

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



**LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO
REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA**

MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2006

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

**LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO
REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN 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:

MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABOGADA Y NOTARIA

Guatemala, noviembre de 2006

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

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

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase:

Presidenta:	Licda. Gloria Melgar de Aguilar
Vocal:	Lic. Luis Alberto Zeceña López
Secretario:	Lic. Edgardo Enrique Enriquez Cabrera

Segunda Fase:

Presidente:	Lic. Ricardo Alvarado Sandoval
Vocal:	Lic. Saulo De León Durán
Secretario:	Lic. Marco Antonio Cortez Sis

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 de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

Flores, Luna, Nájera, Raxtún y Asociados Abogados y Notarios

Avenida Reforma 8-60, zona 9, Galerías Reforma torre 2, oficina 604, sexto nivel, Guatemala,
Teléfonos 23613124 – 23613125 – 23613129

Guatemala de la Asunción, 21 de septiembre de 2005

Señor Decano
Bonerge Amílcar Mejía Orellana
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, zona 12.

Señor Decano:

Atentamente me dirijo a usted, para hacer de su conocimiento que en cumplimiento de la respectiva providencia dictada por ese Decanato, he apoyado con carácter de Asesora de tesis a la Bachiller **MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN**, titulado **“LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA”**.

Al finalizar la elaboración de dicha tesis con respeto informo:

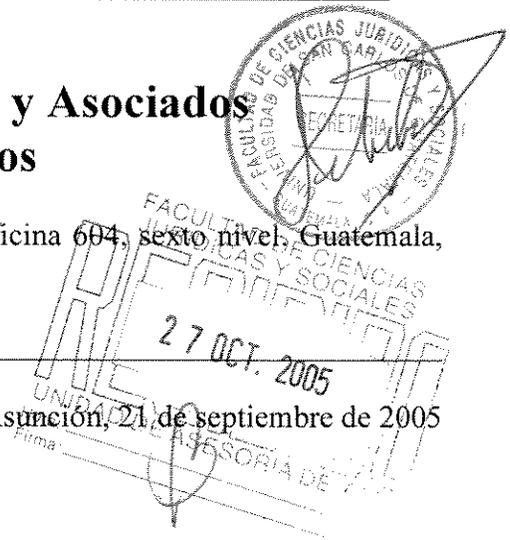
1. Que dicho trabajo se realizó bajo mi cercana asesoría, durante su elaboración, le hice a la autora recomendaciones y sugerencias con respecto a la bibliografía que consideré debió ser consultada en la materia, así como sobre el cumplimiento de los requisitos, que exige el reglamento respectivo, para este tipo de trabajos.
2. En la elaboración del indicado trabajo, la bachiller Coronado del Cid de De León, siguió las instrucciones y recomendaciones que le hice en cuanto a la presentación y desarrollo del mismo.

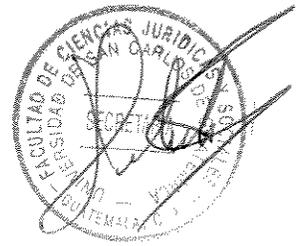
En consecuencia de lo anterior OPINO, que el trabajo de la bachiller **MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN**, si reúne los requisitos exigidos por el Reglamento para exámenes técnico profesional y público de Tesis.

Aprovecho la oportunidad para expresar al Señor Decano, las muestras de mi consideración y estima.

Licda. Dora Lizett Nájera Flores de Flores
Colegiada No.3057

Dora Lizett Nájera Flores
Abogado y Notario





DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y
SOCIALES. Guatemala, veintiocho de octubre del año dos mil cinco-

Atentamente, pase al LIC. RICARDO ALVARADO SANDOVAL, para que proceda a Revisar el trabajo de Tesis de la estudiante MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN, Intitulado: "LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA" y, en su oportunidad emita el dictamen correspondiente.-

~~MAE/sih~~

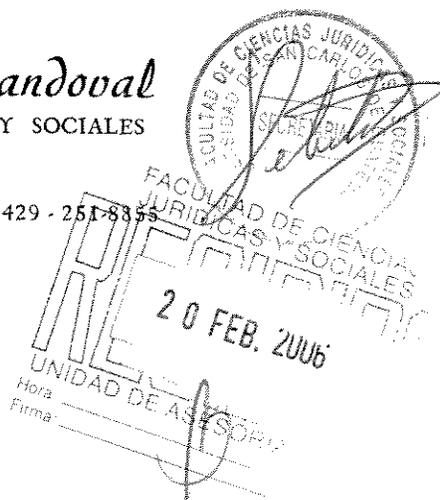


Ricardo Alvarado Sandoval

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES
ABOGADO Y NOTARIO

BUFETE:

4a. Avenida 3-70, Zona 1 - Tel. y Fax: 232-1429 - 251-8355



Guatemala, 26 de enero de 2006

Licenciado

Bonerge Amílcar Mejía Orellana

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Ciudad Universitaria zona 12.

Señor Decano:

En cumplimiento con la resolución emanada de ese Decanato con fecha 28 de octubre de 2005, en la cual se me nombra como Revisor del Trabajo de Tesis de la Bachiller MARÍA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN, sobre el tema intitulado : **LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA**", procedo a emitir el siguiente dictamen:

El trabajo realizado por la Bachiller Coronado del Cid de De León, cumple con todos los requisitos que exige nuestro Reglamento en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, por que tanto aporta conocimientos teóricos como prácticos a la Legislación Guatemalteca, en especial a nuestro ordenamiento jurídico civil, por lo que considero será un buen aporte para la bibliografía guatemalteca y un buen apoyo documental para el estudiante de la carrera de Abogacía y Notariado, por lo que emito dictamen favorable de revisión de tesis, solicitándole a las autoridades de nuestra facultad proseguir el trámite correspondiente y posteriormente pueda ser evaluada en el examen Público de Tesis.

Sin otro particular, me suscribo de usted atentamente,

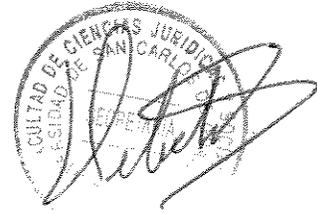
Lic. Ricardo Alvarado Sandoval
Colegiado No. 2259

Ricardo Alvarado Sandoval
ABOGADO Y NOTARIO



Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, veintiséis de septiembre del año dos mil seis-

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MARIA DEL ROSARIO CORONADO DEL CID DE DE LEÓN, Intitulado "LAS NUEVAS FORMAS DE CONDOMINIO EN GUATEMALA Y SU NO REGULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.-

MTCL/sihh





DEDICATORIA

- A DIOS: Por su infinita bondad al darme la oportunidad de vivir y alcanzar mis metas.
- A MIS PADRES: A la memoria de mi padre Humberto Coronado Lima, como un homenaje por su ejemplo de honestidad y trabajo.
- A mi madre Socorro Amparo del Cid de Coronado, como agradecimiento por su amor y apoyo incondicional, base para alcanzar este triunfo.
- A MI ESPOSO: Julio Fernando De León Armas, por su ayuda y apoyo.
- A MIS HIJOS: Fernando Antonio De León Coronado y Julio Humberto De León Coronado, para que mi triunfo les sirva de ejemplo.
- A MIS HERMANAS: Con amor fraternal.
- A MI FAMILIA: Por sus consejos y apoyo incondicional.
- A MIS COMPAÑEROS Y AMIGOS: Por su inquebrantable apoyo y por estar dispuestos a compartir conmigo las penas y alegrías.
- A MI ASESORA DE TESIS: Licda. Dora Lizeth Nájera Flores, con respeto y agradecimiento
- A MI REVISOR: Lic. Ricardo Alvarado Sandoval, con respeto y agradecimiento.
- A: La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por haberme permitido ser parte de su gloriosa historia.

ÍNDICE



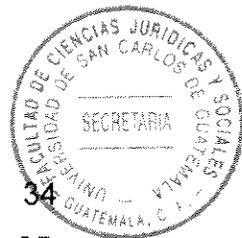
INTRODUCCIÓN.....1

CAPÍTULO I

1. Conceptos de propiedad, copropiedad, propiedad horizontal, régimen especial de copropiedad y otros.....	1
1.1. Propiedad.....	3
1.1.1. Concepto	3
1.1.2. Definición.....	3
1.1.3. Características	7
1.1.4. Elementos que integran el derecho de propiedad.....	8
1.1.5. Clasificación de la propiedad.....	8
1.2. Copropiedad.....	10
1.2.1. Clases de copropiedad.....	12
1.2.2. Características.....	14
1.3. Propiedad horizontal.....	15
1.3.1. Características.....	18
1.4. Régimen especial de copropiedad.....	19
1.5. Otras formas de propiedad.....	23
1.5.1. Casa de campo.....	23
1.5.2. Tiempo compartido.....	27

CAPÍTULO II

2. Naturaleza jurídica de la propiedad.....	31
2.1. Naturaleza jurídica atendiendo a su fin y usos de la propiedad.....	31
2.1.1. Teoría de la ocupación.....	31
2.1.2. Teoría del trabajo.....	32
2.1.3. Teoría de la ley.....	32
2.1.4. Teoría moderna.....	32
2.2. Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal.....	33
2.2.1. Teoría de la servidumbre.....	33



2.2.2. Teoría de la personalidad jurídica de la copropiedad.....	34
2.2.3. Teoría de la sociedad.....	35
2.3. Naturaleza jurídica de la copropiedad.....	36
2.4. Teorías aplicables.....	37

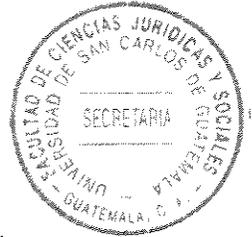
CAPÍTULO III

3. Diferencias entre propiedad horizontal, el condominio, el régimen especial de copropiedad y otras formas.....	39
3.1. Formas que pueden darse.....	41
3.1.1. Semejanzas.....	42
3.1.2. Diferencias.....	45
3.2. Formas de contratación.....	49
3.3. Legislación existente sobre estos tipos de propiedad.....	58

CAPÍTULO IV

4. Necesidad de una legislación específica para estas formas de copropiedad.....	63
4.1. Legislación actual.....	63
4.2. Legislación necesaria.....	68

CONCLUSIONES	73
RECOMENDACIONES	75
ANEXOS.....	77
ANEXO A: Proyecto de escritura de constitución de régimen especial de Copropiedad.....	79
ANEXO B: Proyecto de razón de testimonio	87
ANEXO C: Razón de registro de inscripción de régimen especial de copropiedad.....	89
ANEXO D: Glosario.....	91
BIBLIOGRAFÍA.....	93



INTRODUCCIÓN

La necesidad de la creación de una ley que rija las nuevas formas de condominio, pudiendo ser éstas en propiedad o derechos de uso y/o propiedad sobre determinados inmuebles y su falta de legislación en nuestro país es la razón del presente trabajo.

Las figuras de copropiedad, condominio, régimen de propiedad horizontal, tiempo compartido y casa de campo son figuras que actualmente se están dando en virtud de la creciente población, así como de la necesidad de vivienda y recreación en lugares que ofrezcan seguridad para el adquirente y su familia de un bien inmueble en propiedad, tanto para el que posee una membresía de una casa de campo o un tiempo compartido en un centro vacacional, figuras que le dan derecho al uso de un bien inmueble basado en el contrato que para dicho efecto firmó estos derechos recaen siempre sobre bienes inmuebles, los que en su gran mayoría son sometidos a régimen de propiedad horizontal, en virtud de que son edificios de varios niveles o complejos vacacionales compuestos por varias viviendas y/o cabañas.

La diferencia entre estas figuras estriba en el ámbito de su registro debido a que al momento de su constitución las mismas se constituyen por medio de Escritura pública, llenando requisitos del régimen de propiedad horizontal en el caso del condominio actualmente llamado *residencial*, y éste es registrado como inmueble sometido a régimen especial de copropiedad; el mismo tiene elementos



que corresponden al régimen de propiedad horizontal, en virtud de tomarse análogamente estas normas y las de la copropiedad para su constitución, no obstante, que no se refiere a un edificio sino que a varios inmuebles construidos dentro de un plano horizontal, dividido entre sí por medio de paredes verticales o verjas. Las formas de uso del bien inmueble en condominio tienen relación por tratarse de bienes inmuebles que se usan por habitaciones, las que en su gran mayoría, se encuentran dentro de un complejo vacacional instalado en un hotel en los lugares turísticos del país para que se pueda dar el contrato de tiempo compartido y con éste se puede llevar a cabo el intercambio vacacional, dentro de los titulares de dicho contrato.

Muy distinto es cuando se habla de la casa de campo, que en nuestro país hay algunas de las cuales se es socio, a través de la compra de una acción que le da derecho al uso de las instalaciones deportivas y/o recreativas que la misma posea para la utilización de sus asociados, esta acción es una forma de membresía, la cual puede utilizar el socio y su familia, así como sus invitados.

Tomando en cuenta que conforme algunos autores éstas son formas de condominio, talvez no la usual pero cuenta con los elementos necesarios para quedarse inmersas dentro de estas formas nuevas de condominio, que nuestra legislación no contempla y que son utilizadas sin que se tenga una norma que directamente pueda proteger los derechos de los guatemaltecos que adquieren



estos tipos de contratos para su recreación y que aceptan los reglamentos para su uso y convivencia dentro de los mismos.

Para la investigación se tomo en cuenta las normas de copropiedad, propiedad horizontal, para determinar donde se podría incluir una definición que deje incluidas las nuevas formas de condominio y las mismas se puedan regir por un cuerpo legal, ya que las mismas afectan derechos reales de propiedad y de mero goce.

He encontrado que la definición contenida en el Artículo 533 del Código Civil que se refiere a la propiedad singular y condominio, nos remite a la propiedad horizontal y no a la forma de condominio como las que actualmente se están dando, y que aplican las normas que la Municipalidad de Guatemala dictó, con relación a construcción de inmuebles en sitios que comparten áreas comunes; estas normas dan las directrices para llevar a cabo la construcción de un condominio dentro de un plano horizontal con varios inmuebles que comparten áreas.

Por estas razones se considero la inclusión de estas nuevas formas de condominio en el Artículo 533 del Código Civil, Decreto ley 106, porque tienen elementos en común con algunas variantes entre sí, con la copropiedad propiamente dicha y el régimen de propiedad horizontal, para proteger de esta manera los derechos de las personas que adquieren bienes inmuebles en lugares



como los indicados, y que los mismos tengan una ley en qué basarse directamente y no por analogía.

Los objetivos del presente trabajo de tesis, es el determinar que basándonos en el Artículo 533 del Código Civil, que es la hipótesis que planteamos en cuanto al cumplimiento con la definición que incluya las nuevas formas de condominio, en virtud de ser este el único artículo que conceptualiza el condominio y la propiedad singular, es a través de esta norma que conocemos el concepto de Condominio el cual ha sido utilizado indistintamente para denominar a un edificio de varios niveles como a un conjunto de casas que comparten áreas comunes, el objetivo general de esta investigación es determinar que por la falta de una legislación específica, se aplican análogamente definiciones que vienen de otro tipo de régimen de propiedad, por lo que es conveniente que sea a través de la modificación del artículo 533 del Código Civil, Decreto Ley 106, que se pueda incluir las nuevas formas de condominio aplicándole a este tipo de inmuebles supletoriamente las normas de la copropiedad y propiedad horizontalmente, en cuanto no se contrarié el espíritu de la norma.

En el primer capítulo del presente trabajo de tesis lo he hecho proporcionando algunas definiciones de derechos reales, propiedad, copropiedad, propiedad horizontal, tiempo compartido y casa de campo, para que se conozcan las diferentes definiciones para una mejor entendimiento de dichos conceptos.

