

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

**LA IMPORTANCIA JURÍDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE  
DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA**

**HENRY MIGUEL ANGEL GARCÍA Y GARCÍA**

**GUATEMALA MARZO DEL 2011.**

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

**LA IMPORTANCIA JURÍDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE  
DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL 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  
HENRY MIGUEL ANGEL GARCÍA Y GARCÍA**

**PREVIO A CONFERIRSELE EL GRADO ACADÉMICO  
DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**Y los títulos profesionales de  
ABOGADO Y NOTARIO**

**GUATEMALA, MARZO DEL 2011.**

**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. Cesar Landelino Franco Lopez  
VOCAL II: Lic. Gustavo Bonilla  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Mario Estuardo León Alegría  
VOCAL V: Br. Luis Gustavo Ciraiz Estrada  
SECRETARIO: Lic. Avidán Ortiz Orellana.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. Marco Tulio Escobar  
Vocal: Lic. Rodolfo Giovani Celis López  
Secretario: Lic. Walter Brener Vásquez Gómez

**Segunda Fase:**

Presidente: Licda. Blanca Odilia Alfaro Guerra  
Vocal: Lic. Ludy Yovani Chinchilla Girón  
Secretario: Lic. Marvin Estuardo Aristides

**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 la licenciatura Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público).

# Licenciada Mayra Alfaro González

Abogada y Notaria

Km. 18.5 Carretera a el Salvador casa No. 15, Condominio El Fortín,  
Santa Catarina Pínula, Guatemala, Tel: 4011-1959.



Guatemala, 8 de marzo de 2,010

Señor

Lic. Marco Tulio Castillo Lutín

Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

Universidad de San Carlos de Guatemala

Su Despacho.



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En atención a providencia de fecha veintiocho de julio del año dos mil nueve, se me nombra Asesora de Tesis del bachiller: Henry Miguel Ángel García y García quien se identifica con el carné estudiantil 200111501, quien elaboró el trabajo de tesis intitulado "LA IMPORTANCIA JURIDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACION CIVIL GUATEMALTECA". Habiendo asesorado el trabajo encomendado, me permito emitir el siguiente:

## DICTAMEN:

Al recibir el nombramiento, se establece comunicación con el bachiller Henry Miguel Ángel García y García, con quien procedí a efectuar la revisión de los planes de investigación y de tesis, los que se encontraban congruentes con el tema a investigar, y en consenso con el ponente del tema, se decidió sobre la manera de elaborarlo.

Durante el desarrollo del trabajo de elaboración de tesis, el bachiller Henry Miguel Ángel García y García, tuvo el empeño y atención cuidadosa en el desarrollo de cada uno de los temas que comprenden el trabajo de tesis, el cual tiene un amplio contenido científico, utilizando el ponente un lenguaje altamente técnico acorde al tema desarrollado.

En el trabajo de tesis el sustentante utilizo adecuadamente la metodología y aplicó correctamente las técnicas de investigación, la redacción empleada dan calidad científica y técnica al contenido, así mismo las conclusiones y recomendaciones son objetivas y congruentes con nuestro medio jurídico y social. Por lo anterior, el presente trabajo de tesis constituye un aporte importante para el derecho civil de nuestro país.

Considerando que el trabajo realizado, se apega a lo establecido en el Artículo 32 del normativo para la elaboración de Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, resulta que es procedente emitir el presente **DICTAMEN FAVORABLE**, aprobando el Trabajo de tesis.

Atentamente,

Licenciada Mayra Alfaro González.  
Colegiado 7,142

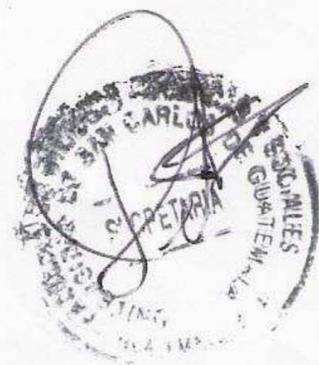
Mayra Alfaro González?  
ABOGADA Y NOTARIA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS  
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
Guatemala, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, diecisiete de mayo de dos mil diez.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante HENRY MIGUEL ÁNGEL GARCÍA Y GARCÍA, Intitulado: "LA IMPORTANCIA JURÍDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado (a) para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título de trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente debe hacer constar el contenido del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual dice: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

  
LIC. MARCO TULLIO CASTILLO LUTÍN  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS

cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh.



**M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGON**  
Boulevard Sur 1-025 Zona 4 de Mixco, Residenciales El Pedregal del  
Naranjo  
Teléfono 24374220



Guatemala, 27 de mayo del año 2010.

Señor Jefe  
De la Unidad de Tesis  
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutin  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Estimado Licenciado Castillo Lutin:

Por este medio me dirijo a usted, con el propósito de informarle que de conformidad con el nombramiento de **REVISORA** que se me hiciera para asesorar al bachiller HENRY MIGUEL ANGEL GARCIA Y GARCIA, respecto a su trabajo de tesis intitulado **"LA IMPORTANCIA JURÍDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACION CIVIL GUATEMALTECA"**.

El trabajo desarrollado por el Bachiller García y García, es interesante, porque plantea un problema común, especialmente por los aspectos reales y formales que se suscitan de la institución que analizó, y determinó algunos aspectos que se están dando y que en la legislación comparada, por ejemplo, ya le han encontrado solución, y que para el caso de la legislación civil guatemalteca, es posible que esta se encuentre en desventaja en ese sentido, por lo que propone la solución a la problemática planteada y que la suscrita considera atendible y realizable.

Se pudo evidenciar que en la investigación, el ponente empleo los métodos y técnicas que fueron propuestos en su plan de investigación

aprobado, especialmente el método científico, que a través del análisis y la síntesis, por lo que el trabajo lo ha podido concluir satisfactoriamente.

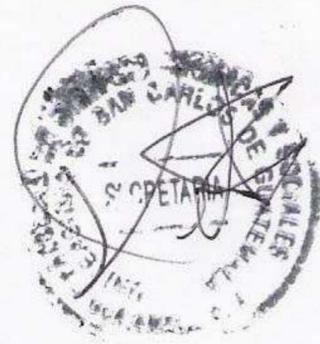


En consecuencia, considero que el referido trabajo tiene un contenido científico y técnico, y que puede contribuir a que estudiosos sobre este tema, se motiven para profundizar aún más en esta problemática que afecta a la propiedad horizontalmente dividida y la necesidad de reformas al Código Civil, por lo que reitero que el Bachiller García y García utilizó la metodología y técnicas de investigación adecuadas, su redacción es congruente con los hallazgos, y aceptables encuentro las conclusiones, recomendaciones y la bibliografía utilizada, por lo que considero que cumple con los requisitos que para el efecto establece el Artículo 32 del Normativo vigente de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, y emito el presente dictamen de revisora en forma favorable, para que pueda continuar con el trámite correspondiente, para su posterior evaluación por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Atentamente,

LICENCIADA  
Coralia Carmina Contreras Flores  
ABOGADA Y NOTARIA

M.A. CORALIA CARMINA CONTRERAS FLORES DE ARAGÓN  
Colegiada Activa 5,656



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veinticinco de enero del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante HENRY MIGUEL ANGEL GARCÍA Y GARCÍA, Titulado LA IMPORTANCIA JURÍDICO LEGAL DE LA PROPIEDAD HORIZONTALMENTE DIVIDIDA REGULADA EN LA LEGISLACIÓN CIVIL GUATEMALTECA. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.-

CMCM/sllh.



## **DEDICATORIA**

### **A DIOS:**

Por ser el guía de mi vida, por la salud, sabiduría, trabajo y por haberme puesto en el camino de la superación.

### **A MI MADRE:**

Por haberme enseñado a seguir el sendero de la vida, de ella aprendí a trabajar y luchar, gracias madre por tus sabios consejos, por creer en tus hijos que no te hemos defraudado y las bendiciones que tú me has dado.

### **A MIS HERMANOS:**

Wilfredo Adolfo López García, Erick Edgardo Quintanilla García, José Luis Quintanilla García y Gladis Roxana Quintanilla García por ser parte fundamental en mi vida, por la confianza que han depositado en mí, y por seguir con la unidad familiar que es lo que nos ha enseñado mi madre para poder alcanzar el éxito de la vida, los amo con todo mi corazón hermanos.

### **A MIS HIJOS:**

Gabriel y Anely Orfelinda, por ser parte de mi vida y darme grandes momentos de felicidad.

**A MIS SOBRINAS:**

Alejandra y Daniela.

**A FERMIN GARCÍA NAJERA:**

Por ser como un padre, por enseñarme y aprender mucho de la vida, gracias por el amor y su enseñanza que me ha dado.

**A MIS ABUELOS:**

Filberto García Guerra, quien fue una persona muy querida por todos y quien seguramente se encuentra en la presencia de Dios. Albertina de María Gómez Morales, gracias por el amor que me ha dado y por la dicha de tenerla, es como una madre para mí ya que es la única abuela que he conocido, me siento muy orgulloso de ser su nieto querido. Que Dios me la cuide y la guarde siempre.

**A MIS TÍOS:**

Humberto, Rolando, Augusto, Lucila, María Luisa y a mi tía Alicia, que en paz descansen.

**A:**

La Universidad de San Carlos de Guatemala, especialmente a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por instruirme en la búsqueda del conocimiento y la superación.

## ÍNDICE

	Pág.
Introducción.....	I

### CAPÍTULO I

El régimen de propiedad horizontal.....	1
1.1. Concepto de propiedad.....	1
1.2. Concepto de propiedad horizontal.....	2
1.3. Naturaleza jurídica de la institución de la propiedad horizontalmente dividida.....	5
1.4. Teoría de la servidumbre.....	6
1.5. Teoría de la comunidad o copropiedad.....	8
1.6. Teoría del derecho de superficie.....	9
1.7. Teoría adoptada por la legislación civil guatemalteca.....	10
1.8. Antecedentes.....	
1.9. Características fundamentales de la propiedad horizontalmente dividida.....	13
1.9.1. En ese sentido, la propiedad horizontal se origina; según el Código Civil	15

### CAPÍTULO II

2. Constitución del régimen de propiedad horizontal.....	17
--	----

	Pag.
2.1. Estructura del derecho de propiedad horizontal.....	17
2.2. Partes privativas y comunes del edificio constituido en propiedad horizontal.....	18
2.3. Sujetos que conforman el derecho de propiedad horizontal.....	20
2.4. La administración del régimen de propiedad horizontal.....	23
2.5. Constitución.....	25
2.5.1. Título constitutivo.....	25
2.6. El registro.....	29

### **CAPÍTULO III**

3. El régimen de propiedad horizontal en el derecho Comparado.....	31
3.1. Sistema europeo, España.....	31
3.2. Régimen de propiedad horizontal en Colombia.....	55
3.3. Análisis comparativo de la legislación extranjera en relación a la ley del régimen de propiedad horizontal en el caso de Guatemala.....	68
3.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala.....	68
3.3.2. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos.....	70
3.3.3. Código Civil.....	71
3.3.4. Decreto 1318 Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida.....	73

## CAPÍTULO IV

4. Extinción del régimen de propiedad horizontal y las implicaciones socio económicas.....	<b>Pág.</b> 81
4.1. Dentro de las principales causas se encuentran.....	81
4.2. Ámbito jurídico de la extinción del régimen de propiedad horizontal.....	82
4.3. La importancia jurídica legal de que exista una regulación orientada hacia la propiedad horizontalmente dividida en la legislación guatemalteca.....	85
4.4. Problemas que se generan de la propiedad horizontal.....	86
4.5. Importancia jurídica y propuesta de solución a la problemática planteada...	87
4.5.1. Iniciativas de ley relacionadas.....	87
4.6. Propuesta de solución a la problemática planteada.....	94
CONCLUSIONES.....	99
RECOMENDACIONES.....	101
BIBLIOGRAFÍA.....	103

(i)

## **INTRODUCCIÓN**

El presente informe de investigación se elabora, por el interés acerca de la regulación jurídica de la propiedad horizontal dentro del Código Civil, realizándose un examen de la evolución legislativa que ha tenido la institución en Guatemala, para comprender los cambios que la misma ha presentado en el tiempo, lo que sucede en legislaciones comparadas, y la importancia de que se regule adecuada y técnicamente en el caso de Guatemala.

Abordando los elementos relacionados con la importancia y justificación de la propiedad horizontal en la actualidad; asimismo, realizar un examen de la evolución legislativa que ha tenido la institución en Guatemala para comprender los cambios que la misma ha presentado con el paso del tiempo; además se analizará el actual régimen jurídico de la propiedad horizontalmente dividida desde el punto de vista legal, jurisprudencial y doctrinal, y por último considero fundamental establecer la importancia jurídica de esta regulación.

Para una mayor comprensión del trabajo, el mismo ha sido dividido en capítulos. En el primero se establecen aspectos generales de la propiedad horizontal como parte del derecho de propiedad en general. En el capítulo segundo, un breve análisis histórico de la propiedad horizontalmente dividida. En el capítulo tercero, se establecen

aspectos generales acerca del marco regulatorio, tomando en consideración lo que se regula en la legislación comparada, concluyendo con el capítulo cuarto, con los

(ii)

aspectos registrales. Se determina la importancia jurídica legal de que exista una regulación orientada hacia la propiedad horizontalmente dividida en el caso de la legislación guatemalteca, el análisis del trabajo de campo y la propuesta de solución a la problemática planteada.

Por último, se incluyen las conclusiones y las recomendaciones en el presente trabajo de investigación de tesis.

## CAPÍTULO I

### 1. El régimen de propiedad horizontal

“Es una forma especial de propiedad que consiste en distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía,”<sup>1</sup>. Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontalmente, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso.

#### 1.1. Concepto de propiedad

En el diccionario de derecho usual. Establece que propiedad es cuanto nos pertenece y es propio. Esta también la facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Ahora bien, “en el diccionario de la lengua española. La propiedad se define como el derecho o facultad de gozar o disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si esta en poder de otro”<sup>2</sup>.

En el Código Civil guatemalteco, cuando se refiere al derecho de propiedad, el Artículo 464 lo define como: El derecho de gozar y disponer de bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.

---

<sup>1</sup> Cabanellas Guillermo, **Diccionario de Derecho Usual**. Pág. 406.

<sup>2</sup> **Diccionario de la Lengua Española**. Pág. 200.

