego se transcribió textualmente el reglamento de copropiedad del condominio conformado por cinco capítulos, y 63 artículos, quedando contenidas en 30 hojas, se hizo la aceptación y el cierre de la escritura. A la misma se le adjunta un juego de 28 planos.

- Nombramiento del administrador:

En este caso concreto el administrador fue nombrado por la asamblea de propietarios pero esta persona no es propietaria de ninguna de las unidades singulares, la persona que preside las asambleas es distinta al administrador a pesar de que la ley atribuye esta presidencia al administrador, otra diferencia es que el consejo de administración no se denomina de ésta forma sino se denomina junta directiva. La persona que preside el consejo de administración aduce que no tiene tiempo para hacerse cargo de la administración por lo que contrato a otra persona pero sin hacerle un nombramiento

con todas las formalidades del caso. El administrador de este régimen manifiesta que su salario tampoco está ajustado al cargo que desempeña pues dicha remuneración es idéntica a las personas de mantenimiento.

- Desempeño del cargo de administrador:

Por otro lado el presidente de la junta directiva no convoca al administrador a las asambleas de propietarios por lo que el administrador se entera de las disposiciones tomadas únicamente por el mismo presidente.

El administrador manifiesta también mucha dificultad para desempeñar el cargo debido a que constantemente es desautorizado por el presidente de la junta directiva, pero al mismo tiempo le exige tener mano dura con los demás empleados y con los propietarios en cuestión al cumplimiento de cuotas y cumplimiento de reglas de convivencia.

En cuanto a la resolución de problemas y representación del régimen el administrador manifiesta que esto le resulta imposible debido a que no cuenta con nombramiento que le permita ejercer estas funciones, situación que ha retrasado muchos trámites.

El problema obedece a que la mayoría parte de unidades del edificio son propiedad del actual presidente de la junta directiva por lo que en varias ocasiones dicha persona ha manifestado poseer amplias facultades para disponer, aún contra lo establecido en la ley.

- Conflictos laborales:

De la misma forma que el caso A, el problema del pasivo laboral se presenta en este caso, debido a que no se cuenta con un fondo destinado para este fin. También manifiesta el administrador que las personas que depende de él saben el proceder del

presidente de la junta directiva y en ocasiones se encuentra en una situación comprometedor, pues le piden que sea portador de peticiones que de antemano sabe que serán denegadas. Por otra parte se hace cada vez más difícil llamarles la atención a los trabajadores, por la desautorización que recibe el administrador y por consiguiente la falta de apoyo. Además los trabajadores confían en tener estabilidad laboral debido a que según el criterio de la administración es preferible soportar cierta conducta a pagar pasivo laboral por despido.

- Desventajas para los propietarios:

Para que el funcionamiento del régimen cause la menor cantidad de problemas debe cuidarse cada detalle y como se puede haber visto de lo que se ha expuesto anteriormente, la selección del personal es de suma importancia según el administrador de este régimen pues debe seleccionarse personal con características de honradez, emprendedoras, colaboradoras y sobre todo discretas. Una de las grandes desventajas en este régimen de propiedad es la invasión a la privacidad, pues los trabajadores se encuentran presentes a toda hora en el edificio y pueden darse cuenta de todo lo que rodea al entorno del hogar, como personas que entran a las unidades, pues estas deben identificarse o debe indicarse que se recibieran visitas, conflictos familiares y personales, clase de alimentación que se lleva, tipo de compras que se hacen, actividades que se desarrollan en fin la intimidad de las personas se ve en cierto grado coartada y si no se cuenta con personal adecuado puede ser motivo de un sin fin de molestias.

- Conflictos referentes al destino:

Se indicó que en sus inicios algunos pisos eran destinados a actividades profesionales y se encontraban ubicados entre pisos que se destinaron a vivienda por lo que se provocaron molestias entre los vecinos por el constante tránsito de personas, por lo que se realizaron contratos traslativos de dominio en los que se reubicó a dichas

unidades en los primeros niveles, de tal forma que se evitara causar molestias a los moradores de las unidades destinadas a vivienda.



## CONCLUSIONES

- La propiedad horizontal es una figura jurídica conocida por la mayoría de personas en el ambiente jurídico en forma superficial, lo cual pudo comprobarse por los comentarios de las personas encuestadas y por todas aquellas que se mostraron con poca disponibilidad para contestarlas, en algunas ocasiones manifestaron con honestidad no conocer bien la figura jurídica.
- La propiedad horizontal es una figura jurídica que ha tenido poco desarrollo en las leyes civiles, situación que puede observarse en el Código Civil vigente Decreto ley 106, pues este carece de una definición legal, limitándose a describir la situación requerida en el inmueble para ser sometido al régimen, en otras palabras únicamente describe los requisitos fácticos para la constitución del régimen de propiedad horizontal. Otra muestra del escaso desarrollo de la figura jurídica es la confusión que se tiene de la propiedad horizontal con otras figuras jurídicas similares, como copropiedad, condominio o prehorizontalidad.
- En cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, la ley establece el procedimiento notarial y administrativo, sin embargo, se debe mencionar que únicamente la práctica notarial da el conocimiento de algunos requisitos que no se encuentran en la ley, y que por políticas de seguridad, las instituciones exigen, como el Registro General de la Propiedad que solicita la presentación de planos originales y copia para confrontarlos y ser devueltos posterior a dicha confrontación.
- En relación a la existencia o no de la desviación del fin con que se incluyó la figura jurídica en la legislación civil guatemalteca, según el Decreto 1318 del Congreso de la República, se considera en este trabajo que no existe tal desviación, sino una ampliación de la utilidad, cuyo objetivo no sólo es utilizar el espacio para crear más vivienda, sino aprovecharlo también, para el desarrollo de actividades comerciales,

industriales y profesionales que procuren el progreso en el país. El poco provecho que se ha tenido en relación a vivienda se debe además del bajo nivel económico de las mayorías, a la falta de desarrollo de la figura en la ley, a las asesorías equivocadas en cuanto al régimen y a la no adaptación del régimen a las posibilidades económicas de las personas.