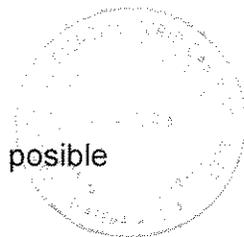


Asimismo en el segundo capítulo se explica la naturaleza jurídica de cada una de las formas de propiedad, así como las teorías que les son aplicables a cada una en particular.

En el tercer capítulo Indicamos las diferencias que se dan entre la propiedad horizontal, el condominio, el régimen especial de copropiedad y las otras formas de condominio que pueden darse, todo esto como una forma más explicativa para quien lea el presente trabajo pueda encontrar en él un instrumento de consulta.

Para finalizar en el cuarto capítulo concluimos que existe una necesidad de que se legisle sobre las nuevas formas de condominio, toda vez que se esta aplicando un reglamento que fue emitido por la Municipalidad de Guatemala y que el mismo es únicamente para reglamentar la construcción de inmuebles que se encuentran dentro de un mismo plano horizontal y que comparten áreas comunes entre ellos sin ser el mismo un edificio de varios niveles así como de la aplicación análoga que se hace de las normas de copropiedad y propiedad horizontal, a este tipo de *residencial*.

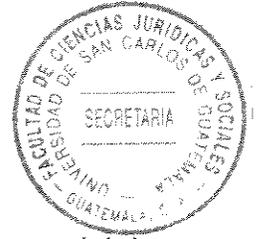
Se ha partido de lo individual para llegar a lo general para determinar los distintos conceptos, así como conociendo las generalidades podemos determinar la forma individual en cada uno de los diferentes temas en cuanto a propiedad, haciendo un análisis de las normas que regular propiedad incluyendo en estas la



Constitución Política de la República de Guatemala, así como cualquier posible antecedentes que se haya podido dar dentro de este tema.

En el presente trabajo de tesis, un material que en determinado momento pueda servirle de apoyo al estudiante así como al profesional para aclararle algunas dudas en cuanto a las nuevas formas de condominio y su falta de legislación en nuestro país.

CAPÍTULO I



1. Conceptos de propiedad, copropiedad, propiedad horizontal, régimen especial de copropiedad y otros

Iniciaremos el desarrollo de este tema haciendo una síntesis de algunos conceptos sobre los derechos reales para posteriormente dar los conceptos de lo que es la propiedad, copropiedad, propiedad horizontal y el régimen especial de copropiedad.

Derecho real: Es un señorío inmediato sobre una cosa que puede hacerse valer "*erga omnes* (contra hombres)"¹ es decir que es oponible a terceros, de conformidad con la escuela Clásica.

- a) Dentro de la clasificación de los derechos reales, encontramos que los mismos pueden ser: **Derechos reales de goce y disposición:** Derecho de propiedad o dominio, que equivale a los derechos reales en sentido estricto siendo derecho pleno;
- b) **Derechos reales de mero goce:** En éstos encontramos el uso, usufructo, habitación y servidumbre, los cuales confieren facultades de inmediata utilidad sobre el bien ajeno.
- c) **Derechos reales de garantía:** Entre éstos encontramos la prenda e hipoteca, estos derechos otorgan solamente la posibilidad de obtener el

¹ Espin Cánovas, Diego, **Manual de derecho civil español**, Ilt.; Pag.1.



valor de la cosa a través de la facultad de promover su venta sin que en cambio otorguen facultades inmediatas sobre el bien.²

Las dos últimas categorías corresponden a derechos reales limitativos, mientras que la primera constituye un derecho real pleno.

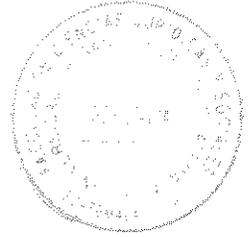
Los derechos reales a los que nos referiremos en el curso de este trabajo serán a los derechos reales de goce y disposición.

A continuación estudiaremos algunos de los conceptos que serán utilizados para el desarrollo de este trabajo, ya que los mismos nos servirán para determinar las similitudes entre algunas figuras que corresponden a las nuevas formas de condominio en Guatemala y su similitud con el condominio en Edificio sometido a un Régimen de Propiedad Horizontal, así como a la copropiedad.

1.1 Propiedad

Derecho de propiedad, entre los derechos reales, la propiedad ocupa un lugar preponderante en los países cuyo modo de producción es capitalista o se está desarrollando dicho modo de producción, especialmente en lo que a propiedad privada se refiere sin menospreciar la propiedad colectiva.

² Espín Canovas, Diego, **Ob. Cit** ; pág. 78



1.1.1 Concepto

La propiedad, en sentido jurídico es una de las instituciones más antiguas de la humanidad.

La palabra propiedad viene de la palabra latina *proprietas*, derivada de *proprius*, lo que pertenece a una persona o es propio de ella;

1.1.2 Definición

El autor José Castán Tobeñas, en un sentido genérico manifiesta: “Se entiende por propiedad cualquier relación jurídica de apropiación, plena o limitada de las cosas corporales.

Asimismo, nuestro Código Civil, en su Artículo 464, nos establece el contenido del Derecho de propiedad de la manera siguiente: “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”. Esta definición pone de manifiesto que el derecho de propiedad es para gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y observancias que establecen las leyes. De conformidad a la Constitución Política de la República de Guatemala, esta nos define a la propiedad privada, de la manera siguiente: “Artículo 39. Propiedad Privada. Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede



disponer de sus bienes de acuerdo con la ley.” 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.” Como podemos ver en este artículo se indica que la propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana y es el estado el que garantiza el mismo, lo que quiere decir que toda persona tiene la libre disposición de sus bienes, sin más limitaciones que las que la Ley pueda conceder.

El Estado al garantizar este derecho también deberá crear las condiciones tales como leyes que protejan la propiedad de los bienes a cada persona para que los puedan disfrutar y de esta manera se pueda contribuir al progreso de toda la población. El Artículo 460 del Código Civil preceptúa: “ Bienes de Propiedad Privada. Son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.” Este artículo nos pone de manifiesto que de conformidad con nuestra legislación para que un bien sea de propiedad privada la persona que lo posea deberá contar con el título que lo acredite como tal el cual también deberá estar inscrito en el caso de bienes inmueble o muebles registrables en el Registro de la Propiedad Inmueble. Este mismo cuerpo legal en su Artículo 468 nos indica lo siguiente: “Defensa de la propiedad. El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio.” Por lo indicado anteriormente debemos de tomar en cuenta que el derecho de propiedad es un derecho protegido



hacia la persona que tiene la propiedad de una cosa, pudiendo ser esta cosa un bien inmueble o un bien mueble.

Siendo la propiedad un derecho real que determina el dominio de las personas hacia una cosa, la que puede ser un bien inmueble o mueble, este derecho el propietario lo puede hacer valer ante todos, a través del título que lo acredita como tal.

El diccionario de la lengua española define a la Propiedad como: "El derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si esta en poder de otro."³

Dominio: En el diccionario de derecho usual de Cabanellas se establece que: "Es el poder de usar y disponer de lo propio."⁴

El Diccionario de la lengua española expresa que: "el dominio es el poder que uno tiene de usar y disponer libremente de lo suyo. Plenitud de los atributos que las leyes reconocen al propietario de una cosa para disponer de ella."⁵

Manuel Ossorio, nos define la cosa de la manera siguiente: "Es el objeto de dominio especialmente tratándose de inmuebles."⁶ Este mismo autor nos da el concepto del Dominio como: "Un derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometidas a la voluntad y a la acción de una persona. El dominio y la

³ Diccionario de la lengua española, Pag. 1073

⁴ Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario de derecho usual, ,. Pag. 406

⁵ Diccionario de la Lengua española, Op.Cit. Pag. 493.

⁶ Ossorio, Manuel, Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, Pag. 619.



propiedad sobre las cosas han de cumplir una función social ejercida en provecho del dueño y en interés de la colectividad. ⁷

Como podemos darnos cuenta, el dominio es el poder soberano y absoluto que da a conocer que una cosa pertenece a una persona y que ese dominio se llama propiedad cualquiera que sea su forma corporal e incorporal haciéndolo propio.

La propiedad se ve limitada, ya sea por disposiciones de orden legal que pueden tener alcances de orden público con carácter absoluto o relativo, o las judiciales que son prohibiciones que limitan el derecho de propiedad y son decretadas por autoridad competente. Estas limitaciones las encontramos reguladas en el capítulo II, del título II del libro segundo del Código Civil; este mismo cuerpo legal en su Artículo 473, nos indica hasta donde se extiende la propiedad de un bien inmueble de la manera siguiente: "Artículo 473. La propiedad del predio se extiende al subsuelo y sobresuelo, hasta donde sea útil al propietario, salvo disposiciones de leyes especiales." Esta norma nos ofrece un concepto más amplio de hasta donde se extiende la propiedad, y al mismo tiempo nos indica que el mismo puede estar limitado por leyes especiales, tales como Ley de Minería, Ley de Hidrocarburos, que norman lo relativo a llevar a cabo excavaciones o perforaciones con el fin de obtener minerales, así como también las leyes que protegen el patrimonio histórico de la nación, cuando las excavaciones, se hagan con el fin de

⁷Ibid. pag. 265



obtener reliquias mayas o coloniales, que pudieran encontrarse en propiedad que se ubiquen en Centros Históricos, existentes en todo el país.

1.1.3 Características

Derecho Real: Porque concede a su titular un poder inmediato y directo sobre la cosa para una libre disposición.

Poder: Porque representa la potestad que el ordenamiento jurídico le ha dado al legalizarlo.

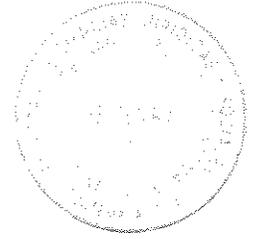
Cosa: Es el objeto sobre el cual recae el poder.

Inmediatividad: Porque no existe otro sujeto entre la cosa y el titular del bien.

Amplio señorío: Porque el bien se haya sometido a la voluntad y accionar de una persona.

Exclusividad: En virtud de la cual el propietario defiende su propiedad frente y contra terceros en el uso, goce y disfrute de la cosa tomándose las medidas que le sean convenientes.

Perpetuidad: Dado que este no lleva una razón de caducidad ya que el propietario no pierde su derecho al no ejercer ningún acto de propiedad o por el hecho de permitir que un tercero lo ejerza.



1.1.4 Elementos que integran el derecho de propiedad:

I. Elementos personales:

Sujeto activo: Es el titular del derecho; es decir, el propietario, sujeto que siempre será determinado, pues es quien posee el título de propiedad sobre el bien.

Sujeto pasivo: Está representado por toda la colectividad en general, es indeterminado.

II. Elementos reales:

Lo constituyen los bienes propiamente dichos, sobre los cuales se ejercita el derecho, desde el punto de vista jurídico, el elemento material debe ser un objeto corporal, las cosas deben de ser apropiables y, además, susceptibles de valorar.

III. Elementos formales:

Cuando hablamos de elementos formales, los derechos reales suponen el cumplimiento de ciertas formalidades tradicionalmente exigidas y por cuya publicidad se encauza la oponibilidad *erga omnes*.

1.1.5 Clasificación de la propiedad

En atención al objeto puede ser:

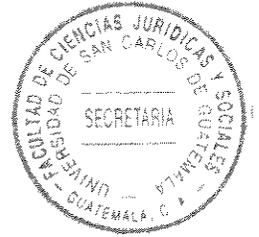
Propiedad mobiliaria: Cuando la propiedad se refiere a bienes muebles, la definición de dichos bienes se encuentra contemplada en nuestro Código Civil en el



Artículo 451 numeral 1º. de la manera siguiente: “Los bienes que pueden trasladarse de un lugar a otro, sin menoscabo de ellos mismos ni del inmueble donde estén colocados...”

Propiedad inmobiliaria: Éste es el derecho de propiedad sobre bienes inmuebles, el Código Civil guatemalteco en su Artículo 445, nos conceptualiza cuáles pueden ser considerados como bienes inmuebles: “(Bienes inmuebles).- Son bienes inmuebles: 1o.- El suelo, el subsuelo, el espacio aéreo, las minas mientras no sean extraídas, y las aguas que se encuentren en la superficie o dentro de la tierras; 2o.- Los árboles y plantas mientras estén unidos a la tierra, y los frutos no cosechados; 3o.- Las construcciones adheridas al suelo de manera fija y permanente; 4o.- Las cañerías conductoras de agua, gas o electricidad, incorporadas al inmueble; 5o.- Los ferrocarriles y sus vías; las líneas telegráficas y telefónicas, y las estaciones radiotelegráficas fijas; 6o.- Los muelles, y los diques y construcciones que, aun cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa; y 7o.- Los viveros de animales, palomares, colmenares, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve con el propósito de mantenerlos unidos de modo permanente a la finca.”

Como podemos ver este artículo nos enumera todos los bienes que se pueden tomar como inmuebles, en virtud de que los mismos se encuentran adheridos en el mayor número de casos y forman parte de los mismos.



Por la relación de dominio:

Propiedad plena: Es la que tiene la persona que es titular de todas las facultades inherentes al dominio, obteniendo para sí los beneficios que la misma pueda darle, sin más limitación que las que la ley pueda señalarle.

Propiedad menos plena: Es aquélla en la cual las facultades inherentes al dominio no se tienen por completo, debido a que la propiedad está sujeta a algún gravamen o limitación, que no permita su libre disposición como lo es el caso de la hipoteca.

Desde el punto de vista del sujeto

Propiedad pública: Se dice que una propiedad es pública, cuando la misma pertenece al Estado o a las demás entidades públicas.

Propiedad privada: Es la que pertenece a los particulares; ésta puede ser de una sola persona (individual) o bien pertenecer a varias personas el mismo bien (copropiedad).

1.2 Copropiedad:

Antes de dar el concepto de copropiedad, debemos mencionar que algunos autores le han denominado también condominio o comunidad. En la actualidad los términos copropiedad, condominio y comunidad, son utilizados tanto en la doctrina como en las legislaciones en forma indistinta y han sido aceptados como sinónimos, no obstante a tener ciertas diferencias que daremos a conocer en el transcurso del presente trabajo de tesis.



Se considera como copropiedad, el hecho que un bien pertenece en partes iguales a varias personas y el mismo se encuentra indiviso; por esta razón todos son copropietarios entre sí, de la misma cosa, pudiendo ser ésta un bien inmueble o mueble.

El Diccionario de derecho usual de Cabanellas indica: “Es el dominio o propiedad de una cosa perteneciente en común a dos o más personas.”⁸

Asimismo, la Enciclopedia jurídica Omeba señala que: “Es el derecho de dominio que compete a varias personas sobre una sola y misma cosa perteneciente a cada una de ellas por una cuota ideal o abstracta”⁹.

La copropiedad es una forma de comunidad por cuya virtud la propiedad de una cosa corporal pertenece a una pluralidad de personas por cuotas o partes iguales, para que continúe con su existencia la copropiedad es necesario que la cosa se mantenga en propiedad de varios propietarios, ya que si la misma deja de pertenecer a varios propietarios se convierte en propiedad y, por ende, se pierde el concepto de que sean varios los propietarios, ésta debe mantenerse en la indivisión para su subsistencia.

La copropiedad también ha tomado como nombre el *condominio*, el cual nos refiere a un bien inmueble que siempre lo asociamos con un edificio de varios pisos.

⁸ Cabanellas Guillermo, *Op Cit* Pág. 461

⁹ Enciclopedia jurídica Omeba, Pág. 734.



La Enciclopedia jurídica Omeba nos define al condominio como: "El derecho real de propiedad por el cual varias personas reunidas ejercen la plenitud de la propiedad sobre un inmueble, siendo uno de ellos titular de derechos sobre una porción indivisa."¹⁰

El Código Civil, en su Artículo 485 nos indica: "Hay copropiedad cuando un bien pertenece pro indiviso a varias personas." Por lo que la propiedad subsiste, todas las partes de la que se compone la cosa pertenecen a varias personas en partes iguales, porque de darse la división, todos los copropietarios son propietarios en partes iguales del bien.