## 1.2. Concepto de propiedad horizontal

El tratadista Castan Tobeñas, cuando se refiere al concepto de propiedad horizontal, establece que “esta forma de propiedad, ha tenido diversas denominaciones que han sido empleadas para designar la situación jurídica que se produce por la atribución del dominio de un edificio o varios titulares con mutua delimitación en el disfrute de sus diferentes pisos o unidades de construcción, sin darle entre ellos una ordinaria y simple comunidad. El mismo autor refiere que en Italia se emplean las expresiones de condominio de los edificios, condominio edilicio y propiedad de casas divididas por planos o más brevemente co propiedad dividida. En Francia se habla de propiedad de los inmuebles divididos por apartamentos. En España, Portugal y otros países de América Latina como Argentina y México, esta muy generalizado la expresión de propiedad horizontal”<sup>3</sup>.

Al respecto, el Código Civil guatemalteco define en el Artículo 532 que refiere a “unidades independientes” por lo que se debe entender a los distintos pisos, departamentos, y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta que tenga salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía. También se refiere a piso y debe entenderse que es el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal en un edificio de varias plantas. En el caso de departamento, debe entenderse que se refiere a la construcción que ocupa parte de un piso, y la habitación, el espacio constituido por un solo aposento.

---

<sup>3</sup> Tobeñas Castan, José. **Derecho civil español común y floral**. Pág. 123.

Existen varias definiciones de varios autores con respecto a la propiedad horizontal, como es el caso de Andrés Rafael Pampero, que dice que es “El conjunto de disposiciones de derecho positivo que normalizan y regulan el parcelamiento cúbico de una propiedad y la pacífica convivencia de los propietarios, de sus respectivas unidades”<sup>4</sup>.

El tratadista Federico Puig Peña al respecto señala “aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan”<sup>5</sup>.

El autor Mariano Fernández Martín Granizo, considera la propiedad horizontalmente dividida como “una propiedad especial, que constituida exclusivamente sobre edificios divididos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye al titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de co propiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenecientes y servicios comunes del inmueble”<sup>6</sup>.

Eduardo Pérez Pascual considera que la propiedad horizontalmente dividida es “una forma de propiedad en la que los distintos pisos y locales de un edificio, que por sus características arquitectónicas lo permitan, pertenecen o pueden pertenecer a distinto titulares dominicales”<sup>7</sup>.

---

<sup>4</sup> Palmiero, Andrés Rafael. **Tratado de propiedad horizontal**. Pág. 14.

<sup>5</sup> Pug Peña, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Pág. 132.

<sup>6</sup> Granizo Martín Fernández, **Ley de propiedad horizontal en el derecho español**. Pág. 165.

<sup>7</sup> Pérez Pascual Eduardo. **Tratados de propiedad**. Pág. 166.

De acuerdo a todas las anteriores definiciones dadas por tratadistas estudiosos del derecho de propiedad y de esta forma de propiedad, se puede concluir en lo siguiente:

- a) El derecho de propiedad horizontalmente dividida es una forma de derecho de propiedad en general.
- b) Se trata de una institución jurídica de carácter civil y sobre todo de carácter patrimonial.
- c) El régimen jurídico comprende un conjunto de normas que regulan y organizan la propiedad en unidades independientes, un edificio de más de una planta susceptible de pertenecer en forma separada o en condominio a diferentes propietarios.
- d) Los propietarios tienen además un derecho singular y exclusivo sobre su unidad o unidades.
- e) Los propietarios gozan de un derecho de co propiedad indivisible sobre los restantes elementos y servicios comunes del inmueble.

### 1.3. Naturaleza jurídica de la institución de la propiedad horizontalmente dividida

Para determinar la naturaleza jurídica de esta institución, cabe señalar que debe considerarse las características esenciales que hacen que esta institución adquiera una modalidad propia y no comparada con otra que rige el ordenamiento jurídico guatemalteco, en materia de propiedad.

Para ello, en la doctrina se han expuesto varias teorías acerca de la naturaleza jurídica de esta institución. Por lo anterior, es preciso señalar lo que al respecto han expuesto diversos autores, como los siguientes:

Castan Tobeñas refiere que “dentro de las numerosas formas y modalidades de la propiedad que ha desenvuelto la vida jurídica de nuestros tiempos, destaca con caracteres de gran singularidad, la propiedad de casas divididas por pisos o departamentos, que implica un caso de coordinación de varios derechos de propiedad muy distinto de aquellos otros casos que solían regular las legislaciones y que, a su vez, es susceptible de modalidades diversas. Su relación estrecha con el problema de la vivienda explica la extraordinaria importancia que la institución de la propiedad por pisos tiene en el orden práctico”.<sup>8</sup>

Ahora bien, a partir de ello, se han expuesto en la doctrina diversas teorías como las siguientes:

---

<sup>8</sup> Tobeñas Castan. **Ob. Cit.** Pág. 5.

#### 1.4 Teoría de la servidumbre

Esta teoría tiene su origen en el artículo 664 del Código Civil Francés de 1804, como se denominó en mucho tiempo, el Código de Napoleón, que dentro del capítulo referido a la servidumbre de medianería regulaba la forma de contribuir a los gastos de reparación y reconstrucción de los elementos comunes en las casas cuyos pisos pertenecían a diferentes propietarios.

Pues bien, esta teoría establece que cada propietario de lo que se denomina en el Código Civil guatemalteco como unidades independientes, es titular de un solo derecho de propiedad sobre su unidad y sobre las partes comunes del edificio, pero, en relación a éstas últimas, como el resto de unidades, que existen, las grava con una servidumbre a favor de los restantes pisos o locales del edificio.

Como se está analizando la evolución positiva que ha tenido esta institución a través del tiempo, en este caso, cabe señalar que esta teoría ha sido muy duramente criticada por estudiosos del derecho civil, y específicamente del derecho de propiedad, pues señalan que no puede tratarse de una servidumbre, porque es un derecho de uso, mientras que en la propiedad horizontalmente dividida existe de hecho un derecho de propiedad o una forma de propiedad. Además, el hecho de que exista una servidumbre, implicaría un desmembramiento del derecho de propiedad lo que no es posible sobre una cosa propia.

### 1.5. Teoría de la comunidad o copropiedad

Esta teoría se fundamenta por el hecho de que la copropiedad es una forma de propiedad, y lo referido en el artículo 485 del Código Civil guatemalteco, cuando señala que hay co propiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas, es decir, existe mucha similitud con la propiedad ordinaria, sin embargo, ofrece confusión en cuanto a la definición de los términos de comunidad, copropiedad y condominio, utilizados sinónimamente tanto en la doctrina como en las legislaciones.

El autor Polzier “al respecto señala que “la construcción de un edificio por dos copropietarios, sin especificar divisiones para habitarlo crea una comunidad, a la cual se le puede poner fin para salir de la indivisión”<sup>9</sup>.

Una diferencia que puede observarse, confrontando la ley y esta teoría es el hecho de que en el caso de la copropiedad, no solo puede solicitarse en cualquier tiempo la división de la cosa común, salvo convenio en contrario existente entre los interesados que lo prohíba, lo que no podrá exceder de tres años, en cambio en el régimen de propiedad horizontal propiamente dicho, existe la indivisión, pero las partes comunes han de mantenerse en ella, mientras dure el régimen siendo nulo cualquier pacto en contrario.

---

<sup>9</sup> Pierre Porlier. **La propiedad horizontal condominium**. Pág. 4.

## 1.6. Teoría del derecho de superficie

Con respecto a esta teoría, señala que la propiedad horizontal presupone la existencia de dos propiedades distintas, las privativas y las comunes. Propiedades que constituyen un todo orgánico, el edificio. “El tratadista Batle dice al respecto que los sujetos de la relación son a un mismo tiempo propietarios y co propietarios, la propiedad exclusiva se refiere a los apartamentos, la co propiedad, al suelo sobre el que se levante el edificio, los muros maestros, el techo, las escaleras, el vestíbulo”<sup>10</sup>.

En ese caso, el derecho de superficie es un derecho real inmobiliario que se refiere a las construcciones y objetos que están en la superficie del suelo ajeno. No acepta la presunción de propiedad única del terreno, de la superficie y de lo adherido a ella o puesto sobre la misma, y escapa al principio que la superficie cede al suelo en virtud de la accesión.

El autor Poiler hace una crítica constructiva hacia esta teoría, indicando que si el derecho del superficiario tiene por objeto la sustancia del bien o solamente su goce, no es admisible la tesis de que la propiedad horizontal constituye un derecho de superficie y que este presupone la facultad de convertir en terreno ajeno, pero nada más, y la propiedad horizontal extraña una serie de relaciones complejas que en modo alguno pueden tener su fundamento en el referido derecho.

---

<sup>10</sup> Batle Vázquez Manuel. **La propiedad de casas por pisos**. Pág. 24.

### 1.7. Teoría adoptada por la legislación civil guatemalteca

De acuerdo al Artículo 533 del Código Civil se deduce que se acepta la tesis dualista que se refiere a que la propiedad horizontal ordinaria sobre el piso o local de que se trate y un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble. Es decir, un derecho principal y un derecho accesorio, accesorio ya que para ser titular del mismo necesariamente ha de hacerse como propietario de una parte privativa. La parte privativa debe entenderse constituida por un suelo, techo, paredes, servicios, a que unidos arquitectónicamente forman una estructura materializada ya sea como piso, departamento o habitación.

Por ello, la indivisión de las partes comunes se encuentran asimismo establecido, como lo regula el Artículo 534 del Código Civil que dice: Los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal, siendo nulo cualquier pacto en contrario.

Entonces, como se denota, la propiedad horizontal presupone la existencia de dos propiedades distintas, las privativas y las comunes, propiedades que constituyen un todo orgánico a saber, el edificio.

## 1.8. Antecedentes

“Para abordar el tema de los antecedentes históricos de esta institución jurídica, se consideraron varias fuentes y se tomó en cuenta la investigación realizada por la Licenciada Elida Nineth Corado Rodríguez de Vega”<sup>11</sup>. Que señala que desde la época primitiva el hombre necesitó vivienda y esa necesidad fue más indispensable a consecuencia del crecimiento de la población. Como expresa Xavier Rocha, “en problemas jurídicos que plantea la propiedad horizontal la propiedad de una casa, dividida de manera tal que sus diferentes pisos pertenezcan a diferentes propietarios”<sup>12</sup>. Es un hecho muy antiguo, aunque sin duda esas manifestaciones no presenten otro carácter que el excepcional. Su generalización es, en cambio, moderna e hija de nuevas necesidades económicas y de la población. Trayendo a colación la investigación de Cicu sobre el derecho babilónico, que dio a conocer un caso de venta de una porción divisa de una casa, se remonta a unos dos mil años antes de Cristo. Y el arraigo que en el derecho Romano correspondiente a la provincia de Siria tuvo esta figura, puede ser signo de que ya antes fuera conocido por aquellas regiones del oriente medio.

En el caso de Guatemala, se tiene que remontar al estadio de la civilización maya que contaba con pequeñas chozas y grandes edificios como lugar de habitación. Pero definitivamente es en el proceso de conquista donde se sientan las bases legales, de lo que va a ser la legislación reguladora, del derecho privado y por ende la propiedad de la vivienda.

---

<sup>11</sup> **La globalización de la propiedad horizontal en la legislación guatemalteca y su protección social.** Pág. 54.

<sup>12</sup> Puig Peña. **Derecho civil. Ob. Cit.** Pág. 279.

Posteriormente a la independencia la revolución y la entrada al siglo XX Guatemala incorpora principios doctrinas e instituciones del derecho extranjero, y en la legislación civil nace, crece y se desarrolla el régimen de propiedad horizontal.

Refiriéndose a Racciatti, señala que los antecedentes históricos de esta institución también tendrían que remontarse a Roma. No se cree que se haya conocido en Roma antigua el sistema que hoy se denomina "propiedad horizontal". "Desde luego conocieron la copropiedad basada en la indivisión (Communio pro indiviso) distinguiéndola del condominio fundado en la yuxtaposición de sus partes integrantes y en cierto modo diferenciadas como el de la medianería (Commutio pro diviso) pero es indudable que los juristas romanos clásicos no podían admitir nunca el derecho de propiedad sobre un piso o parte del edificio, porque ello hubiera sido contrario a su concepción acerca del dominio de inmuebles". "No obstante, algunos autores han sostenido que la división horizontal existió de hecho en Roma, al margen de los preceptos legales, habiendo sido practicada por los plebeyos romanos del monte aventjino. Más adelante dice: 'otros pueblos.- Cue, encuentra el origen de la institución en la antigua caldea, y la extiende después por todo oriente; estimando otros autores que fue conocida en el bajo imperio, el derecho sirio-romano, en Palestina, Egipto y entre los fenicios, difundándose en Italia y Francia en la edad media, mientras que los germanos de espíritu individualista, se mostraron contrarios a ella.

Sobre la edad media, dicho autor afirma: "En la edad media, es realmente, la época en que la institución surge claramente y con carácter perfectamente definidos".

Después el autor, habla de la historia de esta institución en Francia, Italia, sobre los recintos amurallados de las ciudades y el mar, y de su paso del crecimiento horizontal a la expansión vertical. Cuando llegamos a la edad moderna, Racciatti, comenta: "El primer código que reconoció la institución fue el Francés en 1,804, llamado Código de Napoleón.

Según Batlle Vásquez, nuestro país fue el primero que se refiere a ella con carácter negativo o prohibitivo". De los breves antecedentes, de la propiedad horizontal, un folleto elaborado por estudiantes de derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala, denominado: "La propiedad horizontal", en su página cuatro, dice: "En el derecho Romano, apenas si se conoció este problema de la propiedad horizontal, dado el riguroso principio de la accesión que excluía la propiedad de este tipo, si bien el rigor del principio fue templado - dice Ruggiero - por el reconocimiento del derecho de superficie. Sin embargo unos textos de Papiniano y Ulpiano, permite entrever algo sobre el planeamiento de esta cuestión. En la edad media parece haberse conocido el sistema, según nos dice Batlle Vásquez, teniendo presentes las manifestaciones de Hubber\*. Más adelante dice: 'multitud de ordenanzas medievales, coutumes del derecho Francés, o Statuti de las ciudades Italianas, perfilaron bien la institución, cuyo uso contenía en los tiempos modernos y adquiere en el actual extraordinaria importancia según decimos en el texto\*.