## RECOMENDACIONES

- Los catedráticos encargados de las cátedras de derecho notarial y civil, los estudiantes de la carrera de derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala y las distintas universidades del país, deben procurar el estudio con más profundidad y detenimiento de la figura jurídica de la propiedad horizontal; con el objetivo de contar con un soporte doctrinario que permita corresponder a las necesidades en la práctica notarial, al faccionar escrituras públicas de constitución del régimen de propiedad horizontal y no depender de un modelo ya elaborado. Asimismo corresponder a la importancia que la comisión redactora del proyecto de Ley de Notariado, le ha dado a la propiedad horizontal, aunque dicho proyecto haya encontrado obstáculos, en el proceso de su aprobación.
- Las Facultades de Derecho de las universidades del país, deben efectuar una revisión de las del ordenamiento jurídico relativo a la propiedad horizontal, la cual deberá estar a cargo de profesionales que tengan cierta experiencia con la figura jurídica y conocimiento doctrinario para elaborar un proyecto que contemple las reformas pertinentes e incluya una definición legal, que evite confusiones.
- Los catedráticos coordinadores de derecho notarial, deben dar importancia a la propiedad horizontal en dicha cátedra y en la práctica notarial; para que se practique la elaboración de la escritura pública de constitución del régimen de propiedad horizontal, de tal forma que el profesional al igual que en los contratos de compraventa, de arrendamiento, de mandatos, de constitución de sociedad anónima y otros tengan los elementos básicos que puedan orientarlos en la elaboración de esta escritura. También sería muy beneficioso la planificación de visitas al Registro General de la Propiedad y la investigación de ciertos requerimientos exigidos por esta institución cuya evaluación se realice por medio de la redacción de informes.

- Los notarios como profesionales del derecho, deben asesorar a los otorgantes que hayan decidido someter un inmueble al régimen de propiedad horizontal, para que procuren el funcionamiento del régimen, apegados a lo que las normas legales establezcan. De la misma forma procurar en la medida de lo posible la adaptación del costo del funcionamiento del régimen, al presupuesto de los otorgantes; aunque se considera en este trabajo que lo ideal es que la ley contemple una separación del régimen de propiedad horizontal destinado a la vivienda y el régimen de propiedad horizontal destinado a actividades comerciales, industriales y profesionales. Dicha separación evitaría la perturbación de los vecinos y permitiría adaptar los costos de mantenimiento en el caso de la propiedad horizontal destinada a la vivienda.
  
- Conforme a la información encontrada en la doctrina del derecho civil, la propiedad horizontal debe concebirse como una figura jurídica independiente de todas las existentes, con sus propias características, elementos y naturaleza jurídica; no debe concebirse como parte o una clase de propiedad o de servidumbre como en sus inicios. La propiedad horizontal se debe concebir como un régimen independiente es decir, todo un sistema de normas que regulan la propiedad individual, la propiedad común y aspectos de administración, funcionalidad y seguridad del régimen.

## **ANEXOS**



## ANEXO I

A continuación, se presentan los resultados de las encuestas realizadas; a los estudiantes, moradores y propietarios de unidades singulares de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, con su respectiva gráfica e interpretación de la misma:

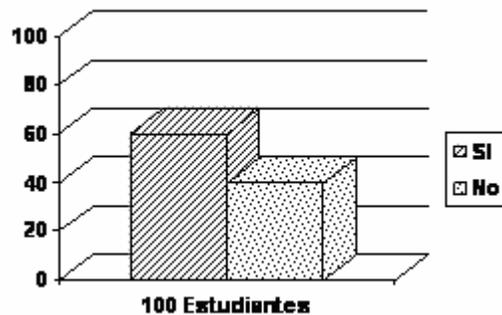
Gráficas de resultados de encuestas a estudiantes:

Los resultados obtenidos de los estudiantes de la facultad de ciencias jurídicas y sociales del noveno semestre y pensum cerrado.

A la pregunta número 1 que pretendía explorar los conocimientos del régimen de propiedad horizontal

1. ¿Cree que en el Código Civil vigente Decreto ley 106, se encuentran todas las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal? Con las opciones de si y no se obtuvo el siguiente resultado:

Respuestas	100 Estudiantes
SI	60 Estudiantes
No	40 Estudiantes

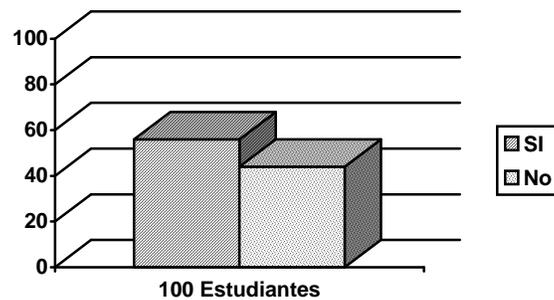


Por lo que se puede deducir que la mayoría, representada por 60 estudiantes, consideran que, sólo el Código Civil regula la figura jurídica de la propiedad horizontal, situación que denota el conocimiento superficial que se tiene sobre la misma.