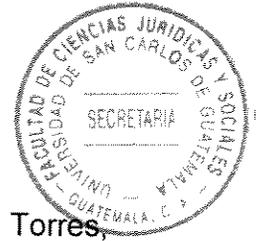
1.2.1 Clases de copropiedad:

A continuación daremos algunos conceptos sobre las distintas clases de copropiedad que pueden darse las cuales se encuentran normados en nuestro Código Civil, siendo éstas:

- **Copropiedad propiamente dicha:**

La copropiedad es la propiedad de un bien perteneciente a varias personas en forma pro-indivisa, esto quiere decir que no está determinada la parte que corresponde a cada copropietario, sino que todo el bien pertenece a todos sus dueños, por eso se dice propiamente dicha, esta copropiedad la encontramos en el Artículo 485, del Código Civil.

¹⁰ Enciclopedia jurídica Omeba, Pág. 734



- **Copropiedad en la Medianería:**

Según el Diccionario jurídico elemental de Guillermo Cabanellas De Torres,

“Medianería: es la pared o muro divisorio y común a dos casas u otras construcciones contiguas.”¹¹

El Código Civil guatemalteco establece en su Artículo 505 que "Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas."

Esto quiere decir que dos propietarios de construcciones contiguas divididas por una misma pared, foso o cerca, son copropietarios de esta división, porque ambos se sirven de ella, ambos son dueños de ella; es decir, uno no puede disponer de la pared, foso o cerca sin contar con el consentimiento del otro.

- **Copropiedad en el régimen de la propiedad horizontal:**

Esta forma se da cuando un edificio se divide en unidades construidas una sobre la otra de plano horizontal, susceptibles de propiedad exclusiva teniendo copropiedad en determinadas partes que le sirven a las unidades y que le son comunes, para todas las unidades de todo el edificio.

Es decir que en este régimen coexisten dos clases de Propiedad: La Propiedad Individual propiamente dicha en cada una de las unidades y la Copropiedad sobre los elementos o cosas comunes.

¹¹ Cabanellas DeTorres, Guillermo, **Ob. Cit.** pag. 253



- **Copropiedad en los residenciales o condominios actuales:**

Esta forma de copropiedad se da cuando en un terreno se construyen **varias** unidades habitacionales, colocadas una contigua a la otra, o separadas por áreas jardinizadas o calles interiores, susceptibles de propiedad individual, teniendo copropiedad en determinadas partes que le sirven a las unidades y que le son comunes, tales como calle de acceso, áreas verdes, áreas recreativas y deportivas, garita, etc..

1.2.2 Características:

Pluralidad de sujetos: Porque es necesario que existan varios dueños de un mismo bien a quienes se les llama copropietarios.

Unidad del objeto: Porque el bien debe ser uno, es decir que un sólo bien puede pertenecer a varias personas.

No determinable: Ninguno de los condóminos y/o copropietarios debe tener una parte materialmente determinada en el objeto, por esto se dice que cada comunero o copropietario le corresponde una parte alícuota del bien.

Pro indivisión: El bien debe permanecer en indivisión mientras dure la copropiedad, pero ningún condominio y/o copropietario se la obliga a estar con comunidad.



Esta última característica también contempla que ningún copropietario está obligado a la proindivisión, por lo que el mismo puede pedir la partición de la cosa común pudiendo ser esta en forma voluntaria o judicial; en el caso de darse judicialmente el interesado en solicitarla, deberá plantear su solicitud mediante un juicio oral de división de la cosa común, de conformidad con el procedimiento contemplado en el Código Procesal Civil y Mercantil, en sus Artículos del 219 al 224; ahora bien de ser voluntaria los demás copropietarios deberán de estar de acuerdo para llevar a cabo la misma, de darse la partición total de la cosa común la copropiedad se extingue ya que el bien pasa a formar partes iguales a nombre de cada uno de sus propietarios quienes a partir de ese momento tendrán el goce y disposición del bien, sin limitación alguna, de llevarse a cabo la partición de la cosa común parcial uno de los copropietarios será propietario de porción del bien que le corresponda y los demás seguirán siendo copropietarios entre sí del resto del bien en partes iguales. El copropietario también puede disponer de su parte, debiendo contar con la autorización de los copropietarios para ello, en el caso de una compraventa de los derechos de copropiedad, los copropietarios tienen derecho preferente para su adquisición, pudiendo renunciar al mismo de ser un tercero quien adquiriera el derecho, dando en todo caso su autorización para dicha venta de derechos.

1.3 Propiedad horizontal:

De conformidad con la definición que nos da el tratadista Guillermo Cabanellas De Torres "Propiedad horizontal: Denominación difundida para designar



el derecho, común, en parte y privativo en otra, resultante de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento y otra vivienda independiente.”¹² Es el derecho real de propiedad limitado por espacios horizontales dentro de los cuales se encuentra comprendido un piso o un local, el cual se da como lo establece la ley hasta el momento sobre edificios construidos o en proceso de construcción.

La propiedad horizontal es una institución jurídica de carácter civil, de naturaleza propia e independiente, compuesta por un conjunto de normas que regulan la propiedad y copropiedad de las partes integrantes de un edificio.

El Artículo 528 del Código Civil nos indica: “Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.” Tomando en cuenta esta definición diremos que propiedad horizontal se refiere a un edificio de varios niveles, dividiéndose estos a la vez en habitaciones y/o departamentos que forman fincas filiales, estas habitaciones se inscriben en forma individual en el Registro de la Propiedad, compartiendo áreas comunes que también son propiedad de cada uno de los propietarios de las habitaciones o departamentos de que se compone cada piso o nivel, por lo que cada propietario de una habitación viene a ser copropietario con los demás de las áreas comunes del edificio las que pueden ser:

¹² Cabanellas de Torres, Guillermo *Ob Cit.*, Pág. 253.



entrada y salida del edificio, pasillos, ascensores, área de gradas, áreas recreativas estas áreas pueden ser para uso exclusivo de un copropietario o para uso general de todos los copropietarios.

De conformidad con el Artículo 529 del Código Civil, éste nos enumera las formas por las cuales se puede originar la propiedad horizontal: “El régimen de propiedad horizontalmente dividida puede originarse: a) Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad, como fincas independientes; b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y c) Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.” La constitución del régimen de propiedad horizontal, deberá hacerse constar en escritura pública, de conformidad con el Artículo 531 del mismo cuerpo legal, en dicha escritura se incluirá el Reglamento de Copropiedad y Administración debiendo llenar el mismo, los requisitos del artículo 559 del Código Civil. El artículo 532 de este mismo cuerpo legal, nos indica los requisitos que debe contener el instrumento público de sometimiento de un edificio al régimen de propiedad horizontal, el testimonio de la escritura pública de sometimiento de un edificio a régimen de propiedad horizontal, debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y este debe llevar a cabo la inscripción de conformidad con el Código Civil en sus artículos 1195 al 1205; asimismo el Notario que autorice dicho instrumento deberá

acompañar a dicho testimonio los planos que dieron lugar al edificio así como a cada una de las fincas filiales que lo forman.



1.3.1 Características:

Clases de Propiedad:

Propiedad: El dominio sobre cada unidad independiente

Copropiedad: el dominio sobre las áreas y servicios que son comunes al edificio.

Forma de Construcción: La construcción del edificio deberá hacerse por niveles contruidos en planos horizontales. Esta construcción deberá ser de más de dos niveles hacia arriba.

Forma de división: En el edificio deberán establecerse las unidades en las que esta dividido el mismo y las cuales pueden pertenecer a diferentes propietarios, lo que en nuestra legislación conocemos como pisos, departamentos y habitaciones.

Elementos comunes: Existencia de elementos comunes que pertenezcan y sirvan a todos los copropietarios y que sean susceptibles de pertenecer en copropiedad.

Salida a la vía pública: El ingreso y egreso del edificio debe ser único y común a todos los copropietarios de las unidades integrantes del mismo ya sea por corredores o pasillos que converjan a ella.

Este tipo de propiedad tiene varios cuerpos legales que la regulan tales como:

- Código Civil
- Ley de la Propiedad Horizontalmente Dividida.
- Reglamento de copropiedad y administración.



Siendo la propiedad horizontal una coexistencia de propiedad individual y propiedad colectiva para su constitución debemos tomar en cuenta las normas generales que el Código Civil preceptúa en sus Artículos del 464 al 559 y las específicas contempladas en los Artículos del 528 al 559 del mismo cuerpo legal, las cuales complementaremos con los apartados enunciados en la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, que aún se encuentran vigentes.

Cabe mencionar que el Reglamento de Copropiedad y Administración creado en la escritura de sometimiento a régimen de propiedad horizontal, es el que va a regir las relaciones entre los propietarios de cada una de las nuevas fincas formadas como fincas filiales y su copropiedad en las áreas comunes. Es a través de este reglamento que se podrá normar dichas relaciones así como que en el mismo se indicarán cuáles serán los derechos y obligaciones de cada propietario en relación a su propiedad individual y cuales serán sus derechos y obligaciones en relación a las áreas comunes de las que es copropietario.

1.4 Régimen especial de copropiedad

Ésta es una forma novedosa que se ha estado dando en nuestro país, no obstante que la misma no se encuentra debidamente normada en nuestra legislación. Al mismo le aplican en forma análoga las normativas existentes en el Código Civil, en las normas para la copropiedad y propiedad horizontal, al momento



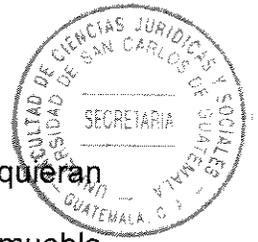
que este se inscribe en el Registro de la Propiedad se inscribe junto con la desmembración de los inmuebles individuales, el área que tendrán en común transcribiendo a cada una de las nuevas fincas el derecho sobre una parte alícuota o porcentaje de las áreas que tendrán en común, las que pueden variar dependiendo del tipo de condominio, residencial o lotificación de que se trate.

La proliferación de este tipo de residencial se ha dado en los últimos años, debido en primer lugar a la falta de seguridad, áreas recreativas seguras para los menores, así como también las áreas para parquear vehículos. Estos residenciales tienen casi las mismas características que un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, sólo que se refieren a casas que comparte áreas comunes. Estos condominios al momento de llevarse a cabo su construcción son autorizados por la municipalidad en donde se encuentren, en el caso de la ciudad capital, la Municipalidad de Guatemala, basándose en el Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad, dictado por el Concejo de la Municipalidad de Guatemala, aprobado el 18 de julio de 1988, el cual fue creado para normar únicamente para la construcción de este tipo de residenciales y su aplicación es únicamente para las zonas que forman parte de la ciudad Capital. El apareamiento de esta nueva forma de construcción de viviendas ha aumentado incluso en el interior del país, aplicándoles las normas de la copropiedad a dichos residenciales, sin ser exactamente una copropiedad porque la copropiedad es un bien que pertenece a varias personas en forma indivisa, y este tipo de propiedad existe la división en cuanto a las casas que componen el complejo habitacional y lo

único que esta en copropiedad son las áreas comunes que comparten **son las que** se mantienen en proindivisión.



Al momento de comprar un inmueble que se encuentra dentro de uno de estos residenciales o condominios, se adquiere la propiedad individual del área en la cual se encuentra el inmueble construido y el derecho pro indiviso de las áreas comunes a todos los demás propietarios. Al momento que el propietario desee hipotecar su inmueble, no requerirá de autorización de todos los copropietarios de las áreas comunes, para gravar su derecho de propiedad sobre estas en virtud de que el puede hipotecarlo sin contar con la autorización de los demás propietarios, por el régimen al cual esta sometido el inmueble cosa que en la copropiedad propiamente dicha, no se puede porque siempre se tiene que contar con la autorización de los demás copropietarios para disponer del derecho del que se es titular. Para los casos de hipoteca y compraventa, los otros copropietarios deben de dar su autorización para la constitución de dicho gravamen. Ahora bien en el caso de la compraventa los demás copropietarios tienen derecho preferente para adquirir el derecho que el otro copropietario esta vendiendo, en el régimen especial de copropiedad no es necesaria dicha autorización debido a que ya dentro de la escritura de constitución del régimen se hace constar que los demás copropietarios de las áreas comunes renuncian al derecho preferente para la adquisición, así como para la enajenación de dicho derecho por parte de los copropietarios. Lo anterior queda establecido desde el momento del sometimiento a este régimen especial de copropiedad ya que en dicha escritura el ente propietario del residencial, también



incluirá el reglamento de copropiedad y convivencia para todos los que adquieran inmuebles en dicho residencial, por lo que al aceptarse la venta del inmueble individual también se acepta la venta de los derechos pro indivisos de las áreas comunes, aceptando también el adquirente, al igual que en la propiedad horizontal el pago de los gastos de mantenimiento, que en el caso de un residencial van desde un mantenimiento de calles de acceso, alumbrado de calles, recolección de basura, seguridad, jardinería en áreas de recreo, etc.

Esta forma de residencial se constituye por medio de escritura pública, en la misma se llevan a cabo las desmembraciones de cada una de las áreas en las cuales se construirán los inmuebles que formaran el residencial y se determinarán las áreas que quedarán para áreas comunes. Al igual que en la escritura de sometimiento a régimen de propiedad horizontal, es necesario que se incluya el Reglamento de Copropiedad y Administración, que serán las normas internas que regirán las relaciones entre todos los copropietarios para tener una mejor convivencia. Siendo estas normas las únicas que se van a referir al condominio como un régimen especial de copropiedad, asumiendo en todo caso las normas contenidas en el Código Civil en sus capítulos sobre la Copropiedad y Propiedad Horizontal, los que análogamente tomen por la similitud de estas formas de condominio. En este tipo de residencial es muy común el encontrar que el mismo tiene constituidas distintas servidumbres, entre las más comunes encontramos las de paso, de luces, de vista, las mismas se constituyen a perpetuidad y son transcritas a cada una de las fincas que forman el residencial, este tipo de derecho



no afecta el derecho del propietario toda vez que la servidumbre es un derecho de mero goce, tomando en cuenta lo anterior también diremos que al momento de inscripción en el Registro de la Propiedad se lleva a cabo la inscripción de cada una de las fincas que compartirán las áreas comunes, cada una de estas tendrá derecho a un porcentaje sobre la finca matriz o sea la finca en la cual se encuentra el residencial, dependiendo dichos derechos del número de viviendas que formen el condominio o residencial ya que todos los propietarios de los demás inmuebles serán copropietarios de esta finca, esta forma de construcción también podría decirse que se trata de un condominio urbanizado, debido a que en el mismo se esta dando una urbanización en vista que en él habrá un boulevard principal o calle de acceso y las calles internas que se sean necesarias para la mejor movilización de los propietarios de los inmuebles y al mismo tiempo existe una copropiedad en cuanto a las demás áreas.

1.5 Otras formas de condominio

Entre estas formas encontramos la casa de campo (country club), el tiempo compartido, que vienen a ser nuevas formas de condominio, que al igual que el punto anterior carecen de legislación en nuestro país y las mismas se dan.

1.5.1 Casa de campo

La palabra casa de campo, es la traducción de las palabras inglesas “country club”, que en otros países viene a ser un complejo recreativo residencial ubicado en una extensión suburbana limitada en el espacio e integrada por lotes construidos o a



construir independientes entre sí que cuenta con una entrada común y esta dotado de espacio destinados a actividades deportivas, culturas y sociales siendo las viviendas de uso transitorio y debiendo existir entre el área de vivienda y el área deportiva, cultural y social una relación funcional y jurídica que convierte al club de campo en un todo .

En Guatemala la expresión "clubes" se utiliza para designar a las agrupaciones de personas, que se constituyen como personas jurídicas, que celebran reuniones sociales y/o se dedican a cultivar deportes especiales como el boliche, golf o tenis; también esta denominación ha sido utilizada para referirse a equipos deportivos, principalmente de fútbol, siendo esta denominación indebida porque éstos no desarrollan actividades sociales sino actividades deportivas, las que se rigen por la Ley para el Desarrollo Cultura Física y Deportes, Decreto 76-97.