Finalmente el folleto relacionado dice: "Los Estados, en efecto, considerando anticuados cuando no inservibles, los preceptos civiles, dictaron leyes especiales para

disciplinar el supuesto. Bélgica inicia el camino con su importante ley de 1,924, reformadora del Código Civil; Rumania sigue en el año 1,927, con una normativa específica del problema; Bulgaria en el año 1,933 e Italia en el año 1,934, contenían la normativa, disciplinando las llamadas casas de pisos.

Después de la segunda guerra mundial se ha hecho necesario todavía más atender el asunto debido a la concentración de la población en los medios urbanos, la falta de vivienda, la aparición de la clase media y sobre todo el anhelo de tener hogar propio, etc., han incrementado esta forma de propiedad y necesitado su regulación.

Ya dentro de la época moderna, es donde se crean grandes expectativas, surge el condominio y por último viene la globalización de la vivienda; tratados entre países; convenciones que garanticen su viabilidad y los medios de comunicación como la Internet que facilitarán grandes transacciones y compraventas en cuestión de minutos.

#### 1.9. Características fundamentales de la propiedad horizontalmente dividida

El tratadista Puig Peña, a juicio de quien escribe, es la persona que de una manera más congruente con la realidad, circunscribe en una serie de aspectos, las características esenciales de esta institución, y señala que el condominio tiene notas específicas y particulares que actúan de diferente forma dentro del género comunidad y son:

- a) El condominio actúa sobre una cosa corporal
  
- b) El condominio representa por regla general, en la técnica de nuestro derecho, la idea de la co participación.
  
- c) En el condominio existen para su integración y funcionamiento una pluralidad de sujetos
  
- d) Una cosa o derecho que sufre la indivisión
  
- e) Una titularidad cualitativamente igual para todos los sujetos de la comunidad
  
- f) La propiedad horizontal se constituye únicamente en edificios de más de un nivel que se eleva uno sobre el otro hacia arriba.

En conclusión, se puede señalar que la propiedad horizontalmente dividida de conformidad con el Artículo 528 del Código Civil se encuentra constituida por los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, que pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio siempre que tengan salida a la vida pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

1.9.1. En ese sentido, la propiedad horizontal, se origina, según el Código Civil:

- 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 instituye a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.



## CAPÍTULO II

### 2. Constitución del régimen de propiedad horizontal

Declaración del propietario o propietarios de someterse a este régimen el inmueble de su propiedad; situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualquier otros de que gocen, descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.

#### 2.1. Estructura del derecho de propiedad horizontal

Cuando se refiere a la estructura de esta institución se indica que se trata de su conformación física. Entonces, radica en la forma en que se encuentra el inmueble, el edificio que es o va a hacer objeto de propiedad horizontal.

El vocablo edificio proviene del latín “edificare que equivale a toda obra arquitectónica o de albañilería en su acepción vulgar se refiere a toda construcción que se alza sobre el suelo y cuyo destino puede ser o no la vivienda”<sup>13</sup>.

Los términos de suelo y terreno se utilizan indistintamente para definir lo mismo, que se refieren a cualquier sitio o espacio de tierra. También conviene hacer la reflexión

---

<sup>13</sup> Cabanellas Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 202.

aunque no es tema de este estudio, el hecho de que existen construcciones o edificaciones subterráneas en algunas ciudades del mundo y a pesar de ello, siempre se encuentran adheridas a la tierra.

De acuerdo a lo anterior, el edificio que se someterá al régimen de propiedad horizontal requiere estar dividido ya sea por pisos, departamentos o habitaciones, claramente determinados y delimitados con el objeto de ser aprovechados en forma individual o colectiva, pero independientemente de las restantes partes del edificio, que se conocen como partes privativas.

De acuerdo al Artículo 528 del Código Civil guatemalteco, requiere que el edificio sea de más de una planta. Aunque se cree que no es necesario que el edificio sea de más de un planta lo que es imprescindible es que el mismo se encuentre dividido en espacios susceptibles de aprovechamiento independiente, y que tenga acceso a un espacio común accesible a una vía pública.

## 2.2. Partes privativas y comunes del edificio constituido en propiedad horizontal

El tratadista Andrés Palmiero define el elemento privativo del edificio como “el espacio comprendido entre los muros perimetrales, el techo, y el suelo de una unidad funcional, así como todo aquello que se encuentre construido dentro de ese espacio, o lo que se construya en él, con la restricción de no afectar la solidez del edificio”<sup>14</sup>.

---

<sup>14</sup> Palmiero. **Ob. Cit.** Pág. 5.

Por su parte, el tratadista Racclatl, señala que “el elemento privativo del edificio se encuentra constituido por el piso departamento y demás accesorios de los mismos, que no sean de uso o interés común o indispensables para la seguridad y de los servicios generales”<sup>15</sup>.

Ahora bien, la parte común, el tratadista José Negri, señala que “en primer término coloca al terreno y luego la enumeración que trae el Artículo segundo de la ley Argentina, régimen Argentino de la propiedad horizontal a saber:

- a) Los cimientos, muros, techos, patios, solares, pórticos, galerías, y vestíbulos comunes, escaleras, puerta de entrada y jardines
- b) Los locales e instalaciones de servicios centrales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.
- c) Locales para el alojamiento del portero
- d) Tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos
- e) Los ascensores, montacargas, incineradores de residuos, y en general todos los artefactos e instalaciones existentes para servicios de beneficio común”<sup>16</sup>.

---

<sup>15</sup> Hernán Racclatl. **La propiedad por pisos o departamentos**. Pág. 62.

<sup>16</sup> Negri, José. **Régimen argentino de propiedad horizontal**. Pág. 53.

El tratadista Eduardo Pérez Pascual dice que las partes comunes “son aquellas sin las cuales no es posible la existencia del edificio, tales como los cimientos, la estructura, las paredes maestra, el ascensor, las servidumbres, la telefonía interior, la portería, muebles del portal, aparatos de limpieza”<sup>17</sup>.

Respecto a los elementos comunes, la legislación civil guatemalteca no las enumera taxativamente, lo cual es positivo, por cuanto pueden quedar excluidas algunas por el legislador, si las hubiere colocado.

De conformidad con lo anterior, el Artículo 533 del Código Civil señala: “propiedad singular y condominio. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y co propietario 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”.

### 2.3. Sujetos que conforman el derecho de propiedad horizontal

Concretamente se refiere a los propietarios y los condóminos, y para estos se pueden definir de mejor forma cuando se establecen los derechos y obligaciones de los mismos. De esa manera, en cuanto a los derechos, le corresponde ejercerlos cualquier persona individual o jurídica puede tener la calidad de titular de un derecho de

---

<sup>17</sup> Pérez Pascual, Eduardo. **El derecho de propiedad horizontal**. Pág. 31.

propiedad horizontalmente dividida sobre un piso, departamento o habitación, siempre que tenga capacidad civil para ser titular de derechos y obligaciones.

De acuerdo a los Artículos 533 y 535 del Código Civil guatemalteco, los derechos de los propietarios son:

1. Libre disposición
2. Libre aprovechamiento
3. Posesión excluyente
4. Derecho de reivindicación

Ahora bien, respecto a las obligaciones, se encuentran las siguientes:

- a) Realizar todos los actos que expresamente se establecen en la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal o lo estatutos del reglamento de copropiedad y administración del condominio.
- b) Conservar en buen estado su unidad, para lo cual deberá realizar todo lo que sea necesario para dicho fin.
- c) Pago de los impuestos y arbitrios que le competen a su unidad.

- d) Pagar las cuotas que le sean asignadas para cubrir los gastos incurridos en la administración, utilización, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, lo cual ha recibido el nombre de cargas o expensas comunes.

También existen en el Código Civil, en el Artículo 474 las prohibiciones, y dentro de las más importantes, se pueden señalar las siguientes:

- a) Destinar la unidad a usos contrarios a la moral, buenas costumbres y a la normal convivencia
- b) La existencia de determinadas limitaciones al ejercicio del derecho de propiedad plena.
- c) El hecho de que cada propietario podrá hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su unidad, pero le estará prohibido toda innovación o modificación que afecte la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales de la edificación o que puedan perjudicar a su estabilidad, seguridad, salubridad o comodidad.
- d) Otra limitación lo constituye la contención en el Artículo 534 del Código Civil guatemalteco, que dice que los elementos y partes comunes se han de mantener en indivisión forzosa mientras dure el régimen de propiedad horizontal siendo nulo cualquier pacto en contrario.

## 2.4 . La administración del régimen de propiedad horizontal

No puede considerarse un régimen de propiedad horizontal, sin que exista una administración debida en la que impida una anarquía por parte de los propietarios de las unidades habitacionales, así también, el descontrol que representaría su inexistencia para el pago de impuestos, gastos comunes, etc.

En la doctrina se definen dos clases de órganos que integran la administración, el político que se dice esta formado por la reunión de todos los propietarios individuales constituidos en asamblea general o consejo de propietarios y condueños quienes constituyen el órgano máximo representativo de la voluntad de la comunidad.

El órgano denominado de gestión o representación, que es el constituido por una junta directiva o un administrador del condominio. Los órganos anteriormente indicados son creados en la escritura constitutiva del régimen. El consejo de propietarios y condueños se integra por la reunión de los titulares de pisos, departamentos o habitaciones del edificio, ordinariamente una vez al año.

Los propietarios de cada una de las unidades independientes del edificio conforman necesariamente una agrupación denominada junta de propietarios. Los propietarios deben reunirse en la forma y en el tiempo que determine el reglamento de copropietarios y administración, ya sea en asamblea ordinaria como extraordinaria, con

el fin de velar y asegurar la buena marcha y normal funcionamiento de todo aquello relacionado con el régimen de propiedad horizontal.

En ese caso, la asamblea general designa a la junta directiva, representante legal, administrador y demás funcionarios que estime conveniente, normalmente se encuentran integradas las juntas directivas de los siguientes órganos:

- a) Presidente
- b) Vicepresidente
- c) Secretario
- d) Tesorero
- e) Vocales

La función de la junta directiva es concretamente la administración del condominio nombrando para ese efecto, un administrador, para resolver los problemas generales que se susciten en el mismo, representando a la junta de propietarios y dirigiendo al administrador del condominio.

Dentro de las funciones o facultades esenciales que le corresponden a la junta directiva, se encuentran:

- a) Recibir las cuotas de mantenimiento que entreguen los condóminos.

- b) Cubrir los gastos propios de la administración del condominio
- c) Nombrar al administrador del condominio y demás empleados de la administración
- d) Aprobar la ejecución de obras y mejoras generales del condominio
- e) Conocer y decidir en los demás asuntos e intereses generales para el condominio, acordando las medidas necesarias y convenientes para el mejor servicio común.

## 2.5. Constitución

La Constitución Política de la Republica de Guatemala, constituye la ley fundamental que rige el ordenamiento jurídico guatemalteco. Sobre esta base, se deben desarrollar todo un marco normativo ordinario que rijan las instituciones jurídicas, como el caso del régimen de propiedad horizontal.

### 2.5.1. Título constitutivo

Las causas que originan el régimen de propiedad horizontal se encuentra establecido en el Artículo 529 del Código Civil que dice: cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a éste 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 finca independientes.

También contempla este inciso la facultad del propietario singular de un edificio ya construido que, reuniendo los requisitos esenciales para constituirse en propiedad horizontalmente pueda someterlo a tal régimen.

Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito. Esta situación ocurre muy a menudo no es necesario que el edificio se encuentre construido sino que basta con que el mismo haya empezado a construirse como ya se dijo, ello faculta someter en venta unidades singulares antes de que el mismo se encuentra concluido.

También cuando en disposición de última voluntad se instituye a los herederos o algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal. Por título constitutivo de propiedad horizontal hay que entender el acto jurídico que da vida a este régimen, mediante la individualización jurídica de cada piso o local, que se realiza a través de su descripción y valoración en relación con el edificio de que forman parte.

De acuerdo a lo anterior, cabe señalar:

1. Que la constitución del régimen de propiedad horizontal, es de gran complejidad por la existencia de relaciones de diversa índole entre los sujetos que en ella intervienen.

2. Debe hacerse constar los datos y elementos, tanto de las personas como del objeto de este derecho de manera indudable.

Al respecto, el Artículo 531 del Código Civil señala los requisitos para la escritura constitutiva los siguientes:

- a) Declaración del propietario y propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad. Esta declaración consiste en la voluntad de la persona física o jurídica manifestada en el sentido de someter un inmueble que necesariamente sea de su propiedad, al régimen de propiedad horizontal, aceptando por consiguiente, los derechos y obligaciones que tal constitución conlleva como lo son aquellos contenidos en las leyes relacionadas de carácter civil o administrativo, como planos elaborados por ingeniero o arquitecto colegiado, licencia municipal y en su caso, autorización de la Dirección General de Aeronáutica Civil, del Ministerio de Comunicaciones y Obras Públicas, etc.
- b) Situación, medidas y colindancias del terreno así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad, y cualquiera otros de que goce.
- c) Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación. Es requisito poner de relieve la necesidad de determinar y delimitar claramente los espacios susceptible de aprovechamiento independiente

dentro del edificio. Además de ello, facilita la inscripción por fincas separadas en el registro de la propiedad correspondiente.

- d) El valor del inmueble y el de cada piso; este requisito encuentra fundamento en la necesidad de prorratear el valor del edificio y de cada una de sus unidades singulares, así como el de los elementos comunes para los efectos de la fijación de la cuota de participación respectiva, así como para el pago de los impuestos provenientes de la traslación de la propiedad en sus diferentes unidades singulares y para el pago, en su caso, del impuesto único sobre inmuebles y cualesquiera otros.
- e) Descripción de los elementos y partes comunes de edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes. Es importante señalar respecto a esto porque se establecen aquellos elementos que han de considerarse esenciales para todo el edificio de los cuales los propietarios son solidariamente responsables de su conservación, mantenimiento y reparación.
- f) Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Otros requisitos que debe contener la escritura constitutiva del régimen de propiedad horizontal:

- a) Reglamento de copropiedad que contenga las asambleas de propietarios o usuarios de las áreas individuales, derechos y obligaciones de los propietarios o usuarios, cargas comunes, sistemas de elección, administración, directivas, sanciones, impugnaciones, imposiciones coactivas. El reglamento va a ser la fuente legal reguladora del sistema y sirve para integrar sus diferentes elementos constituyendo en si la fuente de derecho y obligaciones recíprocas. Esta disposición también se encuentra contemplada en el Artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontalmente dividida que se encuentra vigente.
  
- b) Formas de terminación del condominio urbanizado, disolución y liquidación el mismo y adjudicación de las partes comunes.
  