2. ¿Cree que la propiedad horizontal es más económica que la propiedad común?  
Con las opciones de si o no, obtuvieron los siguientes resultados:

¿Por qué? \_\_\_\_\_

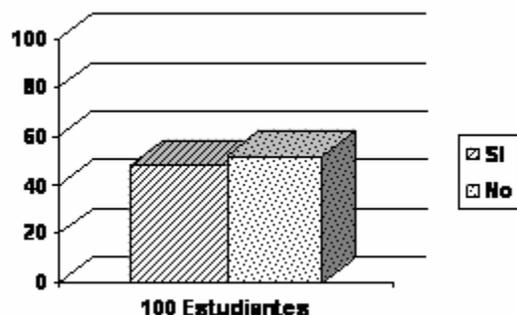
Respuestas	100 Estudiantes
SI	56 Estudiantes
No	44 Estudiantes



Con lo cual se deduce que, la mayoría conformada por 56 estudiantes, opinaron, que es más económica, por el ahorro de espacio, más no tomaron en cuenta los gastos adicionales que genera el funcionamiento del régimen estudiado, que se deduce del desconocimiento que se tiene sobre la figura jurídica de la propiedad horizontal.

3. ¿Cree que en el momento de faccionar la escritura pública de de propiedad horizontal queda totalmente constituida? Con las opciones de si o no, con los resultados siguientes:

Respuestas	100 Estudiantes
SI	48 Estudiantes
No	52 Estudiantes

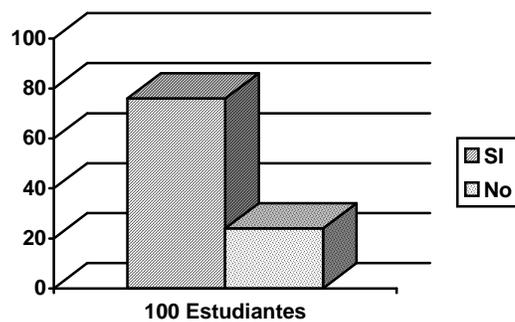


Satisfactoriamente la mayoría de estudiantes, conformada por 26 estudiantes, manifestaron que para quedara constituida totalmente, era necesario inscribirla en el Registro General de la Propiedad, lo cual refleja el conocimiento que tienen sobre ésta obligación en toda escritura pública, que afecte bienes inmuebles o bienes sujetos a registro.

4. ¿Cree que el consejo de administración es el indicado para elegir al administrador del régimen de propiedad horizontal? Con las opciones de si o no.

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	100 Estudiantes
SI	76 Estudiantes
No	24 Estudiantes

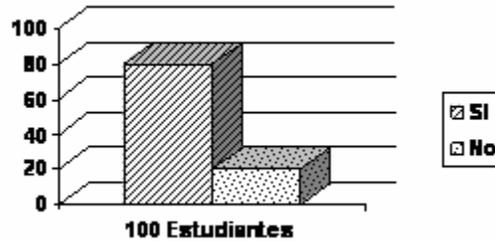


La mayoría de estudiantes encuestados, conformada por 76 estudiantes, opinó que, si era el consejo de administración, el indicado para elegir al administrador, lo que refleja el desconocimiento que se tiene con relación a los órganos de administración del régimen de propiedad horizontal. Según lo establecido en la ley, la asamblea general de todos los propietarios, es la facultada, para elegir al administrador de la propiedad horizontal; debido a las amplias facultades que en la mayoría de ocasiones se les confiere y los intereses que este cargo representa.

5. ¿Considera que la propiedad horizontal es una copropiedad? Con las opciones de si o no.

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	100 Estudiantes
SI	80 Estudiantes
No	20 Estudiantes

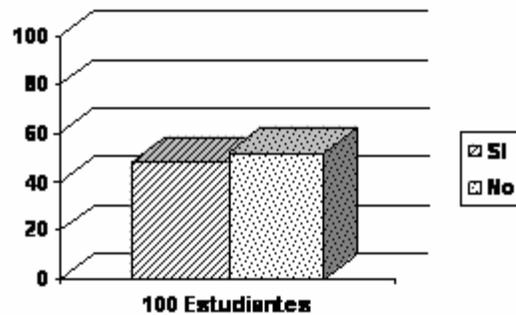


Esta pregunta refleja, el conocimiento que los estudiantes tienen sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, debido a que está conformada por un derecho sui generis, compuesto por un derecho de propiedad sobre las unidades singulares y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes y de comunidad limitada. En base a estos resultados, se infiere en la existencia del desconocimiento de la naturaleza jurídica de la figura jurídica estudiada, debido a que la mayoría conformada por 80 estudiantes contestó que si era una copropiedad.

6. ¿Puede formalizarse el reglamento de administración y copropiedad, en un acta notarial? Con las opciones de si o no.

¿Por qué? \_\_\_\_\_

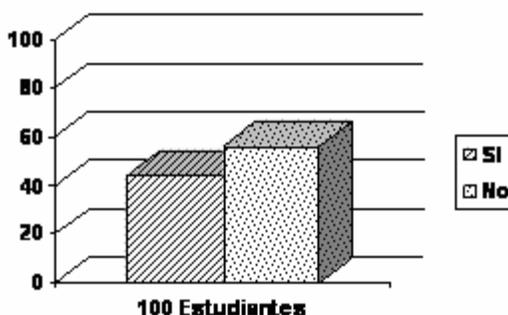
Respuestas	100 Estudiantes
SI	42 Estudiantes
No	58 Estudiantes



Es interesante el análisis de la gráfica de la página anterior, pues aunque la mayoría de estudiantes opinaron que; no podía formalizarse el reglamento mediante acta notarial, las razones que dieron fueron en su mayoría por la falta de formalidad, algunos opinaron que las actas no deben formalizar actos, sino autenticar hechos y actos que le conste al notario. Sólo 20 de los 58 estudiantes que contestaron que no, manifestaron que, el reglamento era parte de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

7. ¿La constancia de construcción es el requisito que el registro pide para inscribir cada una de las fincas filiales del régimen? Con las opciones de si o no, obteniéndose los resultados siguientes:

Respuestas	100 Estudiantes
SI	44 Estudiantes
No	56 Estudiantes

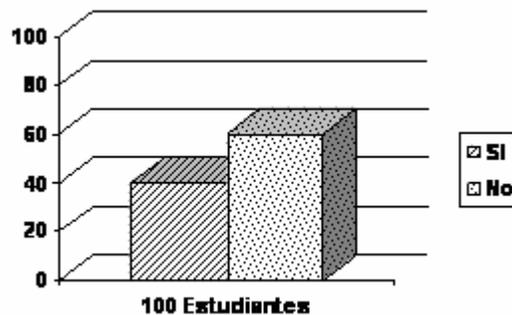


De esta gráfica, se deduce que la mayoría representada por 56 estudiantes, desconoce la obligación de la presentación de la constancia de obra terminada; establecida en el Artículo 1202 del Código Civil, (reformado por el Artículo 14 Decreto 124-85). Este requisito es necesario para inscribir cada piso, departamento o habitación, como finca separada de la finca matriz; la cual debe ser expedida por la respectiva municipalidad o por el profesional director de la obra. Es también obligación del notario insertar en el instrumento público, es decir en la escritura pública de constitución del régimen estudiado, dicha constancia.

8. ¿Existe una norma que enumere los requisitos para constituir el régimen de propiedad horizontal? Con las opciones de si o no.

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	100 Estudiantes
SI	40 Estudiantes
No	60 Estudiantes

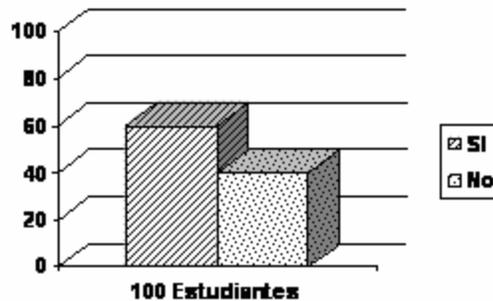


Los resultados de esta pregunta son muy interesantes, porque a primera vista se observaría, que la mayoría señala, que no existe una norma que señale todos los requisitos para constituir el régimen de propiedad horizontal, sin embargo de ésta mayoría constituida por 60 estudiantes 20 de ellos, señalaron la existencia de una norma que regula los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal, pero también señalaron la existencia de otros requisitos como el seguro, el reglamento y otros que no se encuentran señalados en ese mismo artículo, pero si dentro de las normas que regulan la institución. Por otro lado los 40 alumnos que constituyen la minoría, si se referían a los requisitos de la escritura. Es importante, por lo tanto, señalar que en la pregunta no se señaló en ningún momento requisitos de la escritura, sino de la constitución, cuestión que refleja el conocimiento que se adquiere en algunos profesionales solamente con la práctica.

9. ¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda en Guatemala? Con las opciones de si y no.

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	100 Estudiantes
SI	60 Estudiantes
No	40 Estudiantes

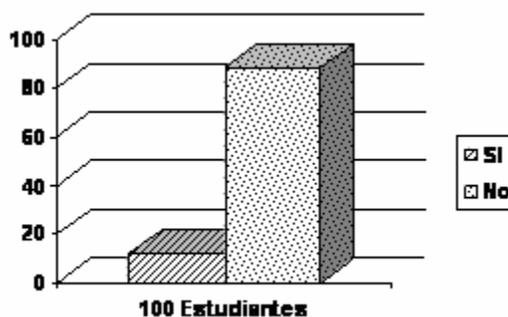


La mayoría conformada por 60 estudiantes, señalaron que la figura de la propiedad horizontal, si puede solucionar el problema de la vivienda, por razones de economía de espacio, más no hicieron referencia a los gastos que el régimen genera. De los 60 estudiantes 16 señalaron que, para que el régimen en mención, sea más beneficioso, deben realizarse algunas mejoras en su funcionamiento, a nivel legal.

10. ¿Conoce el proyecto de ley que incluye los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal? Con las opciones de si o no.

¿Cuál es? \_\_\_\_\_

Respuestas	100 Estudiantes
SI	12 Estudiantes
No	88 Estudiantes



Refleja el desconocimiento que la mayoría representada por 88 de los estudiantes, tienen sobre el anteproyecto de ley de notariado. De los 12 que manifestaron conocer el anteproyecto, 8 manifestaron encontrarse estudiando para su examen privado.

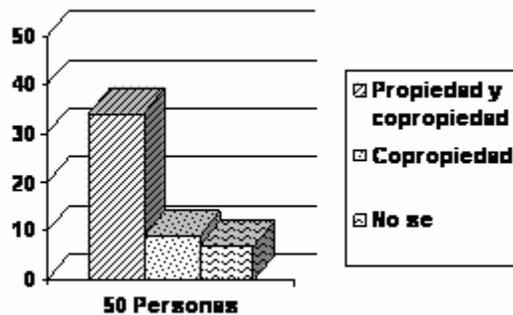
Gráficas de resultados de encuestas a moradores o dueños de unidades singulares de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

En las encuestas para dueños o moradores de unidades singulares del régimen de propiedad horizontal, se obtuvieron los siguientes resultados: En impresionante como el contacto con la realidad, hace que los humanos fijen mejor el conocimiento, que es la razón por la que los dueños o moradores de los apartamentos en los edificios sometidos al régimen, conocen la figura jurídica, no en su aspecto constitutivo, pero si en su aplicación.

1. ¿Sabe qué significa habitar una vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal?