Los tratadistas Papaño, Kipper, Dillon y Causse, en su libro sobre derechos reales, manifiestan que en la República de Argentina, definen al club de campo de la manera siguiente: "Artículo 64, de la Ley 8912, de ordenamiento territorial y uso del suelo vigente en la provincia de Buenos Aires, dispone que: Se entiende por club de campo o complejo recreativo residencial a un área territorial de extensión limitada que no conforme un núcleo urbano y reúna las siguientes características básicas:

- a) esté localizada en área no urbana;

- b) una parte de la misma se encuentre equipada para la práctica de actividades deportivas, sociales o culturales en pleno contacto con la naturaleza,
- c) la parte restante se encuentre acondicionada para la construcción de viviendas de uso transitorio; el área común de esparcimiento y el área de viviendas deben guardar una mutua e indisoluble relación funcional y jurídica que las convierte en un todo inescindible. El uso recreativo del área común de esparcimiento podrá ser modificado, pero podrán reemplazarse unas actividades por otras; tampoco podrá subdividirse dicha área ni enajenarse en forma independiente de las unidades que constituyen el área de vivienda.”¹³

Nuestra legislación no contempla una normativa que determine lo referente a los clubes cuando los mismos son creados en formas de sociedades civiles para la prestación de servicios diferentes, éstas adquieren bienes inmuebles en los cuales desarrollan las áreas que servirán para sus actividades tanto sociales como deportivas, áreas que son utilizadas por todos sus asociados, quienes para ser miembros de dicho club adquieren acciones que les da el derecho para el uso y disfrute de las instalaciones que el club posea. Estos clubes en Guatemala, en su gran mayoría han sido creados para la práctica de deportes como el golf y tenis, tenemos como ejemplos de los mismos al Mayan Golf, Guatemala Country Club,

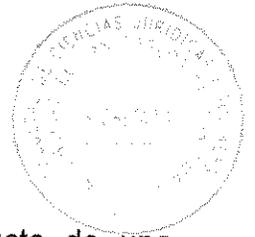
¹³ Papaño, Ricardo José, y otros, **Derechos reales**, Págs. 138- 139,



Club Guatemala, Tenis Club, Club Campestre La Montaña, La Hacienda Country Club, que son para uso exclusivo de sus asociados y sus invitados.

En algunos casos también se ha dado que en los nuevos residenciales, se ofrezca al momento de adquirir el inmueble se adquiera una acción de un club deportivo privado para uso de los propietarios de los inmuebles de dichos residenciales; estos clubes están en zonas cercanas al lugar en el cual se ha construido el residencial o dentro del mismo residencial cuando estos están en lugares cercanos a la ciudad y los mismos pueden localizarse en cualquiera de los municipios del departamento de Guatemala, en especial en San José Pinula, Santa Catarina Pinula, Fraijanes o Villa Canales, que son municipios que quedan relativamente cerca de la ciudad.

Los clubes sociales se constituyen de conformidad con el artículo 15 inciso 3º, del Código Civil Decreto Ley 106, como asociaciones civiles sin que su finalidad sea lucrativa para promover, ejercer y proteger sus intereses sociales. La constitución de estas asociaciones debe ser aprobada por el Ejecutivo por conducto del Ministerio de Gobernación. Las asociaciones, como personas jurídicas forman una entidad civil distinta de sus miembros individualmente considerados; pueden ejercitar todos los derechos y contraer las obligaciones necesarias para realizar sus fines y son representadas por la persona u órgano que designe la ley, las reglas de su institución, sus estatutos o reglamentos, o la escritura social. (Art. 16 Código Civil).



1.5.2 El tiempo compartido:

Estamos frente a una nueva modalidad de propiedad, producto de una modalidad contractual, que consiste en el otorgamiento de un derecho que atribuye a una persona la facultad de usar y gozar con exclusividad determinados bienes, que en su gran mayoría son inmuebles, dicho uso puede ser en forma sucesiva o alterna, por períodos previamente establecidos de duración ya sea en forma perpetúa o temporal. Es una nueva forma de condominio, sólo que no a nivel de propiedad debido a que lo que se posee es un derecho de uso de un bien inmueble, los derechos en su gran mayoría son promovidos dentro del ámbito turístico, debido a que su mayor atractivo lo representa el estar ubicados en lugares turísticos que se prestan para dar paso al intercambio vacacional, el que permite a los titulares canjear su período con otro correspondiente a un complejo ubicado en distinto lugar del que tiene en su membresía. En nuestro país se le ha llamado "Membresía" al derecho que se adquiere para el goce y disfrute de un bien inmueble a través de la figura del tiempo compartido.

El adquirente de la membresía por tiempo compartido la adquiere por un plazo determinado de tiempo, ésta le da derecho al uso y disfrute de un bien inmueble con las características que se describen en su contrato por un plazo de una semana, a un mes, dependiendo el tipo de contrato que se adquiriera, así como el valor que tenga el mismo la mayor parte de estas membresías son ofrecidas en complejos vacacionales que también tiene conexión con otros complejos vacacionales en el exterior del país, la membresía da derecho al uso del bien



inmueble pagando una tarifa preferencial por el uso del mismo en otras fechas distintas de las que puede gozar conforme al contrato que firmo, el mantenimiento anual del mismo; asimismo, da derecho al titular a tener descuentos en otros paquetes que puedan ofrecer estos complejos vacacionales.

Como podemos ver, este último concepto no se conoce en nuestra legislación y se da tanto en la ciudad como también en los lugares turísticos que nuestro país posee. Es una forma de incentivar el turismo interno, el cual va dirigido a las personas que tienen la posibilidad de adquirir las membresías para que conozcan los atractivos turísticos que se ofrecen en sus instalaciones, ubicadas en las principales ciudades turísticas; teniendo estos centros, conexiones con otros, con los cuales llevan a cabo el intercambio vacacional.

La obra "Tiempo compartido un condominio especial", nos conceptualiza que ésta es una forma de condominio especial ya que el mismo involucra en los contratos, derechos reales, semejantes al condominio, al usufructo, uso y habitación, que se vienen a dar por medio de un contrato de adhesión, así como también se involucran derechos personales semejantes a la locación, a la sociedad." ¹⁴

Algunos países de América y Europa cuentan con legislación específica para este tipo de derecho de uso; todo esto lo hacen para proteger a las personas que

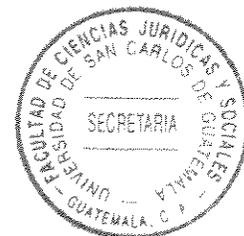
¹⁴ Di Filippo, María Isabel, *Tiempo compartido un condominio especial*, pág. 179



los adquieren, así como también para que tengan los mismos, una base legal para su funcionamiento.

Tomando en cuenta las anteriores definiciones, debemos de considerar que en Guatemala no ha existido una normativa que se refiera al condominio, pero no al condominio que se conoce al típico edificio sometido a régimen de propiedad horizontal sino al que se refiere a casas que comparten áreas comunes y a otras formas que pueden parecer condominio sin serlo exactamente. Por tratarse de formas de gozar de un bien inmueble que no está en propiedad sino que sólo se tiene el uso, goce y disfrute del mismo, a través de un contrato de membresía, el cual viene ser como un contrato de adhesión, debido a que es la entidad que presta el servicio la que fija las normas del mismo y son aceptadas por el adquirente dependiendo de que tipo de membresía adquiere. A través de la firma del contrato respectivo, y aceptando por ende las normas de convivencia y utilización de éste tipo de derecho por el plazo de tiempo que quedo estipulado en el contrato en cuanto al tiempo compartido, en el caso de la casa de campo o country club, el derecho al uso de las instalaciones es por el tiempo que se estipule en la acción que se adquirió para dicho efecto, puede darse también que se hayan estipulado pagos anuales para renovar la membresía de dichos clubes los que se indicarán en el documento que para dicho efecto sea firmado.





CAPÍTULO II

2. Naturaleza jurídica de la propiedad

Es una cuestión difícil la determinación de la naturaleza jurídica de la propiedad y se han dado multitud de teorías para establecerla, atribuyéndole diversas concepciones, algunos de los más sobresalientes aspectos de éste son expuestos a continuación:

2.1 Naturaleza jurídica atendiendo a su fin y usos de la propiedad

Existen diferentes teorías que fundamentan la propiedad, en este caso nos referiremos a la propiedad privada; las teorías clásicas y modernas que justifican la existencia de la propiedad privada son las siguientes:

2.1.1 Teoría de la ocupación

Esta teoría dice que: “La propiedad privada se fundamenta en la apropiación que el hombre hizo de las cosas que no tenían propietario, para servirse de ellas en la satisfacción de sus necesidades y que de una mera apropiación pasajera pasó a integrar una relación permanente.”¹⁵

¹⁵ Puig Peña, Federico, *Compendio de derecho civil español*, pág. 52



2.1.2 Teoría del trabajo

Esta teoría afirma que el derecho de propiedad privada es justo y legítimo porque el hombre adquiere los bienes mediante su esfuerzo personal; por consiguiente, es equitativo que los conserve y que pueda transmitirlo a sus descendientes.

2.1.3 Teoría de la Ley

Esta teoría dice que la propiedad se funda en la ley ya que únicamente la ley puede sancionar la renuncia de todos y servir al goce de uno solo.¹⁶

2.1.4 Teoría moderna

Esta teoría afirma que si el derecho de propiedad debe ser individual, su ejercicio debe ser social, es decir que el propietario tiene el deber de tomar en cuenta el interés de los demás, y el legislador puede hacer que el propietario lo recuerde al establecer algunas limitaciones; pero esta intervención del legislador tiene un límite que no puede ser rebasado.

Tomando en cuenta las anteriores teorías, podemos decir que las mismas sirven para determinar que la propiedad pueda darse en forma privada y pública o estatal, en virtud de la cual la propiedad privada puede pertenecer a una persona individual o a varias personas, o a una persona jurídica; ahora bien, la propiedad pública o estatal es la que posee la propiedad de la misma; esta propiedad puede

¹⁶ Puig Peña, Federico. Op cit. Pág. 52



referirse a áreas protegidas por la nación como también a las áreas que todos los guatemaltecos podemos utilizar como es el caso de las áreas de las costas de nuestro país, los lagos, ríos y lugares para recreo que son propiedad del Estado pero los habitantes del país los podemos utilizar para nuestra recreación. Existen bienes inmuebles que son única y exclusivamente para uso del Estado como lo son los edificios, instalaciones, áreas, bases navales, que son utilizadas por el Estado y que no pueden ser utilizadas por toda la población.¹⁷

2.2 Naturaleza jurídica de propiedad horizontal

La propiedad horizontal tiene origen jurídico –histórico, que se dió en el derecho babilónico, durante el reinado del rey Inmmroum de Sippar, habiendo continuado dicha propiedad dándose en diferentes países del mundo, existiendo diferentes teorías que la rigen, como lo son las siguientes:

2.2.1 Teoría de la servidumbre

Tiene su origen jurídico – histórico con el Código de Napoleón que regulaba la forma de contribuir a los gastos, reparaciones y reconstrucción de los elementos comunes en casas cuyos pisos pertenecían a diferentes propietarios.

En relación a esta disposición legal, surge entre los juristas la inquietud de encontrar el fundamento de la obligación de cada propietario a contribuir al mantenimiento de los elementos indispensables para la funcionalidad de la parte

¹⁷ Castán Tobeñas, José, *Derecho civil español, común y foral*, pág. 85



privativa (como las escaleras, pasillos, terrazas, tuberías, etc.) y determinar el derecho que a cada propietario le competía en relación a los mismos. De conformidad con esta teoría, cada propietario de lo que nosotros llamamos unidad independiente (piso o apartamento) es titular de un sólo derecho de propiedad de su unidad y sobre el porcentaje que le corresponda de las partes comunes del edificio., como las demás unidades también necesitan de estas últimas, las grava con una servidumbre a favor de los restantes pisos o locales del edificio.

2.2.2 Teoría de la personalidad jurídica en la copropiedad

En Italia consideran la propiedad horizontal como una copropiedad en la que la titularidad del derecho corresponde a una persona jurídica, integrada ésta por el conjunto de propietarios de unidades independientes del edificio. De tal forma que conforme a esa teoría existe un solo sujeto de derecho, la junta de propietarios que integran la persona jurídica. Ésta se da al momento de que se hayan reunido todos los propietarios de las unidades independientes para constituir dicha junta, para que sea ésta la que lleve a cabo la administración del edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, esto de conformidad con el Código Civil en su Artículo 547, se en su parte conducente indica: "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."



2.2.3 Teoría de la sociedad

Para algunos seguidores de esta teoría, la propiedad horizontal **representa** una sociedad formada por el grupo de propietarios de cada unidad o edificio. La calidad de socio se tiene por el solo hecho de ser propietario, sin necesidad de la existencia previa de un convenio entre los mismos de integrar una sociedad.

En este caso el capital no está representado por acciones, lo forman los títulos de propiedad sobre las unidades independientes del edificio, coexistiendo bienes propios además de bienes comunes. Los primeros, de propiedad exclusiva de cada socio, mientras que los segundos son para uso y goce de todos los socios; pero de propiedad de la sociedad. Las normas que se relacionan con la convivencia y los derechos y obligaciones de los socios para con la sociedad y de ésta para con aquéllos, son dictados por ellos mismos. Con respecto de los bienes de la sociedad cada socio puede usarlos con arreglo a su destino fijado por el uso, no pudiendo servirse cuando su uso implique un interés contrario al de la sociedad o cuando impida a los otros socios su utilización. Dentro de las obligaciones de los socios está la de contribuir a los gastos necesarios para las conservaciones de los bienes de la sociedad, teniendo prohibido hacer reformas en los mismos, sin el consentimiento de los demás.

Esta teoría, de conformidad con nuestra legislación, no puede darse en virtud de que para que una sociedad exista se requiere además de un convenio del cumplimiento de determinados requisitos legales y en la propiedad horizontal para ser miembro de la junta de propietarios basta con ser propietario de una unidad que



forme parte de un edificio sometido a régimen, entre los miembros que integran la junta de propietarios no existe el “*affectio societatis*” puesto que la persona adquiere un bien sometido al régimen de propiedad horizontal, no lo hace con el ánimo de integrar una sociedad sino con el de adquirir un bien en propiedad, aunque por el régimen al que está sometido tenga que formar parte de una junta de copropietarios.

2.3 Naturaleza jurídica de copropiedad

A la copropiedad le son aplicables las mismas teorías que a la propiedad horizontal, con la diferencia que la copropiedad no puede darse la división de la cosa y la copropiedad de otras áreas, porque la misma perdería su naturaleza, ya que se le llama copropiedad porque ésta se encuentra en estado indiviso y pertenece en partes iguales a todos los que la poseen, siendo sus copropietarios responsables de su mantenimiento, en partes iguales al de la propiedad de la misma.

Para indicar la naturaleza jurídica del club de campo, ésta consiste en que cada miembro se sienta propietario de su casa y de su lote y que tenga sectores de terreno y servicios que sean comunes para todos los titulares y que esta propiedad de un lote o parcela aislada y la participación sobre el terreno destinado a servicios comunes y todas las cosas comunes para los propietarios estén indisolublemente unidas, de manera que puedan quedar independizadas de los lotes en cualquier momento; además, la existencia de servicios comunes, implica gastos necesarios para el funcionamiento de los mismos, sus gastos de mantenimiento de la parte



común del club de campo como canchas de golf, canchas de tenis, canchas de fútbol, etc.¹⁸ Esta naturaleza jurídica nos da a conocer que en otros países la casa de campo también puede tener dentro de sus instalaciones, un área para la construcción de la vivienda de sus asociados, pudiendo ser utilizada ésta, habitualmente o ocasionalmente por sus propietarios.