- c) Lo contenido en el Artículo 552 del Código Civil que dice que el edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que puedan sufrir, determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares que acuerde la mayoría de propietarios.

## 2.6 . El registro

Un tema importante en la constitución del régimen de propiedad horizontal es el registro, de acuerdo a lo que se ordena mediante el Artículo 1125 del Código Civil.

Por otro lado, el Artículo 1195 del mismo cuerpo legal señala: la propiedad horizontal deberá inscribirse forman tantas fincas separadas como pisos, o unidades tenga la edificación. El testimonio de la escritura que origina la primera inscripción de dominio del edificio, deberá acompañarse de una copia de los planos del mismo y los planos de cada unidad o piso.

Por lo anterior, la inscripción registral tiene carácter declarativo, ya que su eficacia se hace en declarar su existencia, transmisión, modificación, extinción de un derecho, que fue constituido con anterioridad a la presentación del testimonio de la escritura al registro, o sea con el otorgamiento del instrumento público ante el notario.

### CAPÍTULO III

#### 3. El régimen de propiedad horizontal en el derecho comparado

“Es importante a juicio de quien escribe, considerar como se regula el régimen de propiedad horizontal en la legislación extranjera, principalmente porque se considera que en muchas de estas legislaciones, este régimen ha sufrido importantes reformas que lo ajustan a las realidades concretas de los ciudadanos en el tema de acceso a las viviendas, y fundamentalmente en cuanto a la convivencia entre los propietarios de las mismas”<sup>18</sup>.

##### 3.1. Sistema europeo: España

Habiendo hecho una revisión de la legislación europea respecto a como se encuentra regulado el régimen de propiedad horizontal, se ha podido evidenciar que existe uniformidad en cuanto a la importancia jurídica a esta institución. A pesar de que la siguiente normativa se creó en el año de mil novecientos sesenta, ha sufrido importantes modificaciones como se verá más adelante, en el año de mil novecientos noventa y nueve.

Dentro de los aspectos importantes de resaltar y analizar de esta legislación, se encuentran los siguientes:

---

<sup>18</sup> Espin Canovas, Diego. **Derecho civil español**. Pág. 31.

- a) La ley se identifica como ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, modificada por la ley 8/1999 del 6 de abril, y que también ha sufrido modificaciones a través de la ley 51/2003 de fecha dos de diciembre.
  
- b) vitalidad, pese a no encontrar más apoyo normativo que el abiertamente insuficiente representado por el Artículo 396 del Código Civil.
  
- c) La presente ley pretende, pues, seguir la realidad social de los hechos. Pero no en el simple sentido de convertir en norma cualquier dato obtenido de la práctica, sino con un alcance más amplio y profundo.
  
- d) De un lado, a causa de la dimensión de futuro inherente a la ordenación jurídica, que impide entenderla como mera sanción de lo que hoy acontece y obliga a la previsión de lo que puede acontecer. Y de otro lado, porque si bien el punto de partidas y el destino inmediato de las normas es regir las relaciones humanas, para lo cual importa mucho su adecuación a las concretas e históricas exigencias y contingencias de la vida, no hay que olvidar tampoco que su finalidad última, singularmente cuando se concibe el derecho positivo en función del derecho natural, es lograr un orden de convivencia presidido por la idea de la justicia, la cual, como virtud moral, se sobrepone tanto a la realidad de los hechos como a las determinaciones del legislador, que siempre han de hallarse limitadas y orientadas por ella.

- e) Hay un hecho social básico que en los tiempos modernos ha influido sobremanera en la ordenación de la propiedad urbana. Se manifiesta a través de un factor constante, cual es la insuprimible necesidad de las edificaciones, tanto para la vida de la persona y la familia como para el desarrollo de fundamentales actividades, constituidas por el comercio, la industria y, en general, el ejercicio de las profesiones. Junto a ese factor, que es constante en el sentido de ser connatural a todo sistema de vida y de convivencia dentro de una elemental civilización, se ofrece hoy, provocado por muy diversas determinaciones, otro factor que se exterioriza en términos muy acusados, y es el representado por las dificultades que entraña la adquisición, la disponibilidad y el disfrute de los locales habitables.
- f) La acción del estado ha considerado y atendido a esta situación real en tres esferas, aunque diversas, muy directamente relacionadas: en la esfera de la construcción impulsándola a virtud de medidas indirectas e incluso, en ocasiones, afrontando de modo directo la empresa; en la esfera del arrendamiento, a través de una legislación frecuentemente renovada, que restringe el poder autónomo de la voluntad con el fin de asegurar una permanencia en el disfrute de las viviendas y los locales de negocio en condiciones económicas sometidas a un sistema de intervención y revisión, y en la esfera de la propiedad, a virtud principalmente de la llamada propiedad horizontal, que proyecta esta titularidad sobre determinados espacios de la edificación.

- g) La esencial razón de ser del régimen de la propiedad horizontal descansa en la finalidad de lograr el acceso a la propiedad urbana mediante una inversión de capital que, al poder quedar circunscrita al espacio y elementos indispensables para atender a las propias necesidades, es menos cuantiosa y, por lo mismo, más asequible a todos y la única posible para grandes sectores de personas.
- h) Siendo ello así, el régimen de la propiedad horizontal no sólo precisa ser reconocido, sino que además requiere que se le aliente y encauce, dotándole de una ordenación completa y eficaz. Y más aún si se observa que, por otra parte, mientras las disposiciones legislativas vigentes en materia de arrendamientos urbanos no pasan de ser remedios ocasionales, que resuelven el conflicto de intereses de un modo imperfecto, puesto que el fortalecimiento de la institución arrendaticia se consigue imponiendo a la propiedad una carga que difícilmente puede sobrellevar; en cambio, conjugando las medidas dirigidas al incremento de la construcción con un bien organizado régimen de la propiedad horizontal, se afronta el problema de la vivienda y los conexos a él en un plano más adecuado, que permite soluciones estables; y ello a la larga redundará en ventaja del propio régimen arrendaticio, que podrá, sin la presión de unas exigencias acuciantes, liberalizarse y cumplir normalmente su función económico social.
- i) La ley representa, más que una reforma de la legalidad vigente, la ordenación ex novo, de manera completa, de la propiedad por pisos. Se lleva a cabo mediante una ley de carácter general, en el sentido de ser de aplicación a todo el territorio

nacional. El Artículo 396 del Código Civil, como ocurre en supuestos análogos recoge las notas esenciales de este régimen de propiedad y, por lo demás, queda reducido a norma de remisión.

- j) El carácter general de la ley viene aconsejado, sobre todo, por la razón de política legislativa derivada de que la necesidad a que sirve se manifiesta por igual en todo el territorio pero también se ha tenido en cuenta una razón de técnica legislativa, como es la de que las disposiciones en que se traduce, sin descender a lo reglamentario, son a veces de una circunstanciada concreción que excede de la tónica propia de un Código Civil.
  
- k) La propiedad horizontal hizo su irrupción en los ordenamientos Jurídicos como una modalidad de la comunidad de bienes. El progresivo desenvolvimiento de la institución ha tendido principalmente a subrayar los perfiles que la independizan de la comunidad. La modificación que introdujo la ley de 26 de octubre de 1939 en el texto del Artículo 396 del Código Civil ya significó un avance en ese sentido, toda vez que reconoció la propiedad privativa o singular del piso o local, quedando la comunidad, como accesoria, circunscrita a lo que se ha venido llamando elementos comunes.
  
- l) La ley, que recoge el material preparado con ponderación y cuidado por la comisión de códigos, dando un paso más, pretende llevar al máximo posible la individualización de la propiedad desde el punto de vista del objeto.

- m) A tal fin, a este objeto de la relación, constituido por el piso o local, se incorpora el propio inmueble, sus pertenencias y servicios. Mientras sobre el piso strictu sensu o espacio delimitado y de aprovechamiento independiente, el uso y disfrute son privativos, sobre el "inmueble", edificación, pertenencias y servicios abstracción hecha de los particulares espacios tales usos y disfrute han de ser, naturalmente, compartidos; pero unos y otros derechos, aunque distintos en su alcance, se reputan inseparablemente unidos, unidad que también se mantiene respecto de la facultad de disposición.
- n) Con base en la misma idea se regula el coeficiente o cuota, que no es ya la participación en lo anteriormente denominado elementos comunes, sino que expresa, activa y también pasivamente, como módulo para cargas, el valor proporcional del piso y a cuanto él se considera unido en el conjunto del inmueble, el cual, al mismo tiempo que se divide física y jurídicamente en pisos o locales se divide así económicamente en fracciones o cuotas.
- o) En este propósito individualizador no hay que ver una preocupación dogmática y mucho menos la consagración de una ideología de signo individualista. Se trata de que no olvidando la ya aludida función social que cumple esta institución, cabe entender que el designio de simplificar y facilitar el régimen de la propiedad horizontal se realiza así de modo más satisfactorio.

- p) Con el alejamiento del sistema de la comunidad de bienes resulta ya no sólo congruente, sino tranquilizadora la expresa eliminación de los derechos de tanteo y retracto, reconocidos, con ciertas peculiaridades, en la hasta ahora vigente redacción del mencionado Artículo 396. Ahora bien: tampoco en este caso ha sido esa sola consideración técnica la que ha guiado la ley. Decisivo influjo han ejercido tanto la notoria experiencia de que actualmente se ha hecho casi cláusula de estilo la exclusión de tales derechos como el pensamiento de que no se persigue aquí una concentración de la propiedad de los pisos o locales, sino, por el contrario, su más amplia difusión.
- q) Motivo de especial estudio ha sido la concerniente a la constitución del régimen de la propiedad horizontal y a la determinación del conjunto de deberes y derechos que lo integran. Hasta ahora, y ello tiene una justificación histórica, esta materia ha estado entregada casi de modo total, en defecto de normas legales, a la autonomía privada reflejada en los estatutos.
- r) Estos, frecuentemente, no eran fruto de las libres determinaciones recíprocas de los contratantes, sino que, de ordinario, los dictaba, con sujeción a ciertos tipos generalizados por la práctica, el promotor de la empresa de construcción, limitándose a prestar su adhesión las personas que ingresaban en el régimen de la propiedad horizontal. La Ley brinda una regulación que, por un lado, es suficiente por sí con las salvedades dejadas a la iniciativa privada para constituir, en lo esencial, el sistema jurídico que presida y gobierne esta clase de

relaciones, y, por otro lado, admite que, por obra de la voluntad, se especifiquen; completen y hasta modifiquen ciertos derechos y deberes, siempre que no se contravengan las normas de derecho necesario, claramente deducibles de los mismos términos de la ley. De ahí que la formulación de estatutos no resultará indispensable, si bien podrán éstos cumplir la función de desarrollar la ordenación legal y adecuarla a las concretas circunstancias de los diversos casos y situaciones.

- s) El sistema de derechos y deberes en el seno de la propiedad horizontal aparece estructurado en razón de los intereses en juego. Los derechos de disfrute tienden a atribuir al titular las máximas posibilidades de utilización, con el límite representado tanto por la concurrencia de los derechos de igual clase de los demás cuanto por el interés general, que se encarna en la conservación del edificio y en la subsistencia del régimen de propiedad horizontal, que requiere una base material y objetiva.
  
- t) Por lo mismo, íntimamente unidos a los derechos de disfrute aparecen los deberes de igual naturaleza. Se ha tratado de configurarlos con criterios inspirados en las relaciones de vecindad, procurando dictar unas normas dirigidas a asegurar que el ejercicio del derecho propio no se traduzca en perjuicio del ajeno ni en menoscabo del conjunto, para así dejar establecidas las bases de una convivencia normal y pacífica.

- u) Además de regular los derechos y deberes correspondientes al disfrute, la ley se ocupa de aquellos otros que se refieren a los desembolsos económicos a que han de atender conjuntamente los titulares, bien por derivarse de las instalaciones y servicios de carácter general, o bien por constituir cargas o tributos que afectan a la totalidad del edificio.
  
- v) El criterio básico tenido en cuenta para determinar la participación de cada uno en el desembolso a realizar es la expresada cuota o coeficiente asignado al piso o local, cuidándose de significar que la no utilización del servicio generador del gasto no exime de la obligación correspondiente.
  
- w) Una de las más importantes novedades que contiene la ley es la de vigorizar en todo lo posible la fuerza vinculante de los deberes impuestos a los titulares, así por lo que concierne al disfrute del apartamento, cuanto por lo que se refiere al abono de gastos.
  
- x) Mediante, la aplicación de las normas generales vigentes en la materia, el incumplimiento de las obligaciones genera la acción dirigida a exigir judicialmente su cumplimiento, bien de modo específico, esto es, imponiendo a través de la coacción lo que voluntariamente no se ha observado, o bien en virtud de la pertinente indemnización. Pero esta normal sanción del incumplimiento puede no resultar suficientemente eficaz en casos como los aquí considerados, y ello por diversas razones: una es la de que la inobservancia del deber trae repercusiones

sumamente perturbadoras para grupos extensos de personas, al paso que dificulta el funcionamiento del régimen de propiedad horizontal; otra razón es la de que, en lo relativo a los deberes de disfrute, la imposición judicial del cumplimiento específico es prácticamente imposible por el carácter negativo de la obligación, y la indemnización no cubre la finalidad que se persigue de armonizar la convivencia.

- y) Por eso se prevé la posibilidad de la privación judicial del disfrute del piso o local cuando concurren circunstancias taxativamente señaladas, y por otra parte se asegura la contribución a los gastos comunes con una afectación real del piso o local al pago de este crédito considerado preferente.
  
- z) La concurrencia de una colectividad de personas en la titularidad de derechos que, sin perjuicio de su sustancial individualización, recaen sobre fracciones de un mismo edificio y dan lugar a relaciones de interdependencia que afectan a los respectivos titulares, ha hecho indispensable en la práctica la creación de órganos de gestión y administración. La Ley, que en todo momento se ha querido mostrar abierta a las enseñanzas de la experiencia, la ha tenido muy especialmente en cuenta en esta materia. Y fruto de ella, así como de la detenida ponderación de los diversos problemas, ha sido confiar normalmente el adecuado funcionamiento del régimen de propiedad horizontal a tres órganos: la junta, el presidente de la misma y el administrador.