Tener propiedad de apartamento  Tener copropiedad  No se   
y copropiedad de lugares comunes

Respuestas	50 Personas
Prop. y cop.	34 Personas
Copropiedad	9 Personas
No se	7 Personas

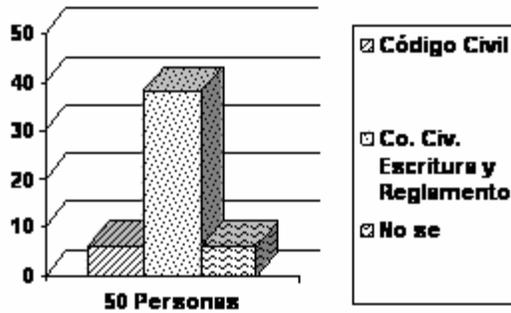


Esta gráfica refleja, que la mayoría de 34 propietarios, conocen la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal; no con ese término, sino como los elementos integrantes del derecho que adquieren, al ser propietarios de unidades singulares, en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal.

2. ¿Sabe cuáles son las leyes que regulan el régimen de propiedad horizontal?

Código Civil y leyes  
 Código Civil  Escritura de constitución  No se   
 Reglamento

Respuestas	50 Personas
Co. Civ.	6 Personas
Co. Civ, esc...	38 Personas
No se	6 Personas

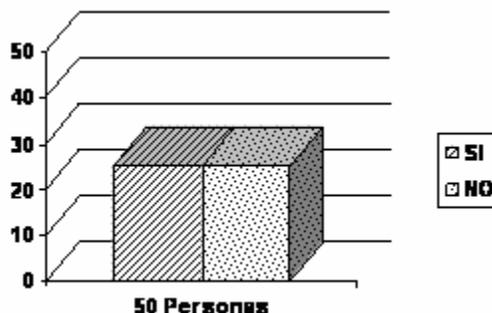


La mayoría representada por 36 propietarios, manifestaron que se regulaba por el código civil, la escritura de constitución y el reglamento de administración, copropiedad y convivencia. Las personas que contestaron no tener conocimiento, al igual que en la pregunta anterior, son algunos de los arrendatarios.

3. ¿Usted participó en la elección del administrador del edificio donde vive?

SI  NO

Respuestas	50 Personas
SI	25 Personas
No	25 Personas



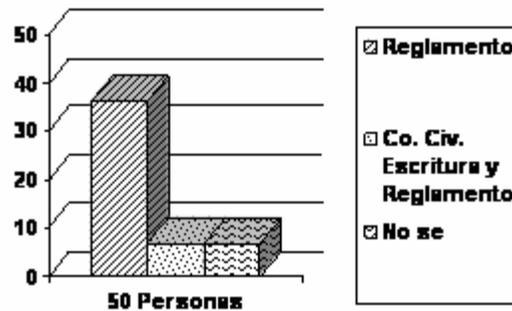
De esta pregunta, en donde no se tuvo mayoría, de los 25 que contestaron no participar en la elección del administrador, 11 manifestaron ser arrendatarios, y no

tener idea si el propietario participo. De los 15 restantes, 12 manifestaron, no haber asistido a las sesiones y 13 no tener idea del proceso de elección. Los 25 que contestaron que si, manifestaron estar bien informados al respecto tanto en la elección como la función del administrador.

4. ¿Sabe en dónde se encuentran las normas de convivencia en el edificio?

Reglamento  Código Civil  No se

Respuestas	50 Personas
Reglamento	36 Personas
Código Civil	7 Personas
No se	7 Personas

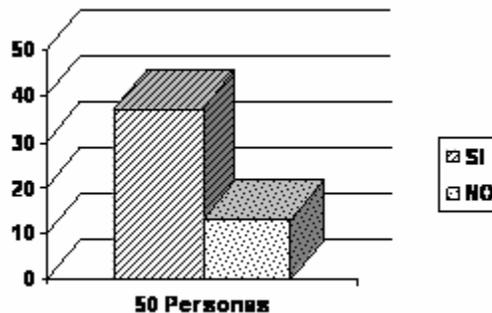


La mayoría, representada por 36 personas encuestadas manifestó que, en el reglamento encontraban las normas de convivencia. Entre los que señalaron que no sabían, algunos manifestaron no mantenerse mucho en sus unidades singulares; razón que, de ninguna manera justifica el desconocimiento.

5. ¿Debe cumplir con cuotas para la administración del edificio?

SI  NO

Respuestas	50 Personas
SI	37 Personas
No	13 Personas



La mayoría, representada por 37 personas, manifestaron que si deben cumplir con dichas cuotas, de los 13 que señalaron que no, algunos añadieron ser arrendatarios y

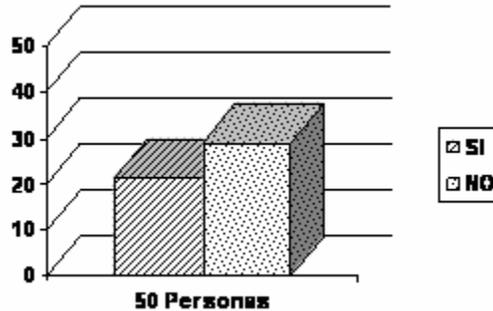
haber convenido, no responder por esas cuotas, según acuerdo con el arrendante, que es quien se hace cargo de esas obligaciones.

6. ¿Le permiten realizar construcción de habitaciones dentro de su apartamento?

SI

NO

Respuestas	50 Personas
SI	21 Personas
No	29 Personas



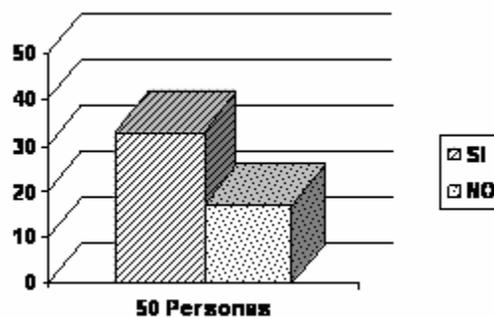
En esta pregunta, la mayoría conformada por 29 personas, respondió que no se les permitía realizar construcción de habitaciones dentro de su apartamento. De la minoría constituida por 21 personas, 12 manifestaron que, si se les permitía construir, pero, debían solicitar permiso de la administración.