2.4 Teorías aplicables

Las teorías que son aplicables a las nuevas formas de condominio, vienen a ser las mismas que las de propiedad horizontal con las variantes que en cada caso corresponda como en el caso de la casa de campo (country club), el tiempo compartido y de algunas otras formas de condominio que se dan y que aparejan también otro contrato junto con el de copropiedad de áreas comunes.

Las teorías que se han enunciado en su gran mayoría nos ayudan a comprender las razones por las cuales se han dado las nuevas formas de condominio.

Fue a raíz del terremoto de 1976, cuando en nuestro país se dio inicio a la construcción de viviendas en forma de condominio, en algunos casos fue el Banco Nacional de la Vivienda, el que promovió la venta de las primeras casas construidas en forma de condominio, siendo éstas las lotificaciones Justo Rufino Barrios, Guajitos, Bellos Horizontes, Colonia Venezuela y posteriormente en los años 80's Nimajuyú, estos condominios fueron construidos para personas de un nivel

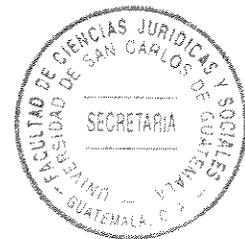
¹⁸ Papaño Ricardo José (et al.) *Ob Cit.* Pág. 139.



económico medio. Actualmente los condominios o residenciales existentes son para personas de todos los estratos sociales, quienes en su gran mayoría los adquieren debido a que dentro de cada residencial cuentan, además de su casa, con áreas verdes para los hijos, áreas recreativas y deportivas para toda la familia, sin necesidad de tener que salir del mismo.

La urgente necesidad de vivienda en todo el país, así como la necesidad de seguridad para los habitantes, ha hecho que proliferen los condominios, pero no en edificio dividido horizontalmente sino el condominio construido en un plano horizontal con viviendas verticales individuales para cada propietario, compartiendo cada uno las áreas comunes. Existen a la fecha muchos que están sometidos a un régimen especial de copropiedad, regímenes que se han dado al amparo de normas que corresponden a otras figuras existentes en relación a derechos de propiedad, y que por tener algunos elementos en común con la copropiedad y la propiedad horizontal toman análogamente sus elementos y formalidades para dar paso a otro tipo de propiedad que toma el nombre de *régimen especial de copropiedad*, que es una forma más de un condominio, refiriéndose este a casas construidas dentro de un plano horizontal, divididas verticalmente por paredes o cercas y las mismas comparten áreas que son de uso común, teniendo todos la propiedad de un porcentaje determinado sobre dichas áreas.

CAPÍTULO III



3. Diferencias entre la propiedad horizontal, el condominio, el régimen especial de copropiedad y otras formas

En algunas legislaciones las formas de propiedad como horizontal, el condominio y otras formas de propiedad de bienes inmuebles tienen su respectiva ley o la misma está incluida en la ley civil o la que en su caso rija lo referente a los derechos reales, en especial a los bienes inmuebles y sus respectivos derechos. En la mayor parte de países forman parte de su Ley Civil y/o Código Civil, las cuales se encargan de proporcionar las formas en las que pueden darse estas formas de propiedad; sus principales características, así como su forma de constitución o contratación y la eventual extinción de ser éste el caso.

En nuestro Código Civil, Decreto Ley 106 y en la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, existen normas que rigen la copropiedad y la propiedad horizontal, y al hablarse de condominio se refieren en forma general al condominio constituido bajo un régimen de propiedad horizontal y el mismo siempre se refiere a un edificio vertical, dividido horizontalmente en pisos y éstos a su vez en habitaciones, o sea las que a nivel de registro se conocen como fincas filiales, no se refiere al condominio que actualmente conocemos con el nombre de *residencial* que dicen estar sometidos a un régimen especial de copropiedad, tomando análogamente las normas de la copropiedad y del régimen de propiedad horizontal para este tipo de residencial. Las normas para este tipo de condominio, no son



idóneas en virtud de que el residencial y/o condominio para su construcción se basó en el reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad emitido por la Municipalidad de Guatemala. Éste es el que proporciona el área mínima que debe de tener el residencial, así como las áreas que gozaron los copropietarios en forma común, el uso de este reglamento debería ser más para la obtención de la licencia municipal de construcción que para la constitución del residencial a nivel de escritura pública. Para esta constitución como hemos dicho, se toman normas de la copropiedad y de la propiedad horizontal que encontramos en nuestro Código Civil, Decreto Ley 106.

Este reglamento ha adquirido una calidad de ley que en realidad no tiene, por lo que para no continuar utilizando por analogía las normas existentes en el Código Civil, en cuanto a la copropiedad y la propiedad horizontal, es necesario que se incluya en el Código Civil, por lo menos una norma que permita contar con una definición de un condominio que se refiera a inmuebles individuales construidos en un plano horizontal y que comparten áreas comunes entre sí, indicando la norma que a este tipo de bien inmueble le son aplicables también las normas que rigen la copropiedad y la propiedad horizontal respectivamente, por lo que la creación de una normativa es necesaria para que este tipo de residenciales se constituyen al amparo de una norma que determine sus formas, así como que otras normas le pueden ser aplicadas en cada caso en particular.



En el tiempo compartido, este tipo de contratación se asemeja a un contrato de arrendamiento, con la diferencia que el mismo no es por plazos extensos de tiempo sino que de semanas o días, dependiendo el tipo de membresía que se posea se podrá gozar de las instalaciones por el plazo que se determine en el contrato. Asimismo, este contrato indica qué tipo de habitación o inmueble podrá ser utilizado por el titular del contrato.

En este capítulo daremos algunas de las diferencias que pueden darse entre estas clases de propiedad, la legislación existente, su forma de contratación y similitudes.

3.1 Formas que pueden darse

Las diferencias que podemos encontrar entre el régimen de propiedad horizontal, el condominio y/o régimen especial de copropiedad y otras formas de condominio, es a nivel de la propiedad, en virtud de que todos tienen en común la propiedad sobre determinado bien inmueble y la copropiedad sobre derechos de propiedad de otro bien, cuando hablamos de propiedad horizontal, condominio y régimen especial de copropiedad; ahora bien, en los casos de casa de campo y el tiempo compartido, se tiene el derecho para el uso de determinada instalación, más no la propiedad; el derecho que se adquiere es únicamente para la utilización del inmueble, siendo el uso de dicho bien por el tiempo que se determinó en el contrato que para dicho efecto se ha firmado; documento por medio del cual se adquiere la membresía, por un plazo determinado.



A continuación enumeramos algunas de las semejanzas y diferencias que se dan en el régimen de propiedad horizontal, condominio y/o régimen especial de copropiedad:

3.1.1 Semejanzas:

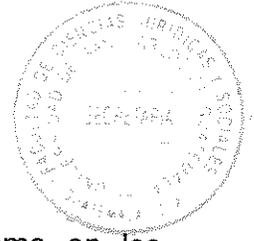
División de la propiedad territorial

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

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

Propiedad y copropiedad

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



Existencia de unidades individuales

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

Existencia de áreas comunes

Es necesario que existan áreas que le son de utilidad a todas las unidades y que sin ellas no podrían subsistir independientemente. Los copropietarios deberán de velar por el mantenimiento de las mismas, así como será conforme al Reglamento de Administración y Convivencia, que se establezca una cuota específica para cada copropietario, así como el tipo de cuotas que tendrá que pagar.

Pro-indivisión forzosa de los elementos comunes

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

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

Registro

Para el registro de un edificio de propiedad horizontal, como en el caso de los condominios (residenciales) cada una de las unidades que integran el edificio o



el complejo residencial debe registrarse como fincas filiales para el primer caso y como fincas independientes para el segundo caso y deben quedar claramente establecidas y registradas las partes comunes del edificio o del condominio, en el caso especial del condominio sometido a régimen especial de copropiedad en su constitución se debe de especificar qué porcentaje de áreas comunes le corresponde a cada propietario de cada inmueble individual; asimismo, en este caso, al igual que en la propiedad horizontal, se acepta mantener en la proindivisión y se renuncia a cualquier derecho preferente de adquisición de los derechos de otro copropietario, por lo que no es necesaria la anuencia de los copropietarios de las áreas comunes para que se lleve a cabo la venta de éstas por el régimen al que están sujetas, además para la enajenación de sus derechos de propiedad tampoco requiere el propietario autorización para enajenar la parte alícuota que le corresponde sobre dichos derechos.

Reglamento de copropiedad y administración

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



3.1.2 Diferencias

Forma de constitución

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

Los condominios en los cuales hay una unidad contigua a la otra que se colocan en un mismo plano horizontal, el número de inmuebles puede variar dependiendo del área de que se disponga para dicho efecto, pudiendo ser éstos de cinco o seis inmuebles en adelante.

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

En el caso del tiempo compartido, su forma de contratación es distinta en virtud de que no son derechos de propiedad sino un derecho real de uso y goce, no así de propiedad. Por tanto, este contrato no requiere ser registrado sino que en la



mayor parte de casos, el mismo no se lleva a cabo mediante escritura pública, sino mediante un contrato privado con firmas legalizadas, en el cual se especifica el tipo de inmueble que se ha contratado, el plazo durante el cual se podrá utilizar, el monto de los gastos de mantenimiento anuales que se tendrá que efectuar, si el mismo le da derecho a hacer intercambio vacacional a otros países, los días o semanas que pueden utilizarlo, el período vacacional que se puede disfrutar debido a que existen temporadas en las cuales este tiempo compartido no se puede usar por ser temporada alta para los centros turísticos.

Legislación:

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

Los condominios carecen de una ley que los regule, únicamente se ha tratado muy superficialmente en algunas disposiciones, tales como la Ley Preliminar de Urbanismo, la Ley de Parcelamientos Urbanos y el Reglamento para la Construcción de Viviendas Individuales con áreas comunes en copropiedad. Al igual que las otras formas que tienen que ver con la propiedad, como lo son el tiempo compartido carece de legislación que proteja los intereses de las personas que adquieran este derecho real de goce, la casa de campo (country club) que también carece de una legislación que pueda proporcionar por lo menos una definición que trate sobre qué se refiere cada uno conceptualmente.



Forma de división:

En la propiedad horizontal la división de los planos es en forma horizontal.

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

En el caso de las nuevas formas de condominio, no se da la división del bien inmueble en virtud de que el mismo está dividido y la persona únicamente goza del uso del mismo, no así de la propiedad. Como lo es la propiedad propiamente dicha, la copropiedad, el régimen de propiedad horizontal y el régimen especial de copropiedad. El bien del cual el usuario utiliza las instalaciones, fue previamente sometido al régimen que le corresponde, para poder dar el servicio que se contratará posteriormente a través de una membresía.

Forma de extinción:

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

En cambio en los condominios que están sometidos al régimen especial de copropiedad, cada propietario conservará la propiedad de su unidad y únicamente tendrían que constituirse servidumbres en las áreas que tienen los elementos comunes del condominio, de las cuales es copropietario en partes iguales con los demás condóminos, siempre y cuando dentro de su constitución se haya conceptualizado que puede darse esta división, de lo contrario, podrá darse el caso



en la misma forma que la propiedad horizontal, cuando todo el condominio sometido a régimen especial de copropiedad sea propiedad de un solo dueño y, por ende, ya no habrían más copropietarios.

En el caso del tiempo compartido; éste no se refiere a un derecho de propiedad, sino que éste es un derecho de mero goce, debido a que el titular del derecho puede utilizar un bien inmueble por un plazo determinado, asemejándose este contrato a un contrato de habitación, en virtud de que lo que se está pactando en el tiempo compartido es el uso de una habitación en un centro vacacional, el plazo para su utilización lo determinan en el contrato que para dicho efecto se firma; este contrato, a diferencia del arrendamiento no se inscribe en el registro de la propiedad, no obstante que el plazo para la utilización del tiempo puede ser mayor de cinco años.

Este tiempo compartido en un centro vacacional, es utilizado por muchas personas, quienes adquieren ese derecho mediante un contrato que en algunos casos se les llama *membresía*, como en el caso del country club o casa de campo, con la diferencia que en el tiempo compartido la membresía tiene un plazo determinado y en el country club y/o casa de campo no hay plazo, para la utilización de las instalaciones, esta membresía en ambos casos viene a dar al titular y a su familia el derecho al uso de las instalaciones deportivas y recreativas. En el caso del tiempo compartido el titular y su familia pueden utilizar también las instalaciones del centro vacacional con descuentos en algunos casos y la utilización



de una habitación por una semana o más, dependiendo de lo que contrataron una vez al año, dentro de las temporadas que se especificaron en el contrato; además, en algunos casos estos centros vacacionales tienen conexión con otros centros vacacionales en el extranjero, que a su vez dan la oportunidad de que el titular de este derecho en Guatemala, pueda tener derecho a una habitación en su centro vacacional por un plazo similar al de Guatemala, esto siempre y cuando en el contrato que se suscribió incluya este servicio.

De igual forma que el tiempo compartido, la casa de campo es un derecho de mero goce, no se tiene la propiedad del bien que se utiliza, únicamente el derecho al uso del mismo, teniendo únicamente las limitaciones que se aceptaron en el contrato que dió origen al mismo.

3.2 Formas de contratación

Por tratarse de bienes inmuebles, de conformidad con nuestra legislación, su creación, modificación o extinción, deberá hacerse constar por medio de escritura pública, en virtud de que dicha inscripción deberá hacerse ante el Registro de la Propiedad, tomando como base el Artículo 1576 del Código Civil, el que en su parte conducente indica: “Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros cualquiera que sea su valor deberá constar en escritura pública.....” en el capítulo correspondiente al Registro de la Propiedad del Código Civil, en su Artículo **1124** nos indica: “El Registro de la Propiedad es una institución pública que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de actos y contratos relativos al



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

Las formalidades que el Registro de la Propiedad debe de observar para la inscripción de bienes inmuebles se encuentran establecidas en el Código Civil, Artículo 1131, el cual nos proporciona la descripción siguiente: "Toda inscripción expresará:

1.- Si la finca es rústica o urbana, su ubicación indicando el municipio y departamento en 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 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.

Se exceptúan de la obligación de presentar planos firmados por los profesionales indicados, los casos de titulaciones supletorias y desmembraciones de las fincas rústicas menores de siete mil metros cuadrados, y las urbanas que se localizan en aquellas poblaciones recónditas del país en que no fuere posible localizar a uno de los profesionales indicados, extremo que el notario deberá hacer constar en el instrumento correspondiente, con la salvedad de que si se tratare de tres desmembraciones o más de la finca matriz, o en el caso de parcelamientos urbanos, el Registro de Propiedad respectivo exigirá como requisito para la inscripción de cada una de las nuevas fincas que los planos sean suscritos de conformidad con las exigencias que contiene el párrafo anterior.

- 2.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas del derecho que se inscriba y su valor si constare;
- 3.- La naturaleza, extensión, condiciones y cargas de derechos sobre los bienes que sean objeto de la inscripción;
- 4.- La naturaleza del acto o contrato, la fecha y lugar de éste.
- 5.- Los nombres completos de las personas otorgantes del acto o contrato.
- 6.- El juez, funcionario o notario que autorice el título.
- 7.- La fecha de entrega del documento al Registro con expresión de la hora, el número que le corresponde según el libro de entregas, el número de duplicado y el tomo en que se archivará; y



8.- Firma y sello del registrador, así como el sello del Registro.

Los requisitos a que se refiere el inciso 1o., sólo serán necesarios en la primera inscripción.

La inscripción de bienes muebles identificables se hará con los requisitos y en la forma establecida en el Artículo 1214 de este Código." De conformidad con el artículo citado, el Registro de la Propiedad deberá de incluir estos datos al llevar a cabo la primera inscripción de dominio.