- aa) La junta, compuesta de todos los titulares, tiene los cometidos propios de un órgano rector colectivo, ha de reunirse preceptivamente una vez al año, y para la adopción de acuerdos válidos se requiere, por regla general, el voto favorable tanto de la mayoría numérica o personal cuanto de la económica, salvo cuando la trascendencia de la materia requiera la unanimidad, o bien cuando, por el contrario, por la relativa importancia de aquélla, y para que la simple pasividad de los propietarios no entorpezca el funcionamiento de la institución, sea suficiente la simple mayoría de los asistentes.
- bb) El cargo de presidente, que ha de ser elegido del seno de la junta, lleva implícita la representación de todos los titulares en juicio y fuera de él, con lo que se resuelve el delicado problema de legitimación que se ha venido produciendo. Y, finalmente, el administrador, que ha de ser designado por la junta y es amovible, sea o no miembro de ella, ha de actuar siempre en dependencia de la misma, sin perjuicio de cumplir en todo caso las obligaciones que directamente se le imponen.
- cc) Por otra parte se ha dado a esto una cierta flexibilidad para que el número de estas personas encargadas de la representación y gestión sea mayor o menor según la importancia y necesidad de la colectividad.
- dd) Por último, debe señalarse que la economía del sistema establecido tiene interesantes repercusiones en cuanto afecta al registro de la propiedad y exige

una breve reforma en la legislación hipotecaria. Se ha partido, en un afán de claridad, de la conveniencia de agregar dos párrafos al Artículo 8° de la vigente ley hipotecaria, el 4.° y el 5.°, que sancionan, en principio, la posibilidad de la inscripción del edificio en su conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal, y al mismo tiempo la del piso o local como finca independiente, con folio registral propio.

- ee) El número 4.° del mencionado Artículo 8.° prevé la hipótesis normal de constitución del régimen de propiedad horizontal, es decir, la construcción de un edificio por un titular que lo destine precisamente a la enajenación de pisos, y el caso, menos frecuente, de que varios propietarios de un edificio traten de salir de la indivisión de mutuo acuerdo, o construyan un edificio con ánimo de distribuirlo, ab initio, entre ellos mismos, transformándose en propietarios singulares de apartamento o fracciones independientes.
  
- ff) A título excepcional, y con el mismo propósito de simplificar los asientos, se permite inscribir a la vez la adjudicación concreta de los repetidos apartamentos a favor de sus respectivos titulares, siempre que así lo soliciten todos ellos.
  
- gg) Y el número 5.° del mismo Artículo 8.° permite crear el folio autónomo e independiente de cada piso o local, siempre que consten previamente inscritos el inmueble y la constitución del régimen de propiedad horizontal.

hh) En cuanto a su contenido, se señalan como importantes los siguientes Artículos.

Artículo 1. La presente ley tiene por objeto la regulación de la forma especial de propiedad establecida en el Artículo 396 del Código Civil, que se denomina propiedad horizontal. A efectos de esta ley tendrán también la consideración de locales aquellas partes de un edificio que sean susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida a un elemento común de aquél o a la vía pública.

ii) Artículo 2. Esta ley será de aplicación: a). A las comunidades de propietarios constituidas con arreglo a lo dispuesto en el Artículo 5. b). A las comunidades que reúnan los requisitos establecidos en el Artículo 396 del Código Civil y no hubiesen otorgado el título constitutivo de la propiedad horizontal. Estas comunidades se registrarán, en todo caso, por las disposiciones de esta ley en lo relativo al régimen jurídico de la propiedad, de sus partes privativas y elementos comunes, así como en cuanto a los derechos y obligaciones recíprocas de los comuneros. c). A los complejos inmobiliarios privados, en los términos establecidos en esta ley.

jj) Del régimen de la propiedad por pisos o locales. Artículo 3. En el régimen de propiedad establecido en el Artículo 396 del Código Civil corresponde al dueño de cada piso o local: a). El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan

exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen fuera del espacio delimitado.

b). La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad. Las mejoras o menoscabos de cada piso o local no alterarán la cuota atribuida, que sólo podrá variarse por acuerdo unánime. Cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.

kk) Artículo 4. La acción de división no procederá para hacer cesar la situación que regula esta ley. Sólo podrá ejercitarse por cada propietario pro indiviso sobre un piso o local determinado, circunscrita al mismo, y siempre que la proindivisión no haya sido establecida de intento para el servicio o utilidad común de todos los propietarios.

ll) Artículo 5. El título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquellos al que se asignara número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e

instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presuma racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el registro de la propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.

mm) Artículo 6. Para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligarán también a todo titular mientras no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.

nn) Artículo 7. El propietario de cada piso o local podrá modificar los elementos arquitectónicos, instalaciones o servicios de aquél cuando no menoscabe o altere la seguridad del edificio, su estructura general, su configuración o estado exteriores, o perjudique los derechos de otro propietario, debiendo dar cuenta de tales obras previamente a quien represente a la comunidad. En el resto del inmueble no podrá realizar alteración alguna y si advirtiere la necesidad de reparaciones urgentes deberá comunicarlo sin dilación al administrador. 2. Al propietario y al ocupante del piso o local no les está permitido desarrollar en él o en el resto del inmueble actividades prohibidas en los estatutos, que resulten dañosas para la finca o que contravengan las disposiciones generales sobre actividades molestas, insalubres, nocivas, peligrosas o ilícitas. El presidente de la comunidad, a iniciativa propia o de cualquiera de los propietarios u ocupantes, requerirá a quien realice las actividades prohibidas por este apartado la inmediata cesación de las mismas, bajo apercibimiento de iniciar las acciones judiciales procedentes. Si el infractor persistiere en su conducta el presidente, previa autorización de la junta de propietarios, debidamente convocada al efecto, podrá entablar contra él acción de cesación que, en lo no previsto expresamente por este artículo, se substanciará por las normas que regulan el juicio de cognición.

oo) Artículo 8. Los pisos o locales y sus anejos podrán ser objeto de división material, para formar otros más reducidos e independientes, y aumentados por agregación de otros colindantes del mismo edificio, o disminuidos por

segregación de alguna parte. En tales casos se requerirá, además del consentimiento de los titulares afectados, la aprobación de la junta de propietarios, a la que incumbe la fijación de las nuevas cuotas de participación para los pisos reformados con sujeción a lo dispuesto en el artículo quinto, sin alteración de las cuotas de los restantes.

pp) Artículo 9 .1. Son obligaciones de cada propietario: a) respetar las instalaciones generales de la comunidad y demás elementos comunes, ya sean de uso general o privativo de cualquiera de los propietarios, estén o no incluidos en su piso o local, haciendo un uso adecuado de los mismos y evitando en todo momento que se causen daños o desperfectos. b) mantener en buen estado de conservación su propio piso o local e instalaciones privativas, en términos que no perjudiquen a la comunidad o a los otros propietarios, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por quienes deba responder. c) consentir en su vivienda o local las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas para la creación de servicios comunes de interés general acordados conforme a lo establecido en el Artículo 17, teniendo derecho a que la comunidad le resarza de los daños y perjuicios ocasionados. d) permitir la entrada en su piso o local a los efectos prevenidos en los tres apartados anteriores. e) contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización. Los

créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y al año natural inmediatamente anterior tienen la condición de preferentes a efectos del Artículo 1923 del Código Civil y preceden, para su satisfacción, a los enumerados en los apartados 3o, 4o y 5o de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el estatuto de los trabajadores. El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el registro de la propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y al año natural inmediatamente anterior. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación. En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente,

quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión. f) Contribuir, con arreglo a su respectiva cuota de participación, a la dotación del fondo de reserva que existirá en la comunidad de propietarios para atender las obras de conservación y reparación de la finca. El fondo de reserva, cuya titularidad corresponde a todos los efectos a la comunidad, estará dotado con una cantidad que en ningún caso podrá ser inferior al cinco por ciento de su último presupuesto ordinario. Con cargo al fondo de reserva la comunidad podrá suscribir un contrato de seguro que cubra los daños causados en la finca o bien concluir un contrato de mantenimiento permanente del inmueble y sus instalaciones generales. g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados. h) Comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo. Si intentada una citación o notificación al propietario fuese imposible practicarla en el lugar prevenido en el párrafo anterior, se entenderá realizada mediante la colocación de la comunicación correspondiente en el tablón de anuncios de la comunidad, o en lugar visible de uso general habilitado al efecto, con diligencia expresiva de la fecha y motivos

por los que se procede a esta forma de notificación, firmada por quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, con el visto bueno del presidente. La notificación practicada de esta forma producirá plenos efectos jurídicos en el plazo de tres días naturales. i) comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local. Quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél a repetir sobre éste. Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando cualquiera de los órganos de gobierno establecidos en el Artículo 13 haya tenido conocimiento del cambio de titularidad de la vivienda o local por cualquier otro medio o por actos concluyentes del nuevo propietario, o bien cuando dicha transmisión resulte notoria. 2. Para la aplicación de las reglas del apartado anterior se reputaran generales los gastos que no sean imputables a uno o a varios pisos o locales, sin que la no utilización de un servicio exima del cumplimiento de las obligaciones correspondientes, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 11.2 de esta ley.

qq) Como se observa, existen una serie bastante completa de derechos y obligaciones de los propietarios, que en algunos supuestos, se puede observar no contiene la ley nacional.

rr) Artículo 10. 1. Será obligación de la comunidad la realización de las obras necesarias para el adecuado sostenimiento y conservación del inmueble y de sus servicios, de modo que reúna las debidas condiciones estructurales, de estanqueidad, habitabilidad, accesibilidad y seguridad. 2. Asimismo, la comunidad, a instancia de los propietarios en cuya vivienda vivan, trabajen o presten sus servicios altruistas o voluntarios personas con discapacidad, o mayores de setenta años, vendrá obligada a realizar las obras de accesibilidad que sean necesarias para un uso adecuado a su discapacidad de los elementos comunes, o para la instalación de dispositivos mecánicos y electrónicos que favorezcan su comunicación con el exterior, cuyo importe total no exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. 3. Los propietarios que se opongan o demoren injustificadamente la ejecución de las órdenes dictadas por la autoridad competente responderán individualmente de las sanciones que puedan imponerse en vía administrativa. 4. En caso de discrepancia sobre la naturaleza de las obras a realizar resolverá lo procedente la junta de propietarios. También podrán los interesados solicitar arbitraje o dictamen técnico en los términos establecidos en la ley. 5. Al pago de los gastos derivados de la realización de las obras de conservación y accesibilidad a que se refiere el presente artículo estará afecto el piso o local en los mismos términos y condiciones que los establecidos en el artículo 9 para los gastos generales.

ss) Artículo 11. 1. Ningún propietario podrá exigir nuevas instalaciones, servicios o mejoras no requeridos para la adecuada conservación, habitabilidad, seguridad y

accesibilidad del inmueble, según su naturaleza y características. 2. Cuando se adopten válidamente acuerdos para realizar innovaciones no exigibles a tenor del apartado anterior y cuya cuota de instalación exceda del importe de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes, el disidente no resultará obligado, ni se modificará su cuota, incluso en el caso de que no pueda privársele de la mejora o ventaja. Si el disidente desea, en cualquier tiempo, participar de las ventajas de la innovación, habrá de abonar su cuota en los gastos de realización y mantenimiento, debidamente actualizados mediante la aplicación del correspondiente interés legal. 3. Cuando se adopten válidamente acuerdos para la realización de obras de accesibilidad, la comunidad quedara obligada al pago de los gastos aun cuando su importe exceda de tres mensualidades ordinarias de gastos comunes. 4. Las innovaciones que hagan inservible alguna parte del edificio para el uso y disfrute de un propietario requerirán, en todo caso, el consentimiento expreso de éste. 5. Las derramas para el pago de mejoras realizadas o por realizar en el inmueble serán a cargo de quien sea propietario en el momento de la exigibilidad de las cantidades afectas al pago de dichas mejoras.

tt) Artículo 12. La construcción de nuevas plantas y cualquier otra alteración de la estructura o fábrica del edificio o de las cosas comunes afectan al título constitutivo y deben someterse al régimen establecido para las modificaciones del mismo. El acuerdo que se adopte fijará la naturaleza de la modificación, las

alteraciones que origine en la descripción de la finca y de los pisos o locales, la variación de cuotas y el titular o titulares de los nuevos locales o pisos.

uu) Artículo 13. 1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes: a). La junta de propietarios. b). El presidente y, en su caso, los vicepresidentes. c). El secretario. d). El administrador. En los estatutos, o por acuerdo mayoritario de la junta de propietarios, podrán establecerse otros órganos de gobierno de la comunidad, sin que ello pueda suponer menoscabo alguno de las funciones y responsabilidades frente a terceros que esta ley atribuye a los anteriores. 2. El presidente será nombrado, entre los propietarios, mediante elección o, subsidiariamente, mediante turno rotatorio o sorteo. El nombramiento será obligatorio, si bien el propietario designado podrá solicitar su relevo al juez dentro del mes siguiente a su acceso al cargo, invocando las razones que le asistan para ello. El juez, a través del procedimiento establecido en el Artículo 17. 3. Resolverá de plano lo procedente, designando en la misma resolución al propietario que hubiera de sustituir, en su caso, al presidente en el cargo hasta que se proceda a una nueva designación en el plazo que se determine en la resolución judicial. Igualmente podrá acudir al juez cuando, por cualquier causa, fuese imposible para la Junta designar presidente de la comunidad. 3. El presidente ostentará legalmente la representación de la comunidad, en juicio y fuera de él, en todos los asuntos que la afecten. 4. La existencia de vicepresidentes será facultativa. Su nombramiento se realizará por el mismo procedimiento que el establecido para la designación del presidente.

Corresponde al vicepresidente, o a los vicepresidentes por su orden, sustituir al presidente en los casos de ausencia vacante o imposibilidad de éste, así como asistirlo en el ejercicio de sus funciones en los términos que establezca la Junta de propietarios. 5. Las funciones del secretario y del administrador serán ejercidas por el presidente de la comunidad, salvo que los estatutos, o la Junta de propietarios por acuerdo mayoritario, dispongan la provisión de dichos cargos separadamente de la presidencia. 6. Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente. El cargo de administrador y, en su caso, el de secretario-administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con calificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico. 7. Salvo que los estatutos de la comunidad dispongan lo contrario, el nombramiento de los órganos de gobierno se hará por el plazo de un año. Los designados podrán ser removidos de su cargo antes de la expiración del mandato por acuerdo de la Junta de propietarios, convocada en sesión extraordinaria. 8. Cuando el número de propietarios de viviendas o locales en un edificio no exceda de cuatro podrán acogerse al régimen de administración del Artículo 309 del Código Civil, si expresamente lo establecen los estatutos. Del Artículo 14 hasta el 22 se refiere a las funciones de los órganos.