7. ¿Cree que los vecinos de su apartamento respetan las prohibiciones?

SI

NO

Respuestas	50 Personas
SI	33 Personas
No	17 Personas



La mayoría conformada por 33 personas encuestadas, contestaron que si había respeto a las prohibiciones por parte de sus vecinos. De la minoría representada por 17

personas, 8 manifestaron que las prohibiciones, no eran conocidas en su totalidad por los vecinos.

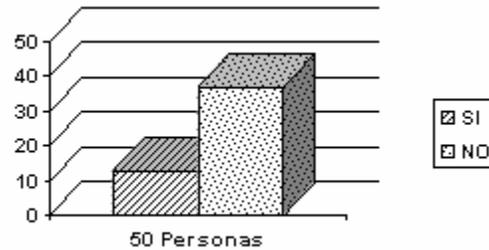
8. ¿Cree que comprar su vivienda en propiedad horizontal es más económico?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	50 Personas
SI	13 Personas
No	37 Personas



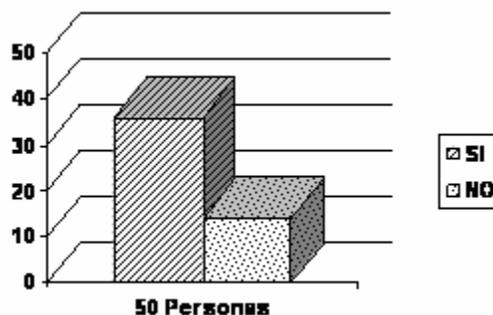
En esa gráfica, la mayoría representada por 37 personas encuestadas, contestaron afirmativamente por razones específicas de espacio, y los 13 restantes, que son la minoría se refirieron al factor económico, como lo concierne a los gastos de administración. También mencionaron, que los precios de adquisición son similares a la propiedad común o individual y en algunos casos son precios más altos.

9. ¿Usted cree tener participación en las decisiones de la administración del edificio?

SI

NO

Respuestas	50 Personas
SI	36 Personas
No	14 Personas



En la gráfica de la página anterior, puede observarse que la mayoría, conformada por 36 personas, señalaron que si tenían participación en las decisiones de la

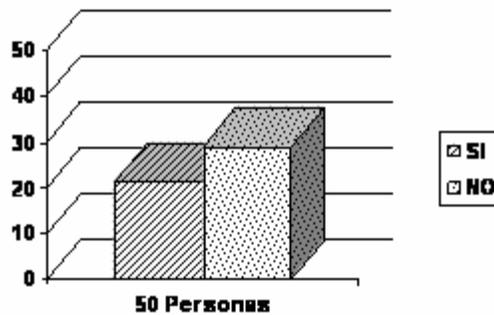
administración, la minoría, representada por 14 personas, manifestó que no, por ser arrendatarios en algunos casos y otros, no haber asistir a las asambleas.

**10.** ¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda?

SI  NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Respuestas	50 Personas
SI	21 Personas
No	29 Personas



La mayoría de personas encuestadas, representada por 29 personas, opinó que no soluciona el problema de vivienda, debido a que se adquieren otro tipo de gastos como los de administración, convirtiéndose en viviendas lujosas, que hay obligaciones laborales para personal de mantenimiento y por supuesto el administrativo, y que los precios de adquisición son altos y el nivel de ingresos en Guatemala es bajo. De la minoría conformada por 21 personas, 12 manifestaron que la figura de la propiedad horizontal si puede solucionar el déficit habitacional, siempre que se adapte a la realidad del guatemalteco.



## ANEXO II

### Encuestas y entrevistas

Encuesta para estudiantes de la carrera de derecho de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala.

Lugar: \_\_\_\_\_ Fecha: \_\_\_\_\_

Carrera: \_\_\_\_\_ Semestre \_\_\_\_\_

#### Conocimientos del Régimen de Propiedad Horizontal:

1. ¿Cree que en el Código Civil vigente Decreto ley 106, se encuentran todas las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal?

SI

NO

2. ¿Cree que la propiedad horizontal es más económica que la propiedad común?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

3. ¿Cree que en el momento de faccionar la escritura pública de propiedad horizontal queda totalmente constituida?

SI

NO

4. ¿Cree que el consejo de administración es el indicado para elegir al administrador del régimen de propiedad horizontal?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

5. ¿Considera que la propiedad horizontal es una copropiedad?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

6. ¿Puede formalizarse el reglamento de administración y copropiedad en un acta notarial?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

7. ¿La constancia de construcción es el requisito que el registro pide para inscribir cada una de las fincas filiales del régimen?

SI

NO

8. ¿Existe una norma que enumere los requisitos para constituir el régimen de propiedad horizontal?

SI

NO

9. ¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda en Guatemala?

SI

NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

10. ¿Conoce el proyecto de ley que incluye los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal?

SI

NO

¿Cuál es? \_\_\_\_\_

Encuesta para dueños o moradores de unidades singulares del régimen de propiedad horizontal

A) Datos Generales

Lugar \_\_\_\_\_ Fecha \_\_\_\_\_

Dirección del edificio: \_\_\_\_\_

Denominación: \_\_\_\_\_

Del Entrevistado:

Sexo: Masculino  Femenino

Tenencia: Propia  Arrendada

Edad: \_\_\_\_\_

B) Conocimientos del régimen de propiedad horizontal

1. ¿Sabe qué significa habitar una vivienda bajo el régimen de propiedad horizontal?

Tener propiedad de apartamento  Tener copropiedad  No se   
y copropiedad de lugares comunes

2. ¿Sabe cuáles son las leyes que rigen el régimen de propiedad horizontal?

Código Civil y leyes  
Código Civil  Escritura de constitución  No se   
Reglamento

3. ¿Usted participó en la elección del administrador del edificio donde vive?

