

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

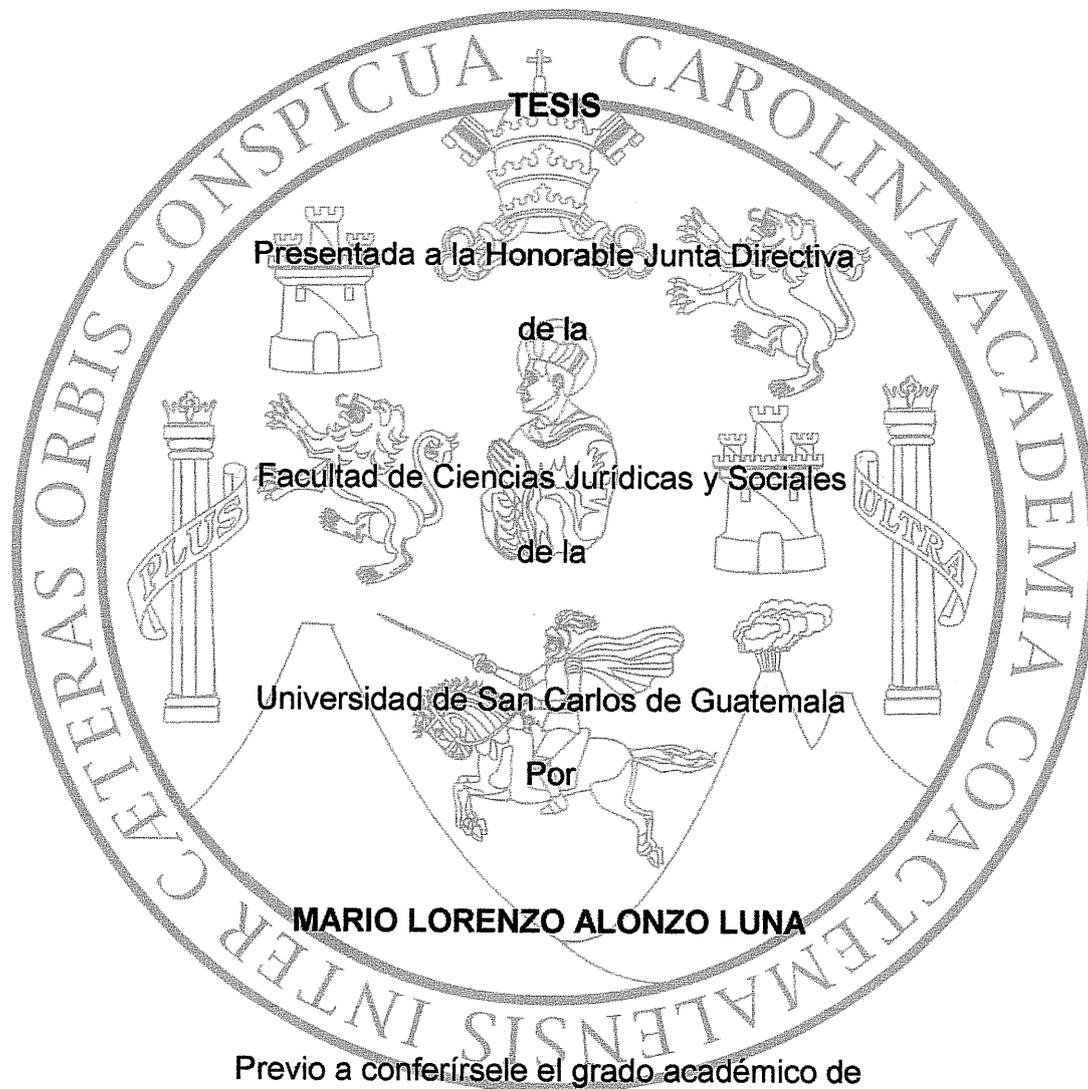
**IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA LA
CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO POR
LA ASISTENCIA REGISTRAL DE GRAVAMEN ANOTACIÓN O LIMITACIONES**

MARIO LORENZO ALONZO LUNA

GUATEMALA, NOVIEMBRE DE 2011

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

**IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA
LA CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO
POR LA ASISTENCIA REGISTRAL DE GRAVAMEN ANOTACIÓN O LIMITACIONES**



LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, noviembre 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. Avidán Ortiz Orellana
VOCAL II:	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
VOCAL III:	Lic. Luis Fernando López Díaz
VOCAL IV:	Br. Modesto José Eduardo Salazar Dieguez
VOCAL V:	Br. Pablo José Calderón Gálvez
SECRETARIO:	Lic. Marco Vinicio Villatoro López

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



CESAR AUGUSTO SAZO MARTINEZ
Abogado y Notario



Guatemala, 11 de Marzo de 2011.