### 3.2. Régimen de propiedad horizontal en Colombia

Este país, fue seleccionado por quien escribe, tomando en consideración el carácter completo de la ley que servirá de comparación con lo que sucede en el caso de la legislación guatemalteca, por ello, se toma en cuenta lo siguiente:

- a) Se encuentra contenida en una ley específica que se denomina ley 675 del año 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal. El Artículo 1 regula el objeto, y dice: La presente ley regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.
  
- b) Artículo 2º. Principios orientadores de la ley: Son principios orientadores de la presente ley: 1. Función social y ecológica de la propiedad. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberán ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. 2. Convivencia pacífica y solidaridad social. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores. 3. Respeto de la dignidad humana; debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las

de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. 4. Libre iniciativa empresarial; atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. 5. Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho a la defensa, contradicción e impugnación.

- c) Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: Régimen de propiedad horizontal; sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. Reglamento de propiedad horizontal; estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Edificio, construcción, de uno o varios pisos levantadas 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. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. Conjunto; desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios

levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, además de las estructuras y zonas comunales de cada edificio, 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. Edificio o conjunto de uso residencial; inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. Edificio o conjunto de uso comercial; inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Edificio o conjunto de uso mixto; inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. Bienes privados o de dominio particular; inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Bienes comunes; partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso 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, así como los

imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel. Expensas comunes necesarias; erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o conjuntos de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el reglamento de propiedad horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley. Coeficientes de copropiedad; índices que establecen 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 propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto, sin perjuicio de las

que se determinen por módulos de contribución en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto. Módulos de contribución; índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto. Propietario inicial; titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Área privada construida, extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. Área privada libre; extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

- a. Respecto a los Artículos del 4 al 8 se señala sobre la constitución del régimen de propiedad horizontal, que no se describe por cuanto ofrece similares circunstancias con relación a la ley citada anteriormente y la ley nacional.
- b. Ahora bien, la extinción de dicho régimen se regula en el artículo 9 que dice: Causales de extinción de la propiedad horizontal; la propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que

conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional. 2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. Parágrafo: En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

- c. Artículo 10°. Procedimiento, la propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.
- d. Artículo 11°. División de la copropiedad, registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no

superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

- e. Artículo 12°. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

f. Como algo interesante, es la forma en que se concibe a la propiedad horizontal, en el caso de considerarla como persona jurídica, el Artículo 32 dice: Objeto de la persona jurídica. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular; su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia de consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales. Las propiedades horizontales que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley, no posean medidor individual para las unidades privadas que la integran podrán instalarlos si lo aprueba la asamblea general con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes privados que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes del respectivo edificio o conjunto.

- g. Artículo 33°. Naturaleza y características, la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio o conjunto y su domicilio será el municipio o distrito donde éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. **Parágrafo.** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.
- h. Artículo 34°. Recursos patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.
- i. Artículo 35°. Fondo de imprevistos. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance

el cincuenta (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

- j. De los Artículos 35 al 57 se regula los órganos y la funciones o atribuciones que tienen estos, y que por considerar su similitud a la legislación arriba descrita, no se hace referencia a la misma en este apartado.
  
- k. Respecto a algo innovador observado en esta ley, es el hecho de que se regula la forma de solucionar los conflictos que se generan, sanciones y recursos, y al respecto se dice. Artículo 58°. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio o conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda

surgir con ocasión a la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la presente ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Parágrafo 1º. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Parágrafo 2º. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. Parágrafo 3º. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

- I. Artículo 59º. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad

horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. Parágrafo. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

m. Artículo 60°. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración, cuando se haya creado y en el reglamento de propiedad horizontal se le haya atribuido esta facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e

impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Parágrafo. En el reglamento de propiedad horizontal se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 1 y 2 del Artículo precedente de la presente ley.

- n. Artículo 61°. Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del artículo 18 de la presente ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.
  
- o. Artículo 62. Impugnación de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será

aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

### 3.3. Análisis comparativo de la legislación extranjera en relación a la ley del régimen de propiedad horizontal en el caso de Guatemala

La Constitución Política de la Republica de Guatemala, constituye la ley fundamental sobre el derecho de propiedad, la familia, y la obligación del Estado de velar porque se cumplan para un mejor desarrollo integro de sus habitantes, garantizar la inviolabilidad de la vivienda y regular la propiedad privada.

#### 3.3.1. Constitución Política de la República de Guatemala

La Constitución Política de la República, regula en sus primeros artículos que la persona es el objeto y fin del que hacer del estado, su interés supremo es la protección y lo hace también a través de la familia. Persona y familia.

A continuación se menciona las normas que regulan aspectos relevantes en cuanto a esta institución jurídica.

- a) El 1º, garantiza la protección de la persona humana y la familia;

- b) El 2º, tiene como deber del Estado el desarrollo integral a sus habitantes;
- c) El 4º, regula la igualdad de los habitantes del país, ya sea hombres, mujeres, niños, niñas, ancianos, ancianas y jóvenes de ambos sexos;
- d) El 23, garantiza la inviolabilidad de la vivienda;
- e) El 39, regula la propiedad privada;
- f) La norma 40, regula la expropiación;
- g) El 41, protege el Derecho a la propiedad;
- h) Las normas 44 y 46, le dan preeminencia a normas protectoras de Derechos Humanos, sobre el Derecho interno;
- i) El 47, regula la familia;
- j) El 66, protege a los grupos étnicos;
- k) El 67, protege las tierras indígenas y a sus cooperativas;
- l) El 68, regula las tierras para las comunidades indígenas;
- m) El 105, regula el régimen de vivienda de los trabajadores, ordena la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, con adecuado financiamiento;
- n) Los Artículos 118 y 119, abarcan el régimen económico y social del Estado guatemalteco, fomentando la construcción de vivienda popular;
- o) El 134, promueve la descentralización del estado.

Como puede observarse, la constitución política, trae regulada una estructura institucional muy avanzada, sobre lo que es el derecho de propiedad privado o estatal,

ambos se proyectan en función social. Esta normativa bien cumplida, podría significar que nuestro país, sienta las bases para lograr el bien común.

### 3.3.2. Ley de Vivienda y Asentamientos Humanos

Esta ley se encuentra contenida en el Decreto 120-96 del Congreso de la República y dentro de los aspectos más importantes, se deben considerar los siguientes:

1. En sus considerandos desarrolla bases de solución del problema habitacional así: "que es obligación del estado fomentar con prioridad la construcción de viviendas populares, mediante sistemas de financiamiento adecuados, a fin de que el mayor número de familias guatemaltecas la disfruten en propiedad"; 'que las familias en situación de pobreza y extrema pobreza, no tienen acceso a financiamiento, ni tampoco a una solución habitacional, circunstancia que obliga a la creación de mecanismos que coadyuven a solucionar el problema de la vivienda de este sector mayoritario.
2. En el reglamento de esta ley contenido en el Decreto del Congreso de la República número 74-97, en sus considerandos asigna estas funciones así: que las funciones que la ley del organismo ejecutivo le asigna al ministerio de comunicaciones, transporte, obras públicas, se enmarca dentro del sector de infraestructura básica y se relacionan directamente con la vivienda, los asentamientos humanos, debe asignarse a este ministerio como el nuevo ente

rector y supervisor del sector habitacional." En el Artículo 1. Se reforma el numeral 2o del Artículo 1 del Decreto número 93, reformado por el Decreto número 57-91, ambos del congreso de la república el cual queda así: Ministerio de comunicaciones, transporte, obras públicas y vivienda' en la ley del organismo ejecutivo Decreto 114-97 modificado por el Decreto 22-99, ambos del Congreso de Guatemala, de fecha 28 de mayo de 1999, en su Artículo 3 modifica el numeral 2 del Artículo 19, el cual queda así: 'Artículo 4o. Toda disposición legal o reglamentaria que se refiera al ministerio de comunicaciones, transporte, obras públicas y vivienda, deberá entenderse que se refiere al ministerio de comunicaciones, infraestructura y vivienda\*. Que será el ministerio con todos los derechos, facultades legales y obligaciones de desarrollar y ejecutar las políticas que solucionen el problema habitacional. Otras regulaciones importantes están contenidas en los Artículos 1-2-17-21- 24-26 del pacto de san José; 55 y 56 de la carta de las naciones unidas, todos ellos hablan del compromiso de los estados a respetar los derechos humanos de sus habitantes; respeto a la familia y protección a la propiedad privada, así como a la igualdad de la ley.

### 3.3.3. Código Civil

De acuerdo al Código Civil, exposición de motivos, páginas 54 y 55, desarrollado por el Licenciado Federico Ojeda Salazar, indica que la propiedad horizontal está legislada en el Decreto número 1318 del congreso de la república de Guatemala, de fecha 29 de septiembre de 1959. Se toman las disposiciones que son materia del

Código Civil, sin alterarlas en su contenido, dejando subsistentes en el Decreto mencionado, los preceptos que aunque referentes a la propiedad horizontal, deben quedar incluidos en otras ramas de la codificación. Con el nombre de propiedad horizontal se entiende la propiedad de casas divididas por pisos, departamentos y habitaciones. Ya considerada esta modalidad en el Artículo 643 del Código anterior, como servidumbre de medianería, criterio tomado del Código Napoleónico; pero es bien distinta de la servidumbre la naturaleza de la propiedad horizontal y su admisión en la legislación responde a una necesidad sentida en la vida social y jurídica de los actuales tiempos.

La propiedad horizontal, es una modalidad de la propiedad, pero con caracteres tan especiales que ha dado lugar a numerosas teorías que explican su naturaleza. presenta dos aspectos: propiedad exclusiva del titular del piso, departamento o habitación, y comunidad de los elementos indivisos que sirven a toda la construcción, para su existencia, conservación, seguridad y uso, además del terreno. El numeroso articulado determina las obligaciones, limitaciones y derechos de cada propietario, ya con respecto a la propiedad común. Las limitaciones que parecen restringir el ejercicio de su derecho son indispensables, dada la situación en que se encuentran los diferentes dueños viviendo o trabajando en habitaciones o departamentos casi unidos materialmente.

### 3.3.4. Decreto 1318 Ley de Propiedad Horizontalmente Dividida

Se puede decir que esta es la ley fundamental en cuanto a que resulta ser el marco normativo específico para el régimen de propiedad horizontal. Dentro de los aspectos más importantes de resaltar se encuentran:

- a) Que data de los años cincuenta, y que tuvo como motivación la urgente necesidad de dictar normas que regulen la división de inmuebles edificados, en unidades singulares que pertenezcan a distintos dueños;
- b) También que una ley de tal naturaleza vendrá a solucionar, al menos en parte, los agudos problemas inherentes a la escasez de viviendas y al crecimiento extensivo e inmoderado de las áreas de las poblaciones, en perjuicio de la adecuada urbanización de las mismas;
- c) Comprende el régimen lo regulado en el Artículo 1 de dicha ley que es congruente con las normas ya relacionadas del Código Civil al respecto. El Artículo 1 dice: los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

- d) Artículo 2. En idénticas condiciones, pueden pertenecer en condominio a más de una persona, cada piso, departamento o habitación.
- e) Artículo 3. El régimen de propiedad horizontalmente dividida, de conformidad con los artículos anteriores, puede originarse; a). Cuando el propietario o propietarios de un edificio susceptible de someterse a este régimen decidan hacerlo así y acuerden transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones; b). Cuando una o varias personas construyan un edificio con el propósito de transmitir en propiedad singular, a título gratuito u oneroso, todos o parte de sus diferentes pisos, departamentos y habitaciones; c). Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de propiedad singular de pisos, departamentos o habitaciones de un mismo edificio susceptible de someterse a este régimen; y d). Cuando en el caso de pertenecer en común a varios propietarios un edificio susceptible de someterse a este régimen, decidan poner término a la comunidad y el partidor resuelva dividirlo en unidades singulares, ya sea para repartirlas entre los propios comuneros o para ponerlas a la venta y distribuir su producto entre éstos.

- f) Artículo 4. El régimen de la propiedad horizontalmente dividida, se debe constituir por escritura pública, que ha de inscribirse en el registro de la propiedad inmueble, en la forma y condiciones que señala esta ley.
  
- g) Artículo 5. Para los efectos legales, se entiende por piso, el conjunto de departamentos o habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento, la construcción que ocupa todo o parte de un piso, o de más de uno, en edificio de dos o más pisos o plantas; y por habitación, el departamento constituido por un solo aposento.
  
- h) Artículo 6. En todo edificio sometido a este régimen, los pisos, departamentos y habitaciones, conforme el plan regulador municipal respectivo, pueden destinarse a viviendas, oficinas, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro aprovechamiento independiente, de acuerdo con lo que determinan las leyes, los reglamentos aplicables y la escritura constitutiva del régimen.
  
- i) Artículo 7. El propietario del último piso o de departamento o habitación situados en la última planta, no puede elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva. En el mismo sentido y condiciones está prohibido al propietario de la planta baja o subsuelo, o de departamento o habitación

situados en la misma, hacer excavaciones, sótanos u otra obra de igual o semejante naturaleza.

- j) Artículo 8. Las reformas al edificio, destinadas al mejoramiento del mismo o al uso más cómodo de los elementos comunes, así como cuantas alteren la estructura general del edificio, deben ser acordadas por mayoría absoluta del total de propietarios; pero cuando afecten, además, el derecho privativo de uno o más titulares sobre sus respectivos pisos, departamentos o habitaciones, se ha de obtener también el consentimiento de aquéllos.
  
- k) Artículo 9. Cuando el edificio o sus elementos comunes requieran obras urgentes o necesarias de reparación para su seguridad o conservación, cualquier titular, en ausencia del administrador, puede hacerlas a sus expensas y tiene derecho a repetir contra los demás para el pago proporcional de los gastos hechos, mediante la presentación de los comprobantes del caso. La estimación de la urgencia o necesidad de las obras y su importe, corresponde a la mayoría absoluta de los propietarios asistentes a la asamblea, o en su defecto, al juez de 1a. Instancia competente, siempre que lo pida cualquiera de éstos.
  
- l) Artículo 10. Los pisos, departamentos y habitaciones a que se refiere esta ley, pueden individualmente transmitirse o gravarse y ser objeto de toda

clase de actos jurídicos entre vivos o por causa de muerte, con independencia del edificio total del que forman parte, siempre que el acto o contrato conste en escritura pública y en el caso de herencia por declaración judicial y que se inscriba en el registro general de la propiedad Inmueble, salvo el arrendamiento, que únicamente se debe inscribir en los casos previstos.