En el caso de los bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, el Registro de la Propiedad cuenta con libros especiales en los cuales se lleva a cabo el registro de los regímenes de propiedad horizontal, ahora los que se refieren a la copropiedad el Registro de la Propiedad no tiene libros especiales para ellos, así como para los regímenes especiales de copropiedad, debido a que las inscripciones las hace en los libros de inscripciones ordinarias, haciendo en las mismas las anotaciones respectivas en lo que se refiere a las servidumbres que tendrá el complejo habitacional así como hará la inscripción en la finca respectiva que el mismo está sometido a régimen especial de copropiedad, no haciéndose mención en dicha inscripción sobre los derechos proindivisos que le corresponde a cada inmueble sobre las áreas comunes, ahora bien en el régimen de propiedad horizontal el Artículo 1203 del Código Civil Decreto Ley 106, preceptúa: "La parte proporcional o porcentaje en los elementos comunes que corresponda al titular de cada piso o unidad se entiende transmitida o gravada conjuntamente con éste, sin necesidad de inscribir dicha transmisión o gravamen de la parte proporcional de esos elementos en la finca



matriz". Lo anterior se entiende en el sentido de que en un edificio de varios pisos se es copropietario de áreas comunes como lo son las gradas de acceso, lobby, área de recepción, pasillos, no sólo del piso en el cual queda el apartamento, oficina o local que se es propietario, sino que también se es usuario de las áreas de los demás pisos por el tránsito que se tienen entre ellos, siendo estas áreas de uso común para todos los copropietarios. También en este tipo de régimen pueden darse áreas comunes de uso restringido, como sería el caso de áreas de cuarto de máquinas de ascensores, cisterna, garita, debido a que sólo el personal que autorice la Junta Directiva del Edificio podrá tener acceso por el tipo de área de que se trata.

Existe una gran diferencia entre el régimen de propiedad horizontal y el régimen especial de copropiedad, ésta estriba en que en el régimen de propiedad horizontal a cada propietario de una finca filial le corresponde una parte alícuota de los derechos de copropiedad sobre las áreas comunes a todos los propietarios de fincas filiales del edificio, sin especificarse el porcentaje que le corresponde de las mismas, ahora bien en el régimen especial de copropiedad, si se especifica el porcentaje de las áreas comunes que le corresponde a cada uno de los copropietarios, esto en virtud de que los inmuebles comparten áreas en un solo plano horizontal y eventualmente pueden ser susceptibles de división. De darse el caso con la única diferencia que para su utilización en forma individual deberían de constituirse servidumbres para su uso. Además de esta cuantificación a nivel de porcentaje, las entidades que venden los inmuebles dentro de estos condominios mal llamados residenciales, venden junto con el inmueble los derechos de copropiedad sobre las áreas comunes al condominio,



esta inscripción la lleva a cabo el registro de la propiedad en la finca matriz o sea la finca de la cual nacieron las fincas que conformarán el condominio a las cuales les corresponde una parte alícuota, la cual es equivalente a un porcentaje de dicha finca por el número de inmuebles que conformarán el condominio.

En países de América del Sur principalmente han incluido dentro de las normas de propiedad horizontal, por lo menos una definición que corresponde a inmuebles un plano horizontal de un solo nivel que comparten áreas que les son comunes, pudiendo aplicarles las normas de propiedad horizontal en lo que no contraríe a su forma, como es el caso de la **Ley 675 de la República de Colombia**, la cual contempla estos condominios de la manera siguiente: *“Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios inmuebles levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros, puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.”*¹⁹ Con la anterior definición nos damos cuenta que también se le podría denominar como conjunto habitacional a un condominio o residencial sometido a este régimen especial de copropiedad, contando dicho condominio con una definición más directa y completa que con la que actualmente contamos.

La contratación del tiempo compartido se da en la gran mayoría de veces, por medio de un documento privado en el cual se especifica el valor que tendrá el paquete que se está contratando, así como la forma de pago de éste, el cual en dicho contrato

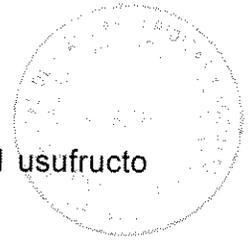
¹⁹ Jiménez Lozano, Alvaro. **Propiedad horizontal, Ley 675**, Pág 9



se pactará, al momento de completar el valor del contrato para el uso del tiempo compartido, la entidad que proporcionará el servicio le entrega un título con el que ampara la membresía que tiene la persona, en la que se detalla el plazo, el tipo de habitación que puede utilizar, así como las fechas en las cuales debe hacer el pago de mantenimiento anual de la habitación que puede utilizar; esta membresía además de darle el uso de la habitación le permite tener descuentos en paquetes adicionales tanto para el titular como para sus familiares.

El tiempo compartido tiene semejanzas con el condominio, en virtud de que el titular de dicha membresía al momento de utilizar la habitación tiene derecho al uso de las demás áreas indivisas del bien y que son de uso común entre todos, al igual que los copropietarios de un condominio, tienen derecho a su uso de conformidad con el reglamento de copropiedad y administración respectivo. El disfrute conforme al destino de la cosa se extiende no sólo a la unidad asignada, sino a las partes comunes del edificio y, queda enmarcado en espacio y tiempo previamente especificado.

Los contratos de tiempo compartido pueden también ser enmarcados dentro de las figuras del usufructo, uso o habitación, ya que se confiere a quien adquiere este tipo de contrato, limitándole disfrutar de la habitación una o dos semanas al año; este derecho tiene un plazo determinado como puede ser de por vida, como lo es el usufructo vitalicio, salvo en los casos que el usufructo se constituye por un



plazo determinado y éste llega a su vencimiento ya que en el caso del usufructo vitalicio éste prevalece mientras la persona está viva.

El tiempo compartido tiene una gran similitud con el contrato de hospedaje que contempla el Código de Comercio cuya definición conforme el Artículo 866, es de la manera siguiente: "Por el contrato de hospedaje, una persona se obliga a dar albergue a otra mediante la retribución convenida; comprometiéndose o no a la alimentación. El contrato de hospedaje se regirá, en defecto de disposiciones legales o pactos, por los preceptos que hubiere aprobado la autoridad competente y por los del Reglamento interior del establecimiento. Para que los reglamentos se consideren aplicables, el hotelero deberá mantenerlos colocados en lugar visible del establecimiento, además de colocar en cada habitación un extracto de lo que sea pertinente." Además, dentro de este capítulo del Código de Comercio, encontramos otras normas que le son aplicables a este tipo de contrato que van del Artículo 866 al 873, en virtud de este contrato una empresa mercantil es la que presta el servicio como tal, esta empresa en la mayor parte de casos son hoteles y/o centros vacacionales que se encuentran dentro de estos mismos; dichos centros cuentan con la autorización del Instituto Guatemalteco de Turismo –INGUAT-, que es la entidad que fija el tipo de tarifas que tendrá, así como los servicios que prestará a sus usuarios; como podemos darnos cuenta tienen mucha similitud, no obstante que existen otras condiciones que deben darse para que en lugar de ser un contrato de hospedaje, se de el tiempo compartido.



En el caso del tiempo compartido tenemos que los hoteles y/o centros vacacionales pertenecen a cadenas hoteleras que en su mayoría tienen conexión con otros hoteles que quedan alrededor del mundo, que mediante este contrato de tiempo compartido, llevan a cabo intercambio turístico con los miembros de su club vacacional que maneja este servicio, pudiendo darse entre una semana o más por cada persona que posee la membresía del club vacacional que se encuentra en determinado hotel.

Decimos que hay similitud por el tipo de servicio que el titular del tiempo compartido, adquiere éstos en su gran mayoría, son prestados por un hotel que cuenta con las instalaciones de un club vacacional del cual se es miembro y esta membresía da derecho al uso de sus instalaciones, dentro del hotel o centro vacacional, pudiendo estar éste en Guatemala, como en otro país del mundo; por supuesto en el contrato que da origen a dicha membresía se especificará el tipo de habitación que puede utilizarse, así como la duración que tendrá dicho hospedaje.

Al igual que en el contrato de hospedaje, el tiempo compartido también el usuario deberá llenar ciertas obligaciones ante la entidad que le prestará el servicio, como lo hace el huésped en el contrato de hospedaje. Este contrato no tiene relación con el derecho de habitación contemplado en el Código Civil en su Artículo 746, ya que este derecho se limita a lo que sea necesario para quien tiene el uso y para su familia, tomando en cuenta también que este se adquiere a título gratuito, derecho que no se puede enajenar, gravar ni arrendar, sino que el mismo debe de



ser disfrutado por la persona a favor de quien se constituyó, o su familia, extinguiéndose el mismo con la muerte de quien es el titular; el tiempo compartido es un contrato meramente oneroso para la persona que es titular del servicio, quien puede en determinado momento vender su derecho a otra persona mediante el endoso de la membresía de la cual es titular, pudiendo la persona que la adquiere, disfrutar de la misma por el plazo que falta para cumplirse en el contrato. Como podemos darnos cuenta, algunas formas de condominio se pueden asociar con normas tanto del ámbito civil como mercantil, con algunas diferencias de los contratos que éstas nominan, creando de esta manera, contratos que podrían decirse ser atípicos, basándose su atipicidad en su denominación, como lo es el tiempo compartido, que es como un contrato de hospedaje con la diferencia que el tiempo compartido es por un plazo de años, y el tiempo de hospedaje oscila entre una semana o más, mientras que el hospedaje es por un plazo determinado por una sola vez, salvo que el huésped sea un viajero constante y utilice siempre el mismo servicio hotelero, manteniendo siempre ambos contratos, similitudes en cuanto a sus elementos, tanto personales como condicionales.

3.3 Legislación existente sobre estos tipos de propiedad

Tal y como hemos venido desarrollando el tema, nos hemos dado cuenta que existen normas que rigen algunas formas de propiedad, no obstante que existen otras que carecen de normativa y que análogamente toma algunas disposiciones que se aplican a la copropiedad y a la propiedad horizontal por la forma de



construcción de los inmuebles en algunos casos y, en otras, porque **comparten** algunas áreas que les son comunes a todos los copropietarios de las mismas.

En otros países, como hemos indicado, existen normas para las nuevas formas de condominio, sino una ley completa; por lo menos se incluyó dentro de su ley civil una norma que diera una definición genérica de éstas, en las leyes que tienen relación con el desarrollo urbano del país, podemos encontrar:

- a. Ley de Parcelamientos Urbanos
- b. Ley Preliminar de Urbanismo

Estas leyes se refieren a la creación de urbanizaciones que se pueden dar dentro de una ciudad o municipio, las mismas se refieren a la creación de lotificaciones, incluyendo que éstas a su vez estarán vigiladas por la municipalidad que corresponde para que se incluyan en la urbanización las áreas que debe de dejarse para cada municipalidad.

En el caso de la Municipalidad de Guatemala, ésta ha dictado un reglamento para la construcción de inmuebles que comparten áreas. Este reglamento es el único que da los parámetros para la urbanización de un condominio; en el mismo se estipulan las medidas que deben de tener las calles, las banquetas, las áreas verdes, deportivas y de reserva, si fuera el caso, debiendo las urbanizadoras cumplir con estas medidas, dependiendo del número de casas que va a tener el mismo.



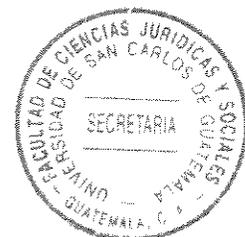
En el caso de inmuebles que se ubican en otros departamentos de la república, cada una de las municipalidades respectivas tienen, sus propios reglamentos de construcción y urbanismo en los cuales ellos han contemplado las posibles dimensiones que pueden tener, así como el número de casas que se pueden construir individualmente en el predio que se urbanizará posteriormente, en el caso de estos residenciales, las calles son privadas, siendo los propietarios de los inmuebles copropietarios de dichas áreas que se considerarán comunes; así mismo se les exige que además de dejar áreas verdes por la ubicación municipal se debe de dejar un área de reforestación, debiendo contar con el estudio de impacto ambiental, en virtud de que puede darse que el residencial esté ubicado dentro de un área prohibida que tenga cerca alguna reserva de animales o plantas en peligro de extinción; por esta razón se solicita que se haga dicho estudio, para evitar que con su construcción se pierda parte de la fauna y flora del lugar en donde se lleva a cabo, así como para también evitar que se construya a orillas de barrancos y se pueda dar un deslave de los inmuebles que forman parte del residencial y también para prevenir cualquier contaminación del medio ambiente, por el uso de materiales de construcción que dejen residuos en el aire máximo si la construcción quedare cerca de escuelas, hospitales o colonias aledañas, vías de acceso a las mismas que puedan perjudicarse por las obras a ser realizadas. A nivel de la ciudad de Guatemala, este estudio también es solicitado toda vez que se hace para prever los posibles inconvenientes de construir inmuebles en áreas cercanas a basureros municipales, lugar de difícil acceso, carentes de servicios de transporte, a orillas de barrancos, etc. Por estas razones la municipalidad solicita este estudio, también en

prevención de los posibles problemas para el constructor, así como para el que adquiere el bien.





CAPÍTULO IV



4. Necesidad de que se de una legislación específica para estas formas de copropiedad.

4.1 Legislación actual

Como ya hemos dicho, existen otras formas de propiedad de bienes inmuebles y de sus derechos, o careciendo éstas de una ley, que rija y proteja los derechos de las personas que adquieren los mismos, y que les dé por lo menos el derecho de la aplicación en forma análoga de las normas que actualmente existen.

En vista que la ley que rige directamente los bienes inmuebles y sus formas de propiedad es el Código Civil, éste cuenta con normas para la copropiedad y propiedad horizontal, no así para otras formas de propiedad en condominio. Es posible que esta carencia de normativa se deba a que cuando se promulgó dicho cuerpo legal, la novedad era el régimen de propiedad horizontal, el cual se encuentra desarrollado en dicho código, llamando a este también régimen de condominio, ya que se entendía que el edificio era un condominio, esta fue la definición que siempre tomamos como real y, por esta razón, se aplican a algunas de las nuevas formas de condominio, porque cuentan con elementos de la copropiedad y la propiedad horizontal, aunque en la mayor parte de casos estos condominios son más parecidos a la propiedad horizontal, porque en ambos casos

existen fincas individuales y derechos proindivisos sobre áreas comunes que se ubican en la finca que soporta el régimen.



Por la carencia de una ley que rijan estos proyectos habitacionales, la Municipalidad de Guatemala, dictó las normas para viviendas Individuales con áreas comunes en copropiedad. Estas normas cuentan también con su reglamento Y las mismas fueron puestas en vigencia a partir del año 1988.

Porque consideramos que es necesario que exista una ley que rijan las nuevas formas de copropiedad de inmuebles, es que consideramos que su inclusión en el Código Civil en el apartado de la copropiedad o de la propiedad horizontal, en este último caso nos referiríamos específicamente al Artículo 533 que es el único artículo que menciona el condominio, refiriéndose al edificio. Consideramos que este artículo podría ser modificado en el sentido de que se incluyan las nuevas formas de condominio a las cuales le sean aplicables las normas de la copropiedad y propiedad horizontal en forma análoga.

Las normas que dictó la Municipalidad de Guatemala, con respecto al condominio, son más que nada por la forma de su construcción, no obstante que ellos en sus considerandos, se refieren al Libro II, Título II, Capítulo II Párrafo I del Código Civil, Decreto Ley 106, siendo este capítulo el que contempla las normas de la copropiedad.



Asimismo, en el estudio realizado por Charles Jordán Brown²⁰ con la colaboración de la Asociación Nacional de Constructores de Viviendas y la Universidad Francisco Marroquín, concluye que la falta de legislación en Guatemala en materia de condominio no permite que el mismo se encuentre debidamente normado, y especificando que existen condominios que no precisamente se refieren a un edificio de varios niveles, sino a inmuebles construidos dentro de un mismo plano horizontal, que comparten áreas comunes como lo son la garita de acceso, calles internas, áreas verdes y de recreación, de esta misma manera deberá de incluirse estas formas de condominio en el apartado de inscripciones especiales del Registro de la Propiedad, en virtud de que es allí donde quedan registrados los bienes inmuebles y sus derechos, en el caso de los residenciales que se someten al régimen especial de copropiedad como el registro los ha inscrito; en algunos casos los mismos son registrados y conforme a su criterio.