SI  NO

4. ¿Sabe en dónde se encuentran las normas de convivencia en el edificio?

Reglamento  Código Civil  No se

5. ¿Debe cumplir con cuotas para la administración del edificio?

SI  NO

6. ¿Le permiten realizar construcción de habitaciones dentro de su apartamento?

SI  NO

7. ¿Cree que los vecinos de su apartamento respetan las prohibiciones?

SI  NO

8. ¿Cree que comprar su vivienda en propiedad horizontal es más económico?

SI  NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

9. ¿Usted cree tener participación en las decisiones de la administración del edificio?

SI  NO

10. ¿Cree que la propiedad horizontal puede solucionar el problema de vivienda?

SI  NO

¿Por qué? \_\_\_\_\_

Dudas para entrevista de profesionales sobre los requisitos de la escritura de constitución del régimen de propiedad horizontal.

1. Según el Artículo 18 del Decreto 1318, al testimonio de la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal que origine la inscripción de dicho sometimiento en el registro de la propiedad, se agregarán los planos del edificio y a la escritura que origine la primera inscripción de cada piso, departamento o habitación se agregarán los planos de dicho piso, departamento o habitación según el caso, creando la idea de dos momentos distintos. Esta situación en la actualidad se encuentra regulada en el Artículo 1195 del Código Civil Decreto ley 106, indicando que al testimonio de escritura que origine la primera inscripción del edificio debe acompañarse copia de los planos del mismo y de cada unidad, o piso. ¿Debe presentarse copia de los planos del edificio y de cada unidad o piso al momento del sometimiento del edificio al régimen? y ¿Se presenta nuevamente el plano de la unidad o piso cuando se otorga la escritura de cada finca filial o ya no es necesario?

---

---

---

---

---

---

---

2. ¿Para constituir el régimen de propiedad horizontal el edificio debe estar totalmente construido?

---

---

---

---

---

---

---

---

3. En los considerandos del Decreto 1318 se establece que, uno de los fines de la propiedad horizontal es solucionar el problema de vivienda y sin embargo en el Artículo 6 de ese mismo decreto, que desarrolla lo relativo al objeto del edificio, preceptúa que se permite destinar las unidades singulares del edificio a viviendas, oficinas, explotación de industria, comercio. ¿Cree usted que se desvió el fin o se amplió al extender la utilidad?

---

---

---

---

---

---

---

---

4. ¿Se debe anotar en la escritura en forma detallada el contenido de los planos con todos los términos propios de ingeniería? O una indicación general consignando medidas generales colindancias o casas con las que limita el edificio, la identificación del plano y datos del profesional que lo elaboró.

---

---

---

---

---

---

---

---

5. En cuanto a la descripción del edificio se hace consignando las medidas donde se encuentra la construcción según los planos del inmueble con medidas exactas o sólo se consigna la clase de construcción materiales, pisos y departamentos con que cuenta en lenguaje sencillo.

---

---

---

---

---

---

---

6. En el Anteproyecto de Ley de Notariado se contempla como requisito la inserción de la constancia de estado de la construcción extendida por la municipalidad respectiva o por el profesional encargado de la obra. ¿Esto se hace con el objeto de negar la inscripción definitiva del régimen o sólo es un control de las unidades habitables? y ¿Es distinta a la constancia de obra terminada requerida para la inscripción de las fincas filiales según el Artículo 1202 del Código Civil Decreto ley 106?

---

---

---

---

---

---

---

7. En el Anteproyecto de Ley de Notariado se contempla como requisito que a cada finca filial se incluya el porcentaje que le corresponda del valor de los elementos comunes y de comunidad limitada, esto se debe hacer sobre el conjunto de todos los elementos comunes o se debe determinar el porcentaje en cada uno de los elementos comunes y de comunidad limitada.





## BIBLIOGRAFÍA:

ALVARADO ESPAÑA, Rut Emilza. **Elementos naturales del negocio jurídico, su importancia y su diferencia con los elementos esenciales.** Guatemala, Guatemala: Ed. Impresiones Ramírez, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1999.

**Arquitecto Escobar Donis renuncia del BANVI, destaca logros obtenidos,** págs. 16, 17. Prensa Libre. (Guatemala). Año XXXIX, no. 12244 (jueves 8 de marzo de 1990).

BARRIOS CARRILLO, Axel Eduardo Alfonso. **Fundamentos de los registro en Guatemala.** Guatemala, Guatemala: Ed. Impresiones Industriales. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1981.

BONILLA GONZÁLEZ DE JIMÉNEZ, Norma Aracely. **La propiedad horizontal en la ciudad de Guatemala.** Guatemala, Guatemala: Ed. Sistema Técnico de Impresión, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1991.

BONNECASE, Julián. **Tratado elemental de derecho civil.** vol. I, 6ª. ed.; Distrito Federal, México: Ed. Pedagógica Iberoamericana, S.A., 1997.

BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil.** Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix. Cooperativa de Ciencia Política R. L. Universidad de San Carlos de Guatemala, 2001.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual.** t. VI, 24a ed; Buenos Aires, Argentina: Revisada, actualizada y ampliada, por Ed. Heliasta, S.R.L., 1996.

CAICEDO ESCOBAR, Eduardo. **Registro y el nuevo régimen de propiedad inmueble.** Bogotá, Colombia: Ed. Temis, Santa fe, 1999.

CARRAL Y TERESA, Luis. **Derecho notarial y derecho registral.** 3ª ed.; Buenos Aires, Argentina: Ed. Porrúa S. A., 1988.

CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español floral.** t. II, Madrid, España: Ed. Reus, Madrid España 1976.

**Construcción de complejo habitacional Nimajuyú,** págs. 30 y 31. El Gráfico. (Guatemala). Año XXXVI, no. 3245 (martes 14 de enero de 1989).