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

n) Artículo 12. En los contratos de venta de pisos, departamentos, o habitaciones cuyo precio haya de pagarse mediante abonos, no puede estipularse que la falta de pago de uno o más abonos da lugar a la resolución del contrato, dando por vencido el plazo y quedando a favor del vendedor, a título de daños y perjuicios, los abonos ya pagados. Debe ser

el juez competente quien, según las circunstancias, fije la indemnización que por este título corresponda al vendedor, por el uso que del inmueble haya hecho el comprador incumplido. Esas disposiciones son aplicables sin perjuicio de la denominación que las partes den al contrato, así como a las promesas de venta y arrendamientos.

- o) Artículo 13. Todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontalmente dividida, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza, o en caso contrario, que las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones presten su consentimiento expreso.
- p) Artículo 14. Después de constituido el régimen se puede, por resolución unánime de los propietarios que corresponda según el caso, gravarse todo o parte del edificio, pero se ha de asignar a cada propiedad singular la cantidad o parte del gravamen que debe garantizar.
- q) Artículo 15. En los casos de hipoteca de la totalidad del edificio o de una o varias unidades singulares del mismo, son aplicables, en lo que no desnaturalicen el régimen de propiedad horizontalmente dividida, las disposiciones del título VII, libro II del Código Civil (Decreto legislativo número 1923).

- r) Del Artículo 16 en adelante, se regula la constitución del régimen de propiedad horizontal, lo relativo a los requisitos de la escritura constitutiva, así también, los derechos y obligaciones de los condóminos o propietarios, que no se describen, por considerar que ya fueron referidos en el capítulo segundo de este trabajo.
  
- s) Ahora bien, el Artículo 36 regula las infracciones y dice. Las infracciones al Artículo 34 también dan lugar al ejercicio de la acción de indemnización, por daños y perjuicios a favor de los dueños u ocupantes de otras propiedades singulares del edificio que resultaren particularmente afectados; y además, han de ser castigados los infractores con diez días de prisión simple, conmutables en su totalidad a razón de uno a tres quetzales por día, que debe imponer el juez competente. En caso de reincidencia la pena a imponerse es de veinte días conmutables a razón de cinco quetzales diarios. La multirreincidencia se reputa falta grave.
  
- t) Artículo 37. Si las infracciones anteriores son cometidas por inquilino, es también causal de desahucio, acción que puede ejercitar el administrador en caso de negativa del propietario.

En los siguientes Artículos se regula lo relativo a la administración, el seguro en caso de siniestro o alguna eventualidad, así también lo relativo al reglamento de la co

propiedad y lo relacionado con la extinción del régimen, que se aborda en el siguiente capítulo con mayor detalle.

Como algo importante son los procedimientos judiciales. Al respecto el Artículo 56 dice, las controversias que se susciten entre los dueños de unidades singulares, arrendatarios, usufructuarios, usuarios y ocupantes en general, entre sí, o entre unos y otros, o con el administrador del edificio, se deben sustanciar y resolver por un juez de 1a. Instancia del ramo civil del departamento en donde esté situado el inmueble, aplicándose el procedimiento que establece la segunda parte. Capítulo X de la ley constitutiva del organismo judicial (Decreto gubernativo 1862). Se exceptúan los casos de desahucio y los previstos en los artículos 36 y 41 en que se deben aplicar los procedimientos comunes. En los casos de los Artículos 35 y 50, se debe seguir el mismo procedimiento general que se señala al principio de este artículo, pero el período de prueba será de quince días.

- u) Artículo 57. Las infracciones al Artículo 36, en su aspecto punitivo, son del conocimiento de juez de paz de lo criminal, quien las debe juzgar aplicando el procedimiento establecido en el título primero, libro quinto, del Código de Procedimientos Penales.
- v) Artículo 58. Los jueces deben adoptar dentro del procedimiento a que se refiere el Artículo anterior, las medidas cautelares que, a su juicio, sean pertinentes al objeto de asegurar el normal funcionamiento del régimen de la propiedad horizontalmente dividida.

## CAPÍTULO IV

### 4. Extinción del régimen de propiedad horizontal y las implicaciones socio económicas

En el Artículo 555 del Código Civil guatemalteco, el régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios

#### 4.1. Dentro de las principales causas se encuentran:

- a) “Por declaración de los propietarios; constituye la primera causa que origina la extinción de este régimen, es por la resolución de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. También existe la posibilidad de que si existe una minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo.
  
- b) Por destrucción del edificio; esta causal es lógica y muy aceptable que no ofrece mayores discusiones, se considera por ello, una destrucción total, cuando no se encuentre determinado expresamente en la ley y es aquella que no permite de manera alguna la reconstrucción del edificio, o bien que aún siendo factible la misma, sea su costo tan elevado que resulte mejor a los diferentes propietarios construir un nuevo edificio, debiendo en todo caso, tomar dicha determinación las

dos terceras partes del total de propietarios de unidades independientes del edificio.

- c) En el caso de la destrucción parcial, como lo dice Batle no implica una terminación de la situación jurídica, porque cabe la posibilidad de la reparación como una medida conservativa, pero el problema se presenta cuando el propietario o propietarios de la parte destruida no quieren o no pueden reconstruir su actitud es determinante para la existencia del régimen y se han tratado de encontrar en doctrina la mejores soluciones, sin lograr un criterio uniforme”<sup>19</sup>.

Concentración; se extingue también por esta causa, cuando las diferentes unidades pasan a ser propiedad de una sola persona, cualquiera que sea su título de adquisición. Sin embargo, esta extinción no se produce automáticamente sino hasta que se inscribe en el registro, cancelando las inscripciones de la finca matriz y de las fincas filiales, abriendo una nueva inscripción común y corriente.

#### 4.2. Ámbito jurídico de la extinción del régimen de propiedad horizontal

La ley de propiedad horizontalmente dividida, regula al respecto las siguientes normas; el Artículo 53 señala que el régimen de propiedad horizontalmente dividida, puede extinguirse o se extinguirá, en cualquiera de los casos siguientes:

---

<sup>19</sup> Batle Vásquez. **Ob. Cit.** Pág. 9.

- a) Por disposición expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada en asamblea de los mismos con el voto favorable de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir, según valuación judicial, las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo. La resolución a que se refiere este inciso no puede tomarse sino en el caso de que todas las unidades singulares del inmueble se encuentren libres de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza, o, en caso contrario, que las personas a cuyo favor aparecieran inscritos tales gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones, presten su consentimiento;
- b) Por confusión, cuando por operaciones de compraventa u otras traslativas de dominio, resulte una persona o comunidad de personas dueñas de todas las unidades singulares del edificio. No obstante, si la persona o comunidad de personas que hayan adquirido la propiedad total del inmueble desearan mantenerlo en el régimen, pueden hacerlo poniendo a la venta, en un plazo no mayor de dos meses, por lo menos, el veinte por ciento de las unidades singulares en que esté dividido el edificio;
- c) Por destrucción o ruina del edificio, salvo que los interesados acuerden su reconstrucción dentro del término de dos meses de ocurrido el siniestro y que inicien ésta dentro de los cuatro meses siguientes al vencimiento del primer plazo señalado; y

d) Por Vetustez, cuando aún siendo utilizable el edificio, por su mal estado de conservación pueda implicar, a juicio de las autoridades respectivas, peligro para la vida o salud de sus ocupantes. En los casos de los incisos a), c) y d), de este Artículo, los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen, quedan como dueños en común, de acuerdo con el porcentaje que represente su respectiva unidad singular en el valor total el inmueble, del terreno, de la construcción o de los materiales aprovechables, según el caso, y de la misma manera, si procediere, se deben repartir las indemnizaciones del seguro.

El Artículo 54 señala; en los casos en que de conformidad con el Artículo anterior se haga obligatoria la extinción del régimen, sin que el interesado o interesados pidan su cancelación, a solicitud de parte o del registrador, el juez de 1a. Instancia competente les debe imponer una multa que ha de fijar entre cien y cinco mil quetzales. Si aún después de ser impuesta la multa anterior, no se hiciere la solicitud indicada en un plazo de quince días, el juez debe imponer una sanción adicional de cien a quinientos quetzales y ordenar al registrador la cancelación respectiva.

También el Artículo 55 dice; para la cancelación del régimen de propiedad horizontalmente dividida en que se encuentre un inmueble, el interesado o interesados por sí o facultando expresamente al administrador del edificio, lo han de hacer constar por escritura pública que debe inscribirse en el registro de la propiedad inmueble. Dicho registro debe operar cancelando las inscripciones de las fincas filiales, que se refundirán en la finca matriz, en la cual se han de registrar como propietarios las

personas que correspondan, así como los gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones.

#### 4.3. La importancia jurídica legal de que exista una regulación orientada hacia la propiedad horizontalmente dividida en la legislación guatemalteca

Aspectos considerativos. Como se ha venido desarrollando en el presente estudio, reviste principalmente en estos tiempos una importancia singular el régimen de propiedad horizontalmente dividida, que como se mencionó anteriormente, respecto a las características innovadoras de las normas en la legislación comparada, en aspectos como los relacionados con el medio ambiente, la conformación de sociedad civil respecto a una persona jurídica, y las implicaciones positivas que ello conlleva respecto de los condóminos o propietarios, los aspectos de las sanciones, así como de los principios que debe regir este tipo de legislación son aspectos que deben contemplarse en el caso de Guatemala, principalmente, porque el problema de la vivienda esta latente.

Por otro lado, tomando en consideración la súper población, la carencia de vivienda, el hacinamiento en que se encuentran las familias, produce la necesidad de que el Estado fortalezca una política de vivienda, y precisamente utilice los conceptos habitacionales de propiedad horizontal, que no solo producen en los interesados adquirir una propiedad, esta lógicamente debe ser adquirida a un menor costo que como sucede en viviendas individuales, así también, el espacio físico en que se ubican

contribuye a delimitarlo especialmente en el caso urbano y en zonas urbanas de los distintos municipios del territorio nacional, que podría contribuir a mejorar los problemas de vivienda, no solo en el aspecto cualitativo sino cuantitativo.

#### 4.4. Problemas que se generan de la propiedad horizontal

Los problema que se generan de la propiedad horizontal, podrían ser menores que los problemas de carencia de viviendas que tienen los ciudadanos guatemaltecos, sin embargo, tomando en consideración el análisis jurídico social que se esta efectuando de esta institución, es importante señalar como principales los siguientes:

- a. El hecho de que no cuenten con una vivienda en tierra firme, sino que normalmente al constituirse este régimen se rige por un edificio de varios pisos o niveles, que los que se encuentran del segundo nivel para arriba, en el aire.
- b. Lo próximo que se encuentran los soluciones habitacionales en estos casos, y la inexistencia de una pared que divida una vivienda de la otra, lo que produce perjuicio para los que habitan en dichos lugares, por el hecho de que no pueden gritar, enojarse, cantar, etc., porque evidentemente serán escuchados por los vecinos.

- c. Se atraviesa el problema de que no existe un marco legal sobre juicios dirigidos a morosos en los gastos comunes en los edificios, y el hecho de que otros se encuentren pagando lo que le corresponde a los morosos.
- d. Otro de los problemas más visibles que surgen entre los vecinos, son las quejas por ruidos molestos, generados tanto por la música, como por los animales.

#### 4.5. Importancia jurídica y propuesta de solución a la problemática planteada

De acuerdo a lo anterior, el Estado de Guatemala, debe a través del Ministerio de Comunicaciones, Transportes y Obras Públicas, crear una política de vivienda concreta que contribuya a disminuir los índices del déficit habitacional, aprovechando el concepto del régimen de propiedad horizontalmente dividida.

##### 4.5.1. Iniciativas de ley relacionadas

- a) Numero 4114 que se refiere a la creación de la Ley de Promoción de Vivienda de Intereses Social en alta Densidad.

Esta iniciativa se refiere a contrarrestar la problemática que afronta la sociedad guatemalteca por la falta de vivienda, dentro de los aspectos más importantes de señalar de la misma, se encuentran:

1. Ha considerado que la vivienda es uno de los derechos fundamentales de todo ser humano tanto así que en la declaración de las naciones unidas en el año 1948, el derecho a una vivienda digna se sumó al cuerpo de legislación internacional universalmente aplicable sobre derechos humanos. La declaración establece que toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure así como a su familia, la salud, el bienestar y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica, y los servicios sociales necesarios.
  
2. En consecuencia, una de las carencias significativas de todo ser humano es la falta de vivienda. En Guatemala existen más de cuatrocientas mil familias que no cuentan con vivienda propia lo que provoca que vivan en situación de hacinamiento, ya que en una misma unidad habitacional, conviven dos o tres familias. Por otro lado, la mayoría de estas familias mantienen poca estabilidad geográfica ya que por su misma situación tienden a mudarse constantemente de un lugar a otro, lo que afecta la estabilidad social, económica y emocional de la familia y trae como consecuencias negativas, como la falta de continuidad educativa para los hijos, y en algunos casos, laboral para los padres.
  
3. Por otro lado, mas de seiscientas mil familias que a pesar de poseer un lugar físico donde habitar vive en situaciones precarias, dado a que la calidad de su vivienda no es la más adecuada, lo que trae como

consecuencia, inseguridad e insalubridad que se traduce en altos índices de enfermedades gastrointestinales respiratorias e infectocontagiosas.

4. De manera que en el caso de Guatemala, se puede deducir que existe un déficit cuantitativo y cualitativo de vivienda, debido a la falta de diseño y aplicación de una política de vivienda y asentamientos humanos de largo plazo, que permitan el desarrollo integral y sostenido de conjuntos habitacionales y que además, haga eficiente, continua y sostenible la inversión pública destinada a este sector.
5. Hace más de once años que se creó por medio del Decreto 120-96 el fondo guatemalteco para la vivienda como entidad promotora para el desarrollo del sector vivienda en el país, sin embargo, actualmente el déficit habitacional supera el millón de viviendas con un incremento anual de alrededor de cuarenta y tres mil unidades, mientras que la construcción de viviendas no supera las diez mil unidades al año, es decir, no cubre ni siquiera la demanda anual.
6. Geográficamente se estima que el veinticinco por ciento del déficit total se encuentra en el área metropolitana y en restante setenta y cinco por ciento en el interior del país. Esta carencia de soluciones habitacionales provoca fenómenos de hacinamiento, y el asentamiento de viviendas precarias en lugares de alto riesgo.