Registrando en principio cada una de las casas que formarán el condominio como fincas nuevas, sometidas a régimen especial de copropiedad y el resto de la finca de la cual se llevaron a cabo las desmembraciones posteriormente se deja como áreas comunes a cada uno de los inmuebles desmembrados a los cuales le son transcritos los derechos de algunas servidumbres que son necesarias para dicho régimen, siendo las mismas la de paso de uso exclusivo para calles, áreas verdes y recreación de la comunidad, de drenajes para aguas negras y pluviales, de comunicación telefónica e intercomunicadores, de conducción de energía eléctrica, conducción de cable para recepción de señal de televisión, estas servidumbres se

²⁰ Brown, Charles Jordan y otros, **Condominio en Guatemala**, Pág. 20.



constituyen en forma gratuita y a perpetuidad, por el mismo tipo de copropiedad en condominio que se constituye, estas inscripciones las hace el Registro de la Propiedad en los libros de inscripciones que no son especiales, no obstante que debería ser un libro especial, el que tenga estas mismas en virtud de que se está haciendo un régimen muy parecido al de propiedad horizontal, por la existencia de áreas comunes a todos los propietarios de los inmuebles que se ubican en el residencial. Ahora bien, por la forma en que quedan registrados estos condominios o residenciales, como se les llama usualmente en sus respectivas inscripciones, no se hace la inscripción de que el propietario del inmueble es copropietario de un porcentaje equivalente a un número de partes que se ha dividido las áreas comunes a cada uno de los inmuebles que lo forman.

Por estas razones consideramos que es necesario incluir las nuevas formas de condominio en nuestra legislación, para poder tener un cuerpo legal que ampare estas formas de propiedad. Esto en virtud de que se han dado casos que se han vendido los inmuebles en condominio y posteriormente se le vende al propietario del inmueble el porcentaje que le corresponde de áreas comunes. No obstante lo anterior, el Registro de la Propiedad lleva a cabo las inscripciones de inmuebles en este tipo de régimen especial de copropiedad, sin tomar en cuenta se vendió además del inmueble las áreas que le serán comunes, tomando en cuenta que al momento de su desmembración el Registro llevó a cabo la inscripción indicando que la misma se hacía bajo el régimen especial de copropiedad y por ende, al venderse el inmueble también debe de venderse la parte alícuota que le corresponde a cada



uno de los propietarios de los demás inmuebles, debiéndose hacer constar que dicho inmueble tiene derechos de copropiedad por el régimen al cual está sometido, a pesar de esto el Registro continúa haciendo inscripciones de estos regímenes especiales de copropiedad, como si se tratara de inmuebles individuales que no están sujetos a ninguna clase de reglamento, como lo es el caso del régimen de propiedad horizontal y el régimen especial de copropiedad.

Países de América como México, Colombia, Costa Rica, Argentina, Brasil, cuentan con leyes que rigen las propiedades en condominio que no son en edificio sino otra forma de inmuebles en condominio que comparten áreas. Estas leyes dan su definición de lo que se refiere a un edificio de varios niveles, así como inmuebles individuales, construidos dentro un mismo plano; estos últimos son los que en la actualidad nosotros llamamos *condominios o residenciales*, los mismos se constituyen de igual manera que un edificio sometido a régimen de propiedad horizontal, con la diferencia que al faccionarse la escritura pública se dice que el inmueble está sometido a un régimen especial de copropiedad, en algunos casos y en otros se dice que está sometido a régimen especial de condominio; no existiendo una ley que rijan legalmente este tipo de inmuebles, tomando la normativa de la copropiedad y el régimen de propiedad horizontal en forma análoga únicamente porque comparten áreas comunes, como lo son las áreas verdes, parques, calles de acceso y garita.



Ahora bien, también tenemos las otras formas como lo son el tiempo compartido y el country club, en los países de América, que hemos mencionado, por dar un ejemplo, México, en algunos estados donde existen centros vacacionales cuenta el estado respectivo con un reglamento para normar este tipo de formas especiales de condominio, como es el caso del estado de Oaxaca en México, dicho estado cuenta con un reglamento especial para esta forma especial de condominio; éste se rige por la Ley de Condominio para la república de México; este reglamento da los lineamientos para las formas de condominio que pueden ser de un edificio de varios niveles o inmuebles construidos dentro de un mismo plano que comparten áreas que les son comunes a todos, o al tiempo compartido que se adquiere mediante una membresía para tener derecho al uso de un inmueble que puede ser una habitación o bungalow, o una casa por un plazo de tiempo determinado una vez al año o varias, dependiendo del tipo de membresía que se posea.

Con base en lo anterior, consideramos que es necesario que nuestra legislación cuente con una definición para este tipo de inmuebles y que a los mismos se les puedan aplicar las normas de la copropiedad y el régimen de propiedad horizontal en lo que no contraríe la ley existente y de esta manera que la persona que va a adquirir un inmueble o que contrate un tiempo compartido, tenga la seguridad de que existe una ley que protege su inversión sea ésta en la compra de un inmueble sometido a algún régimen especial, así como para la adquisición de una membresía para el uso de las instalaciones de un centro vacacional.



4.2 Legislación necesaria

Consideramos que es necesario incluir un apartado en el Código Civil que se refiera a las nuevas formas de condominio y que en el mismo se indique que a estas formas de condominio le son también aplicables las normas de la copropiedad y de propiedad horizontal, en cuanto no contraríen ninguna otra ley, que rija esta materia, por la similitud que hay entre ellas.

Además, en ese mismo apartado deberá indicarse que al constituirse este tipo de condominio deberá de incluirse el reglamento de administración y copropiedad, el cual regirá las relaciones entre cada uno de los propietarios de los inmuebles individuales y copropietarios de las áreas comunes.

En nuestra legislación actual nos aparece una definición muy corta de condominio la que esta contenida en el Artículo 533. Este artículo es el único que en el epígrafe indica: PROPIEDAD SINGULAR Y CONDOMINIO, y al momento de dar lectura al mismo encontramos que se refiere al propietario exclusivo de un piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total, consideramos que dicho artículo podría ser modificado para que en el mismo pudieran incluirse otras formas de condominio, que no se refieran a edificios, así como los derechos que se adquieran para el uso, goce y disfrute, en virtud de que se dan los mismos elementos de la propiedad horizontal, por ser dueño de una finca en particular y copropietario de las áreas que se consideran comunes, al igual que un edificio de varios niveles, por lo que dicho artículo podría quedar de la manera siguiente:



“ARTÍCULO 533.- (Propiedad singular y condominio).- Cada titular **es dueño** exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta. La presente norma podrá aplicarse también a las formas de condominio que no sean en edificio propiamente dicho, pudiéndoles aplicar supletoriamente las normas de la copropiedad y propiedad horizontal en lo que no contraríe la naturaleza del mismo.”

Esta sería una solución más inmediata que la creación de una ley completa, en vista de que en la actualidad se han estado utilizando las normas que se incluyen en la definición análogamente para dichos casos. Toda vez que las nuevas formas de condominio no son en su totalidad bienes en propiedad, sino que en algunos casos es únicamente el uso y disfrute del bien el que se adquiere; este contrato se hace de una forma menos solemne que la compraventa de inmuebles, que por su naturaleza registral, deben de faccionarse mediante escritura pública ante notario, mientras que cuando son derechos de uso y disfrute como el caso del tiempo compartido, éste se hace mediante un documento privado, que le da al titular del mismo el derecho al uso de un bien inmueble. Este caso es una forma comercial, ya que no será propiedad exclusiva del titular por todo el tiempo sino únicamente por el tiempo que se estipule en el contrato, pudiendo hacer uso del mismo por una semana o más, dependiendo en el complejo vacacional teniendo derecho a una semana en algún otro centro vacacional del extranjero, la membresía del tiempo



compartido puede ser de 10, 20 ó 25 años, en este caso se adquiere el derecho de uso de una habitación, la que puede ser para dos personas como unidades con tres y cuatro dormitorios dependiendo de las necesidades de espacio que requiera el titular y su familia.

En este caso también se adquiere el derecho de intercambio del tiempo compartido con complejos vacacionales, que quedan en otros países pero que son manejados por una misma cadena hotelera la que pone a disposición de sus asociados el derecho de intercambio de tiempo compartido, por lo que este tipo de contrato no obstante que se refiere a bienes inmuebles, viene a darse en su gran mayoría como un contrato de adhesión, en vista de que el mismo ya tiene las estipulaciones de la cadena hotelera que maneja el complejo vacacional y es mediante el pago de una membresía que se adquiere el derecho al uso de dicho tiempo.

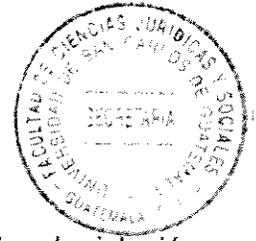
En cuanto a la casa de campo, esta forma de condominio es distinta, debido a que se adquiere la propiedad de un inmueble dentro de un complejo habitacional que está sometido al régimen especial de copropiedad y el mismo cuenta con un área para la recreación de los propietarios de dichos inmuebles; el derecho en algunos casos es el equivalente a una participación mediante una acción del club que se adquiere por membresía. Tomando el titular la calidad de asociado, socio o miembro, dichas instalaciones cuentan con una gran gama de áreas para la práctica de deportes, así como para la recreación de sus asociados, estos también deberán



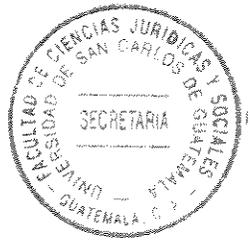
contribuir al mantenimiento de dichas áreas, pagando para el efecto una cuota que se acordará en la asamblea de socios del Club. Para poder darle el mantenimiento, estos gastos, así como la forma que cada socio utilizará; el área está contemplada en el reglamento para el uso de dichas áreas del cual cada asociado deberá tener una copia en la cual se le hará saber los derechos que tienen estas dos últimas formas de condominio que hemos mencionado, se dan en la actualidad y al igual que el régimen especial de copropiedad carecen de una normativa que pueda asegurar los derechos del propietario de dichos bienes.

Por lo que conforme a nuestra legislación actual, es imperativo el que podamos normar estas formas de condominio y evitar de esta forma que se continúe dando una interpretación y aplicación análoga de la Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida; el Código Civil en los capítulos que se refiere a la propiedad, copropiedad y régimen de propiedad horizontal, ya que estas nuevas formas no son edificios y se aplican estas normas que, incluso, no pueden darnos una plena definición de los bienes que conforman el condominio; es únicamente el Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad que la Municipalidad de Guatemala aprobó que se tomaran los parámetros para su construcción, basados en este Reglamento, el que se toma como una ley para este tipo de construcciones, pero que en realidad no tiene la fuerza legal que tiene una ley emitida con todas las formalidades.

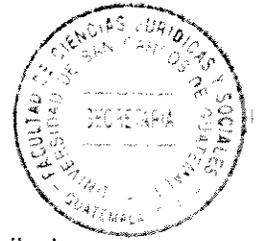
CONCLUSIONES



1. Con base en el presente trabajo se puede decir que nuestra legislación contempla la propiedad, copropiedad y propiedad horizontal, como derechos reales de propiedad, pero dentro de estos derechos reales por la misma evolución que ha tenido la construcción y las necesidades de vivienda, se han venido dando nuevas formas de propiedad que carecen de normas que las amparen.
2. En nuestro país la necesidad de la vivienda es cada día mayor, así como la necesidad de la seguridad también lo es.

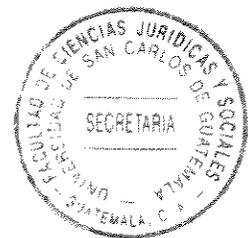


RECOMENDACIONES

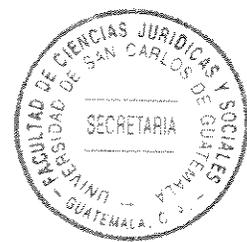


1. La principal sugerencia que realizo es la creación de una ley que rijan las nuevas formas de propiedad en condominio, para que se tenga una base legal para su constitución en escritura pública, a través del Congreso de la República de Guatemala.
2. Si no es posible la creación de una nueva ley para las nuevas formas de propiedad en condominio, por lo menos se haga una modificación en la actual ley en las definiciones de copropiedad y propiedad horizontal, dejando inmersa en ellas otras formas que puedan darse y que no contrarían el sentido de dichas normas.
3. Se considera necesario que se haga una revisión a las normas de la copropiedad y propiedad horizontal, para dejar inmersas en ellas otras formas de condominio que puedan darse, para proteger de esta manera a las personas que los adquieren y que tengan una base legal en qué fundar la creación, funcionamiento de estos residenciales, con normas que los amparen en todo momento, sin tener que tomar por analogía las de otras formas de propiedad.





ANEXOS





ANEXO A: PROYECTO ESCRITURA DE CONSTITUCION DE REGIMEN ESPECIAL DE COPROPIEDAD

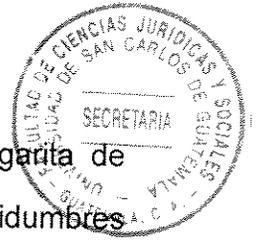
NUMERO: _____ En la ciudad de Guatemala, el día _____ del dos mil _____, Ante Mí, _____, notario, comparecen: _____;

Como Notario **DOY FE** de que he tenido a la vista la documentación relacionada, siendo la representación que se ejercita suficiente de conformidad con la ley y a mi juicio para el presente acto. Asegurándome los comparecientes ser de los datos de identificación personal antes consignados y hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles me manifiestan que otorgan **CONTRATO DE DESMEMBRACIÓN, SOMETIMIENTO A RÉGIMEN DE COPROPIEDAD, CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES**, de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:**

DECLARACIÓN DE PROPIEDAD: Manifiestan los señores _____ que son legítimos copropietarios del inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad de la Zona Central bajo el número _____ folio _____ del libro _____ de Guatemala. Por advertencia del Infrascrito Notario que sobre el bien identificado anteriormente, no existen gravámenes, anotaciones o limitaciones que puedan afectar el otorgamiento del presente instrumento. **SEGUNDA: DE LA DESMEMBRACIÓN:** Continúa manifestando _____ en la calidad con que actúa, que por el presente acto su representada _____ desmembra de la finca identificada en la cláusula anterior veinte (20) fracciones de terreno que deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad de la Zona Central, a su nombre, y que formaran parte del proyecto habitacional _____ sometido al RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y SERVIDUMBRE que aquí mismo se pacta, todo de conformidad con los planos elaborados por el Ingeniero _____ colegiado número _____ en los que se establecen las áreas verdes comunes, el área para garita de vigilancia y el área de acceso o de circulación, que en parte proporcional les corresponderá alicuotamente a cada una de las fincas filiales. Las fracciones a



desmembrar se identifican a continuación y tienen las medidas y colindancias que se describen de conformidad con los planos elaborados por el Ingeniero _____ colegiado número: _____ los cuales serán adjuntados al testimonio del presente instrumento, de la manera siguiente: **LOTE UNO:** con un área de _____, y las medidas y colindancias siguientes: **NORTE** _____ **SUR** _____; **ESTE** _____; **OESTE** _____; (LOTE:....continuar con la descripción de cada uno de los planos de las fracciones que formaran el Residencial)... **TERCERA: PETICIÓN AL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD:** El compareciente en la calidad con que actúa, por el presente acto, solicita al señor Registrador de la Propiedad de la Zona Central que: a) se le asigne como valor a cada una de las fincas nuevas, la cantidad de QUINIENTOS QUETZALES (Q.500.00); B) Se le asigne a cada una de las fincas nuevas la parte alícuota que le corresponde sobre las áreas comunes a dichas fracciones. **CUARTA: ÁREA VERDE Y DE CALLES:** El resto de la finca relacionada en la cláusula primera de este instrumento después de las desmembraciones quedará con una extensión de _____ y pertenecerá en copropiedad pro indivisa a todos los adquirentes propietarios de los lotes formados y se destinará a área para calles, áreas verdes y áreas de seguridad de las fincas desmembradas. **QUINTA: SERVIDUMBRES:** El señor _____ en la calidad con que actúa, constituye a favor de las _____ fracciones desmembradas en la cláusula segunda, las siguientes servidumbres voluntarias y perpetuas: de paso, de acueducto y de desagüe: a.1) una calle de ocho punto ochenta metros de ancho por ciento treinta y tres metros de largo; a.2) dos calles de siete punto sesenta metros de ancho por veintiséis punto ochenta metros de largo cada una; a.3) dos calles de siete punto sesenta metros de ancho por treinta y seis punto cuarenta metros de largo cada una; b) drenajes pluviales; c) drenaje de aguas negras; d) red de agua potable general; e) red general de teléfonos; f) de uso exclusivo para calles y áreas verdes; g) de red



general de electricidad; h) de red general de intercomunicadores; i) de garita de seguridad y entrada general; de puerta de acceso general. Las servidumbres indicadas se constituyen sobre la finca matriz y tendrán las siguientes características:

- 1) Su finalidad será intercomunicar a todas las fracciones con la salida del Residencial;
- 2) las servidumbres serán para el uso general de los propietarios de cada una de las fracciones;
- 3) El predio sirviente será la finca matriz y los predios dominantes serán todas y cada una de las veinte (20) fincas nuevas que se forman como consecuencia de las desmembraciones que se efectuaron en la cláusula segunda de este instrumento;
- 4) La servidumbre de acceso a la vía pública, vigilancia y áreas verdes esta localizada en los lugares que aparecen expresamente señalados para el efecto en los planos generales del proyecto, en donde además se especifican sus dimensiones exactas;
- 5) Las calles de acceso interior al conjunto habitacional serán pavimentadas;
- 6) La servidumbre de áreas verdes será exclusivamente para ese fin y está localizada en los lugares que aparecen expresamente señalados para el efecto en el plano general del proyecto;
- 7) La finalidad de cada servidumbre será exclusivamente para destinarse para lo que son creadas, no pudiéndose dárseles un uso distinto,
- 8) Las servidumbres aquí estipuladas no se podrán cambiar de lugar; y
- 9) A estas servidumbres les serán aplicables las disposiciones del Código Civil y los Reglamentos Municipales respectivos.

SEXTA: SERVIDUMBRES ESPECIALES: El señor _____ en la calidad con que actúa, constituye las siguientes servidumbres especiales:

a) SERVIDUMBRE DE RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE: a favor de las fincas siguientes: a.1 fracciones de la uno (1) a la veinte (20) inclusive desmembradas en el presente instrumento; a.2) finca número _____ folio _____ del libro _____ de Guatemala; siendo los predios sirvientes la finca matriz y la fracción número _____ desmembrada en el presente instrumento:

b) SERVIDUMBRE DE DRENAJES DE AGUAS NEGRAS Y PLUVIALES: a favor de la finca matriz y de las fracciones de la uno a la veinte inclusive, desmembradas en el



presente instrumento, siendo los predios sirvientes las fracciones _____ desmembradas en el presente instrumento. Las servidumbres relacionadas en esta cláusula tienen las siguientes características: **1)** son voluntarias, continuas, aparentes, gratuitas y se constituyen a perpetuidad; **2)** la finalidad de cada una de las servidumbres anteriormente indicadas, será de permitir la distribución de agua potable a los predios dominantes y conducir las aguas negras y pluviales a los lugares destinados para dicho fin, respectivamente, quedando terminantemente prohibido darles un uso distinto; **3)** les serán aplicables las disposiciones del Código Civil y Reglamentos Municipales. **SÉPTIMA: NORMAS DE COPROPIEDAD:** Manifiesta el señor _____ en la calidad con que actúa, que las áreas: Común de recreación, verde así como las áreas comunes, serán adquiridas en copropiedad por los compradores de los lotes desmembrados, correspondiéndole a cada una de las veinte fincas una parte alícuota igual a una veintava parte del resto de la finca matriz. La propiedad se registrará por las normas específicas siguientes: **a)** El resto de la finca matriz pertenecerá en copropiedad pro indivisa a todos los adquirentes propietarios de los lotes formados; **b)** El destino de esta copropiedad será exclusivamente el área común de recreación y áreas verdes en las extensiones indicadas y de calles de acceso paso y vigilancia, no pudiéndose cambiar su uso o destino; **c)** Las cuotas de los copropietarios se presumen iguales. El concurso de los mismos, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad serán proporcionales a sus respectivas cuotas; **d)** Cada partícipe o copropietario podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los demás copropietarios que las usen según su derecho; **e)** Ninguno de los condueños podrá hacer alteraciones que modifiquen la cosas común o la propiedad individual aunque de ellas podría resultar ventajas para todos a no ser que fueren aprobadas por la totalidad de los copropietarios del Condominio y se obtenga la licencia municipal correspondiente; **f)**



Cada participe o copropietario debe cubrir los gastos necesarios para la conservación del área común; **g)** Para la administración del Condominio, se elegirán dentro de los copropietarios a una Junta directiva, la que tendrá las facultades que le otorgue la presente escritura y las leyes de la República; **h)** Todo condómino tendrá la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda pudiendo en consecuencia enajenarla, cediera o gravarla siempre y cuando cada uno de estos actos o contratos esté ligado al enajenamiento, cesión o gravamen del lote que sea de su propiedad. En tal virtud, **NO PODRÁ NEGOCIARSE O CEDER EN NINGUNA FORMA LA FRACCIÓN QUE SEA DE SU PROPIEDAD SIN INCLUIR EN DICHA NEGOCIACIÓN LA PARTE ALÍCUOTA DE LA COPROPIEDAD QUE LE CORRESPONDE.** Para tal efecto los demás condueños renuncian expresamente al derecho de tanteo que les corresponde de conformidad al Código Civil y en igual forma aceptarán el pacto de indivisión a fin de conservar el área común indivisa, ya que su división la hará inservible por el uso a que se destina; **i)** Los impuestos y contribuciones que gravan las áreas comunes serán asumidas por todos los copropietarios en forma pro indivisa; **j)** La copropiedad deberá llevar contabilidad debidamente habilitada y autorizada, de conformidad con el inciso quinto del artículo trescientos veintisiete del Código Procesal Civil y Mercantil, decreto Ley ciento siete, el acta notarial en la que conste el saldo que existiere en contra de un copropietario moroso será título ejecutivo suficiente para cobrar dicho adeudo por la vía judicial; **k)** Los copropietarios que no cumplan puntualmente con sus obligaciones, principalmente los de carácter contributivo, podrán ser sancionados, por el simple retardo en dicho cumplimiento con una multa equivalente al importe de la contribución o abono en mora. Lo anterior es sin perjuicio del derecho de la copropietaria para poder demandar judicialmente el cumplimiento de la prestación. Antes de imponer cualquier sanción deberá oírse por tres días al interesado; **l)** Queda expresamente prohibido a los copropietarios la realización de cualquier acto, aún en el interior de su vivienda que impida o haga menos eficaz la



operación de los servicios e instalaciones comunes; **m)** Los copropietarios se podrán hacer representar en las juntas de comuneros mediante mandatario acreditado con Carta Poder; **n)** Los copropietarios podrán designar una Junta Directiva para facilitar la conservación, mantenimiento y funcionalidad de los bienes y servicios comunes, indicando en el acta de su designación el período, atribuciones y derechos que le corresponde. Sin perjuicio de la junta directiva también podrá nombrar uno o varios administradores, o bien decidir por uno u otro sistema o por ambos a la vez; **o)** Para la administración del bien común, serán obligatorios los acuerdos que tome la mayoría de los partícipes, que representen por lo menos las dos terceras partes de los mismos; siempre que no contravengan ninguna de las cláusulas de esta escritura y las Leyes de la República de Guatemala; **p)** Los impuestos y contribuciones que gravan las áreas comunes serán asumidas por todos los copropietarios en forma proindivisa; **q)** Las normas de convivencia y habitabilidad serán regidas por un reglamento interno del condominio aprobado por la junta directiva; pero que en ningún caso podrá contrariar las disposiciones de la presente escritura. **OCTAVA: ACEPTACIÓN:** El compareciente en la calidad con que actúa, manifiesta que acepta el contenido íntegro del presente instrumento. Yo, el Notario, doy fe: a) de todo lo expuesto por el compareciente; b) de haber tenido a la vista la documentación relacionada, así como el título de propiedad del inmueble que se somete a Régimen Especial de copropiedad y constitución de Servidumbres, consistente en la escritura pública número _____ autorizada en esta ciudad el _____ de _____, por el Notario _____, documento con el cual se acreditó la propiedad de dicho bien inmueble; c) la autorización de la Municipalidad de _____ consistente en la autorización municipal número _____ autorizada por el Concejo Municipal, en la sesión de fecha _____, por medio de la cual se autoriza la desmembración y sometimiento a Régimen de Copropiedad a la entidad _____, en la finca de su propiedad inscrita en el Registro de la Propiedad de la Zona Central como finca _____

folio _____ del libro _____ de Guatemala; y d) de que dí integra lectura a lo escrito al compareciente, quien enterado de su contenido, objeto, validez, efectos legales, así como la obligación de registro del testimonio del presente instrumento, lo acepta, ratifica y firma. DOY FE.







ANEXO B: PROYECTO DE RAZON DE TESTIMONIO

ES PRIMER TESTIMONIO, de la escritura pública número _____ autorizada en esta ciudad el _____ de _____ por el infrascrito Notario la que contiene el CONTRATO DE DESMEMBRACIÓN, SOMETIMIENTO AL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD, CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRES, y que para entregar a la entidad _____ extiendo numero firmo y sello en _____ hojas, siendo las _____ primeras de papel especial de fotocopia, _____ planos de desmembración y la presente de papel bond, a la que se le adhieren únicamente los timbres fiscales que cubren el impuesto de reposición de hojas. Guatemala, _____ de _____ de dos mil seis.





ANEXO C: RAZON DE REGISTRO DE INSCRIPCION DE RÉGIMEN ESPECIAL DE COPROPIEDAD.

Documento y copia número 06R100040987, presentada el _____ de 2006 a las _____ horas.

Registrada a favor de la entidad _____ la inscripción número 1 de dominio, de las siguientes fincas:

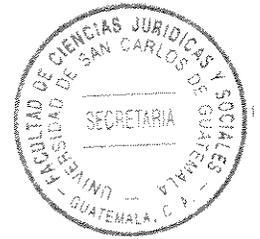
Finca _____ folio _____ libro _____ E de Guatemala, lote número uno.

(de esta manera hasta completar el número de inmuebles que se desmembraron).

Fincas que se desmembraron de la finca número _____ folio _____ del libro _____ de Guatemala.

Registrada a la inscripción número _____ de derechos reales de la finca número _____ folio _____ libro _____ de Guatemala y de cada una de la fincas identificadas del número _____ al _____ folios _____ al _____ todas del libro _ E de Guatemala (predios dominantes las servidumbres a que se refiere el presente instrumento público.

Registrada a la inscripción número _____ de derechos reales de la finca _____ folio _____ del libro _____ de Guatemala, y de cada una de las fincas de la _____ al _____ folio _____ al _____ todas del libro _____ E de Guatemala, el Régimen de copropiedad a que se refiere el presente instrumento público. Honorarios _____ más _____ de la Reforma Registral. Operador _____ Realizada en Guatemala, el día _____ de 2006.





ANEXO D: **Glosario**

Régimen de Propiedad Horizontal: sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunta construido o por construirse.

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunta sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general.

Conjunto y/o Condominio: desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios individuales levantados sobre uno o varios terrenos que comprenden, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, garitas de acceso entre otros, puede conformarse por varias unidades para vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular que se encuentran destinados a la vivienda de personas de acuerdo con la normativa urbana vigente.

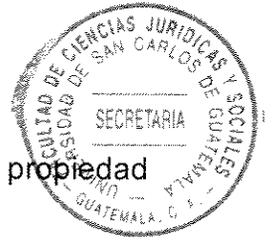
Bienes comunes: Partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal o régimen especial de copropiedad, que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad conservación y seguridad del edificio o conjunto habitacional, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Gastos comunes necesarios: pagos necesarios para cubrir pagos de administración y la prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto habitacional.

Servicios esenciales: los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes.

Porcentajes de copropiedad: Índice que establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de copropiedad o de Propiedad Horizontal.



Tiempo Compartido: Forma de condominio que se da en forma de uso **propiedad** para ser utilizada en forma exclusiva para vacaciones.

Piso: conjunto de departamentos o habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas.

Departamento: la construcción que ocupa todo o parte de un piso en un edificio de dos o más pisos o plantas.

Habitación: el departamento constituido por un sólo aposento.

BIBLIOGRAFÍA



BORJA MARTÍNEZ, Manuel. **La propiedad de pisos o departamentos en el derecho Mexicano**, México: ED Porrúa, 1957.

Cámara Guatemalteca de la Construcción, **El condominio en Guatemala**. Guatemala: Ediciones Fenacoac 1980.

CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, **Diccionario de derecho usual**. Argentina: Ed. Heliasta SRL 1977.

CASTAN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español común y foral**. España: Ed Reus, S.A., 10ª ed; Ilt.; IIV;I . 1956

DI FILIPPO, María Isabel. **Tiempo compartido un condominio especial**. Argentina: Ed Grafica Pafernor SRL 1987.

Enciclopedia jurídica Omeba. Argentina: Ed Driskill, S.A. 1985, tomo IV.

ESCOBAR ARMAS, Julio René. **La prehorizontalidad**. Tesis de Licenciatura en - Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad de San Carlos de Guatemala, 1980, Guatemala; Imprenta Iberia.

ESPIN CÁNOVAS, Diego, **Manual de derecho civil español**. Ilt, España: Ed. Revista de Derecho Privado, 1975.

OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Argentina: Ed Claridad S. A. 1984.

PAPAÑO, Ricardo José, y otros, **Derechos reales**. Ilt.; Argentina, Ediciones Depalma, 1993.

PÉREZ LASALA, José Luis. **Derecho inmobiliario registral**. Argentina: Ed Depalma 1965.

SAMAYOA SEROVIC DE SANDOVAL, Milena Olimka. **Régimen de la propiedad horizontal en Guatemala**. Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, Universidad Francisco Marroquín Guatemala: Ediciones Superiores 1981.

JIMÉNEZ LOZANO, Alvaro. **Propiedad horizontal, Ley 675 de agosto 3 de 2001**. Ecoe Ed. Colección de Leyes de Colombia, 2003.



Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República Decreto
Ley 106, 1964.

Código de Comercio, Congreso de la República, Decreto 2-70, 1970.

Código de Notariado, Congreso de la República, Decreto 314, 1946.

Código Municipal, Congreso de la República, Decreto número 12-2002.

Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida, Congreso de la República Decreto
1318, 1959.

Ley de Parcelamientos Urbanos, Congreso de la República Decreto 1427, 1961.

Ley Preliminar de Urbanismo, Carlos Castillo Armas, Presidente de la República,
Decreto Presidencial 583.

Normas para viviendas individuales con áreas comunes en copropiedad.
Dictadas por la Municipalidad de Guatemala, el 27 de noviembre de 1986.

**Reglamento para la construcción de viviendas individuales con áreas comunes
en copropiedad** de la Municipalidad de Guatemala; emitido el 18 de julio de
1988.