**El drama de la tierra**, pág. 9, El Gráfico. (Guatemala). Año XXXIII, no. 7702 (Domingo 28 de febrero de 1986).

ESCOBAR ARMAS, Julio René. **La prehorizontalidad**. Guatemala, Guatemala: Ed. Imprenta Iberia, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1981.

FERNÁNDEZ GRANIZO, Martín. **La propiedad horizontal en el derecho español**. 2ª. ed.; Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1973.

FLORES JUÁREZ, Juan Francisco. **Derechos reales en nuestra legislación**. 2ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Estudiantil Fénix. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2002.

GARCÍA URBANO, José María. **Instituciones del derecho privado**. T. I 3ª. e.d.; Madrid, España: Ed. Impresos y Revistas S. A. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología Universidad Nacional de Madrid, 1995.

GARIBOTTO, Rosa Ana et. al. **Propiedad horizontal: Guía práctica jurídica**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Hispanoamericana, 2001.

GATTARI, Carlos Nicolás. **Manual de derecho notarial**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Depalma, 1997.

GIMÉNEZ ARNAU, Enrique. **Derecho notarial**. Pamplona, España: Ed. Ediciones Universidad de Navarra S. A., 1976.

GONZÁLEZ ALONZO, Telma Anabella. **La administración en centros comerciales**. Guatemala, Guatemala: Ed. Imprenta Jois. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2002.

GONZÁLEZ MIJANGOS, Vilma Consuelo. **El condominio como nueva forma de copropiedad**. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 1996.

LÓPEZ TARACENA, Liza Lorena. **El régimen de propiedad horizontal en Guatemala, aspectos generales a considerar en el planteamiento y diseños de edificios multifamiliares en el área metropolitana**. Guatemala, Guatemala: Ed. Imprenta Jois. Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Arquitectura, 1989.

MAGRO SERVET, Vicente et. al. **Guía práctica civil y procesal de la ley de propiedad horizontal**, (se.) Madrid, España: Ed. Jurídica Hispana, 2004.

- MARTÍNEZ CERNA, Brenda Margarita. **La copropiedad como manifestación especial de dominio**. Guatemala, Guatemala: Ed. Mayte, Universidad de San Carlos de Guatemala, Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, 2002.
- MONREAL, José Lluís. **Diccionario ilustrado océano de la lengua española**. 6ª. ed.; Barcelona, España: Ed. Grupo editorial Océano S. A. Barcelona España, (s.f.)
- MUÑOZ, Nery Roberto. **El instrumento público y el documento notarial**. 4ª. ed.; Guatemala, Guatemala: Ed. Llerena, 1995.
- MUÑOZ, Nery Roberto. **La forma notarial en el instrumento público**. Guatemala, Guatemala: Ed. Infoconsult Editores, 2001.
- NAUTZE AYCINENA, Alfredo. **La vivienda en propiedad horizontal como solución al problema urbano**. Guatemala, Guatemala: Ed. Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, 1972.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires, Argentina: Ed. Heliasta S. R. L., 1987.
- PESCIO, Victorio. **Manual de derecho civil**. Santiago de Chile, Chile: Ed. Nascimento Talleres Editoriales. 1948.
- PÉREZ FERNÁNDEZ DEL CASTILLO, Bernardo. **Derecho notarial**. 4ª. ed.; Buenos Aires Argentina: Ed. Porrúa S. A. 1983.
- PLANIOL, Marcel, et. al. **Tratado elemental de derecho civil**. Distrito Federal, México: Ed. Cárdenas editor y distribuidor, 1991.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español**. Tomo II Derechos Reales Vol. I Teoría General de los Derechos Reales, Serie C. Grandes Tratados Generales de Derecho Privado y Público. Madrid, España: Ed. Revista de Derecho Privado de Madrid. (s.f.).
- Rebalse migratorio de salvadoreños afecta**, pág. 3. El Imparcial. (Guatemala). Año XLV, no. 14596 (jueves 27 de octubre de 1966).
- ROJINA VILLEGAS. Rafael. **Derecho civil mexicano**. Distrito Federal, México: Ed. Porrúa. 1978.
- SAMAYOA SEROVIC DE SANDOVAL. Milena Olimka. **Régimen de la propiedad horizontal en Guatemala**, Guatemala, Guatemala: Ed. Facultad de Derecho Universidad Francisco Marroquín. 1981.

VARGAS, Mariana et. al. **Tesis de titulación de diplomado de gestión inmobiliaria y administración de edificios Universidad Bolivariana**, 14 julio 2004. <http://www.copropiedad.cl/sección.php?tipo=publicaciones&grupo=1>. 12 de junio de 2005.

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho Civil II**. Guatemala, Guatemala: Ed. Crockmen. (s.f.).

VÁSQUEZ ORTÍZ, Carlos. **Derecho Civil VI**. Guatemala, Guatemala: Ed. Crockmen. (s.f.).

**400 Familias piden basurero para construir casas**, pág. 8. Prensa Libre. (Guatemala). Año XXXIII, no. 10202 (Domingo 24 de junio de 1984.).

### **Legislación:**

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

**Código Civil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto ley número 106. 1963.

**Código Procesal Civil y Mercantil**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley número 107. 1964.

**Código de Notariado**. Decreto número 314 del Congreso de la República de Guatemala. 1946.

**Código de Comercio**. Decreto número 2-70 del Congreso de la República de Guatemala. 1970.

**Reformas al Código Civil**. Decreto Ley número 106, Decreto ley número 218. 1992.

**Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida**. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto número 1318 del Congreso de la República. 1959.

**Arancel General para los Registros de la Propiedad**. Acuerdo gubernativo número 325 – 2005, 2005.

**Anteproyecto de Ley de Notariado**. Comisión de la Corte Suprema de Justicia, 2005.