7. Dentro del marco normativo que refiere esta iniciativa, se pretende la reforma al decreto 120-96 del congreso de la república, en donde como aspectos importantes para el enfoque de este trabajo, se aborda el hecho de que establece diferentes modalidades de vivienda dentro de ellas, individual en lote propio, en conjunto habitacional, horizontal u otros, a través de mecanismos de gestión como individual, cooperativa u otros grupos asociados.
  8. También se reforma la forma de adquisición de la vivienda, estableciéndose en propiedad individual, en propiedad individual con áreas comunes en copropiedad, en propiedad horizontal, en arrendamiento con o sin opción de compra.
- b) Iniciativa número 3523 que se refiere a la Ley de Adjudicación, Venta o Usufructo de Bienes Inmuebles Propiedad del Estado de Guatemala o de sus entidades autónomas y descentralizadas y de las municipalidades con fines habitacionales para familias carentes de vivienda.

Dentro de los aspectos más importantes de resaltar en esta ley, se encuentran:

1. Por medio del decreto 3-97 del Congreso de la República de Guatemala, se autorizo al organismo ejecutivo la venta de fracciones de terrenos para personas de escasos recursos y que estén registradas a nombre del

estado de Guatemala, ampliándose la competencia en el sentido de que le correspondería al ministerio de comunicaciones, transportes, obras públicas y vivienda, luego en el año dos mil, se le traslada esta competencia a la dirección de bienes del Estado del ministerio de finanzas públicas.

2. En el contenido de la ley, se autoriza la venta de estos terrenos que han sido poseídos durante mucho tiempo en forma ilegal, para que se regularice esta situación, y autoriza a que también se incluya no solamente los bienes del Estado propiamente dicho, sino también los de las municipalidades y entidades descentralizadas o autónomas.
  3. La entidad que debe realizar esta tarea es la unidad para el desarrollo de vivienda popular del ministerio de comunicaciones.
  4. No solo autoriza a la transmisión de la propiedad como donación, sino también establece montos simbólicos para la venta de bienes del Estado, municipalidades o entidades descentralizadas.
3. Iniciativa 3164 que contiene la Ley de Creación y Funcionamiento de Ventanilla Única para el Cumplimiento de Requisitos de Construcción de Proyectos Habitacionales, Condominios y Lotificaciones.

Dentro de los aspectos más importantes que se resaltan de esta iniciativa, se encuentran:

1. La actual política nacional de vivienda y asentamientos humanos es el resultado de consensos entre diferentes sectores y sujetos vinculados al desarrollo inmobiliario, la producción y gestión de proyectos de urbanización y vivienda, el financiamiento habitacional y la sociedad civil organizada para obtener una solución habitacional.
2. El propósito de la política nacional de vivienda y asentamientos humanos es viabilizar la aplicación de consensos alcanzados convirtiéndolos en política de Estado. Es una política de estado con objetivos claros orientada a la población en condiciones de extrema pobreza, la población en condiciones de pobreza, con capacidad de ahorro y que con el apoyo del Estado puede obtener una solución habitacional o mejora de la vivienda, a la población con capacidad de ahorro.
3. El XI censo nacional de población indica que la población censada residente en el territorio nacional en el año 2002, era de once millones doscientos treinta y siete mil ciento noventa y seis habitantes, que significaban dos millones doscientos mil seiscientos ocho hogares. Existiendo un déficit cuantitativo integrado por las viviendas inadecuadas

se incluyen en este las casas de vecindad o palomares, casas improvisadas, covachas y otras.

4. Tomando en consideración esto, es de suma urgencia la implementación de una ventanilla única que vendría a contribuir no solo con el sector dedicado a la construcción, sino con la competitividad del país la que se fortalece con trámites claros y cortos. Actualmente se invierte tiempo y recursos en conseguir autorizaciones diversas y hacer pagos en distintas dependencias que a veces toma a los desarrolladores de vivienda hasta tres años. Postergando innecesariamente los procesos de urbanización y construcción que además de resolver los problemas de vivienda constituye un hecho generador de empleo y por ende bienestar económico para un considerable número de hogares guatemaltecos dado todas las ramas de la industria y comercio que la construcción de viviendas involucra.
  
5. La ventanilla única para proyectos de construcción habitacional, es un mecanismo que busca centralizar fusionar, y simplificar en un solo lugar los trámites que corresponden a instituciones y dependencias que participan en el proceso para obtener licencia de construcción de proyectos habitacionales. Actualmente, las dependencias que intervienen se encuentran aisladas y existe discrecionalidad según la jurisdicción de la

que se trate, todo esto limita y hace que la gestión de los constructores de vivienda no sea competitiva.

6. El objetivo de la ventanilla única es identificar y revisar en forma rápida, precisa y clara, el procedimiento administrativo actual para la autorización de proyectos de construcción de viviendas en las diferentes instituciones que participan en este trámite de aprobación, así como documentar integrar y estandarizar los requisitos legales y los instrumentos a emplear para la autorización de licencias de construcción en proyectos habitacionales.
7. Se delega en el contenido de esta iniciativa, a la cámara Guatemalteca de la construcción como órgano rector de la ventanilla única.
8. La ventanilla única será dirigida por un director y se describe los aspectos que deben cumplirse referidos en leyes administrativas y de medio ambiente, de salud, educación, etc., así como la descripción de los requisitos mínimos, fijándose además un arancel para el cobro respectivo.

#### 4.6. Propuesta de solución a la problemática planteada

En primer lugar, conviene señalar que la propiedad horizontal tiene una gran importancia desde el punto de vista social y económico en los países desarrollados, y

aún más en los países en vías de desarrollo, en muchos países se tiene implantado con gran éxito este régimen, a efectos sobre todo de optimizar el suelo, esta manera de organizar y materializar la propiedad inmobiliaria.

La problemática planteada estriba en evidenciar no solo la importancia económica, jurídica y social que tiene este régimen de constitución de propiedad y viviendas específicamente, sino también en encontrar soluciones a las limitaciones que implica la actual ley que regula la propiedad horizontal en el caso del ordenamiento jurídico guatemalteco. Una alternativa que difiere tanto del condominio como de la propiedad pública es la creación de una entidad cuyo patrimonio pertenezca a distintos individuos pero que sea capaz de ejercer individualmente los derechos de propiedad sobre sus activos tangibles e intangibles. Esto implica crear una sociedad o asociación que, financiada a través de los recursos de varios propietarios, actúe como si fuera una sola unidad de decisión. La aparición de una institución jurídica como esa tiene en general el propósito de resolver un problema distinto del uso de un activo para consumo conjunto, como lo es la producción de bienes y servicios destinados a ser vendidos a personas diferentes de los propietarios de los activos.

Desde la perspectiva del análisis económico del derecho, puede verse a la propiedad horizontal como una solución al problema de definir derechos sobre un inmueble en el que coexisten porciones de uso privado por parte de distintos propietarios y otras porciones cuyo uso es necesariamente común. La noción implícita

es que, desde el punto de vista de la eficiencia de la institución jurídica, es mejor que todas las partes susceptibles de apropiación por parte de propietarios individuales estén puestas bajo un régimen legal similar al dominio.

Por el contrario, todo lo que pueda considerarse como un bien público debe permanecer bajo un régimen de condominio con indivisión forzosa, y quedar sujeto a un mecanismo de administración que se asemeja al de un pequeño Estado.

La alternativa de crear una sociedad que ejerza todos los derechos de propiedad sobre el edificio como si fuera un propietario individual también puede implicar mayores costos de transacción (o, más precisamente, mayores costos de administración) que un régimen de propiedad horizontal. En primer lugar, esta solución requiere crear una persona jurídica separada y definir el tipo de responsabilidad que cada socio asume en ella. En segundo lugar, esta entidad debe celebrar contratos con cada socio para establecer el uso de las partes individuales del edificio, originando los mismos problemas de incentivos mencionados en el párrafo anterior. Estos problemas se compensan en cierto modo por algunas ventajas que las sociedades tienen cuando deben celebrar contratos con terceros ajenos al edificio y cuando encaran actividades relacionadas con la producción de bienes y servicios.

Derivado de los conflictos que se pueden generar en el régimen de propiedad horizontal, de los cuales algunos ya fueron señalados en este trabajo, se propone como solución a los mismos lo siguiente:

1. La constitución de los condóminos o propietarios dentro de un régimen de sociedad o persona jurídica con fines no lucrativos. Esta se crea con el objetivo de administrar los bienes comunes sin ser titular del derecho de dominio sobre ellos.
2. Con lo anterior, se brinda las herramientas para lograr un régimen de propiedad horizontal ágil, justo y con una estructura jurídica fuerte.
3. Debe efectuarse una diferenciación entre propiedad horizontal y condominio, pues en la legislación no existe una diferenciación significativa jurídicamente hablando.
4. La existencia de una persona jurídica facilita la labor de administración y representación legal de la propiedad horizontal, e identifica claramente las funciones de cada uno de los órganos, y garantiza la efectividad de los derechos y obligaciones que se derivan del régimen.
5. También como sucede en la legislación comparada, deben establecerse métodos de resolución de conflictos
6. Las ventajas de que se conforme como persona jurídica, pueden ser entre otras: Los bienes de la persona jurídica no pertenecen a sus miembros sino conforman su propio patrimonio. Los acreedores de los asociados no

tienen ningún derecho sobre los bienes sociales. La persona jurídica adquiere derechos y contrae obligaciones automáticamente a pesar de no tener vocación para heredar, podría recibir bienes por disposición testamentaria. Para efectos de relaciones externas, es su representante legal quien actúa en nombre judicial y extrajudicialmente.

7. La persona jurídica debe responder por sus obligaciones sin involucrar en ello a los miembros que la conforman la entidad actúa autónomamente frente a los terceros con quienes se obliga mediante su voluntad manifestada por conducto de su representante legal
8. En esa calidad tiene los mismos derechos de los acreedores, por lo tanto, esta en capacidad de exigir el cumplimiento de obligaciones.

## CONCLUSIONES

1. El régimen de propiedad horizontal es una forma de propiedad que en los últimos tiempos ha cobrado gran interés económico, jurídico y social, debido a la escasez de viviendas, espacios disponibles para construir viviendas individuales, y por ello, es un concepto que ha evolucionado y seguirá evolucionando en el futuro.
2. El régimen de propiedad horizontal representa en la actualidad una alternativa habitacional a los problemas de vivienda que afrontan los ciudadanos guatemaltecos, pues se aprovecha de una mejor manera el físico para la ubicación de viviendas.
3. El Estado de Guatemala, no cuenta con una política habitacional concreta y clara, porque es evidente el poco acceso a la vivienda que tienen los guatemaltecos y guatemaltecas, además, la dispersión de leyes, hace engorroso la estimulación de los inversionistas para la conformación de viviendas, especialmente populares, que son a las que se podrían tener mayor acceso la sociedad en general.
4. La propiedad horizontal es una institución jurídica usual en los países con derecho civil codificado que combina elementos del dominio y del condominio y los aplica a una situación en la cual un único bien (un edificio), brinda simultáneamente servicios de carácter individual y en conjunto o colectivo.

5. A pesar de que existen problemas que afrontan los propietarios bajo el régimen de propiedad horizontal, estos pueden ser superables bajo mecanismos que aun la legislación guatemalteca no establece, y que fueron abordados en el desarrollo de este trabajo, especialmente en lo que se regula respecto a la legislación comparada.

## RECOMENDACIONES

1. Al considerar que el régimen de propiedad horizontal es una buena opción en el derecho que tienen los guatemaltecos y guatemaltecas al acceso a la vivienda, el Estado de Guatemala, debe promover la creación de conjuntos habitacionales para resolver la problemática de vivienda.
2. El Estado de Guatemala, a través del Ministerio de Comunicaciones, Transportes y Obras Públicas, debe crear una política de vivienda concreta que contribuya a disminuir los índices del déficit habitacional con el régimen de propiedad horizontalmente dividida.
3. Como está claro que existe un problema habitacional en Guatemala, el régimen de propiedad horizontal dividida, representa una alternativa habitacional, en ese sentido los legisladores deben realizar estudios al respecto y reformar de manera específica y técnica la propiedad horizontal dividida.
4. En virtud de que existe una dispersión de normas y leyes relacionadas con el régimen de propiedad horizontal, el congreso de la República debe crear una ley específica que regule la propiedad horizontalmente dividida, e implementar mecanismos que ayuden para ser efectivos eficaces los procesos de sustitución, construcción y ejecución de los proyectos habitacionales de propiedad horizontal.

5. El fondo guatemalteco para la vivienda debe apoyar y fortalecer de forma objetiva las acciones del Estado de Guatemala, en el sentido de priorizar la construcción de viviendas en propiedad horizontalmente dividida para confrontar directamente el problema del déficit habitacional.

**BIBLIOGRAFÍA**

BATLE VÁSQUEZ, Manuel. **La propiedad horizontal de casas por pisos.**

Editorial Marfin, S.A. 3ª. Edición, España, 1956.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual.** Editorial Heliasta,

S.R.L. Buenos Aires, Argentina, 1977.

ESPIN CANOVAS, Diego. ***Derecho civil español. Editorial Revistas de Derecho***

Privado Volumen II Tomo I Madrid, 1956.

FERNÁNDEZ, Martín Granizo Mariano. **La ley de propiedad horizontal en el derecho**

**español.** Editorial de Revistas de Derecho Privado, segunda edición Madrid, España, 1973.

GÓMEZ GIL, Orlando. **La propiedad horizontal en cuba.** Editorial Lex, la Habana, año

1954.

[http://es.wikipedia.org/wiki/administrador de fincas.com.html](http://es.wikipedia.org/wiki/administrador_de_fincas.com.html).

[http://scribd.com.documento/sistema de derecho civil volumen III Luis Diez Picazo y](http://scribd.com.documento/sistema_de_derecho_civil_volumen_III_Luis_Diez_Picazo_y)

Antonio Gullón.com.html.

PALMIERO, Andrés Rafael. **Tratado de propiedad horizontal**. Editorial de Palma, S.A.  
Buenos Aires, Argentina, 1974.

PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil tomo II**. Derechos Reales.  
Ediciones Pirámide, S.A. Madrid, España, 1976.

## LEGISLACIÓN

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

**Declaración Universal de los Derechos Humanos**, Decreto 6-78 del Congreso de la  
República de Guatemala. 1978.

**Código Civil**, Decreto Ley 106. 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil**, Decreto Ley 107. 1964.

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

**Acuerdos de Paz**, de 1996.