Licenciado:

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, Zona 12

Licenciado Castro Monroy



Hago de su conocimiento que procedí a la asesoría de tesis del bachiller Mario Lorenzo Alonzo Luna, en cumplimiento y respuesta al nombramiento recaído en mi persona ; quien trabajo su Punto de Tesis intitulada: **"IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA LA CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO POR LA ASISTENCIA REGISTRAL DE GRAVAMEN ANOTACIÓN O LIMITACIONES "**. Después de la asesoría prestada, le informo:

- 1) El contenido científico y técnico de la tesis, es de importancia ya que hace un análisis del impedimento legal para la conclusión del régimen y propiedad horizontal según la legislación guatemalteca vigente.
- 2) Durante el desarrollo de la tesis se emplearon los métodos y las técnicas de investigación acordes. Las técnicas Bibliográficas fueron la principal fuente utilizada. El procedimiento para la elaboración de la misma, abarcó las técnicas de fichas bibliográficas y la documental; los contenidos que dan los resultados según los anexos adjuntos, con las cuales se obtuvo la información jurídica y doctrinaria.
- 3) La redacción de la tesis, se llevó a cabo empleando un lenguaje adecuado. Los objetivos, dieron a conocer que los fundamentos jurídicos que informan las agravantes de reincidencia y habitualidad.
- 5) Las conclusiones y recomendaciones de la tesis, tienen congruencia con los capítulos desarrollados, empleando los métodos apropiados, que permitieron la comprobación de la hipótesis formulada, relativa a la importancia del análisis jurídico



CESAR AUGUSTO SAZO MARTINEZ
Abogado y Notario



- 7) Se utilizó la bibliografía adecuada y la misma tiene relación con el trabajo de tesis y con el contenido de los cuatro capítulos desarrollados.

La tesis reúne los requisitos legales del Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, motivo por el cual emito **DICTAMEN FAVORABLE**, para que pueda continuar con el trámite respectivo, para evaluarse posteriormente por el Tribunal Examinador en el Examen Público de Tesis, previo a optar al grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales.

Licenciado
Cesar Augusto Sazo Martínez
Abogado y Notario

Lic Cesar Augusto Sazo Martínez
Abogado y Notario
Colegiado 10161
Asesor de Tesis



**UNIDAD ASESORIA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES.** Guatemala, veintinueve de junio de dos mil once.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) : **JORGE SAMUEL CABRERA SARAVIA**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante: **MARIO LORENZO ALONZO LUNA**, Intitulado: **"IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA LA CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO POR LA ASISTENCIA REGITRAL DE GRAVAMEN, ANOTACIÓN O LIMITACIONES DE GUATEMALA, PARA EVITAR EL ABUSO EN SU CONSTRUCCIÓN"**.

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 las 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 estime pertinentes".


LIC. CARLOS MANUEL CASTRO MONROY
JEFE DE LA UNIDAD ASESORIA DE TESIS





JORGE SAMUEL CABRERA SARAVIA
Abogado y Notario
Colegiado No. 3762
12 Calle 1-23 Zona 10 Of. 13-02
Nivel 13 Torre Sur Edif. Géminis 10



Guatemala, 20 de Julio de 2011.

Carlos Manuel Castro Monroy
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria, Zona 12

Licenciado Castro Monroy



En cumplimiento de la resolución de fecha **29 de junio de dos mil once**, procedí a revisar el trabajo de tesis del estudiante **MARIO LORENZO ALONZO LUNA**, cuyo título es **"IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA LA CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO POR LA ASISTENCIA REGISTRAL DE GRAVAMEN ANOTACIÓN O LIMITACIONES"**, sostuvimos varias sesiones de trabajo durante las cuales he llegado a concluir en definitiva que se han cumplido con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales, y del Examen General Público haciendo referencia a los aspectos de dicho normativo de la siguiente manera:

1. Habiéndose observado en el trabajo de tesis que el contenido científico y técnico de la estudiante se partieron de las fases de las que consta el método científico pudiendo decirse que en el presente trabajo se observa la aplicación y observación de hechos y fenómenos que se van a estudiar, la elaboración de hipótesis explicativas de dichos hechos o fenómenos, la Verificación de las mismas mediante la experimentación: aporte de pruebas, las conclusiones que confirman la hipótesis
2. Con respecto a la metodología y técnicas de investigación que fueron empleadas las técnicas bibliográficas como la principal fuente de información, así como las técnicas documentales y la técnica de entrevista que permitió al estudiante realizar una investigación comprobativa, como se observa en los anexos.
3. En cuanto a la redacción utilizada por la estudiante en la elaboración de su trabajo de tesis pudo observarse que la intención de plasmar las ideas principales y secundarias, así como la coherencia y la importancia lógica en el escrito.
4. Como consecuencia de la elaboración de hipótesis y supuestos así como la comprobación de los problemas en el proceso de experimentación se puede



JORGE SAMUEL CABRERA SARAVIA
Abogado y Notario
Colegiado No. 3762
12 Calle 1-23 Zona 10 Of. 13-02
Nivel 13 Torre Sur Edif. Géminis 10

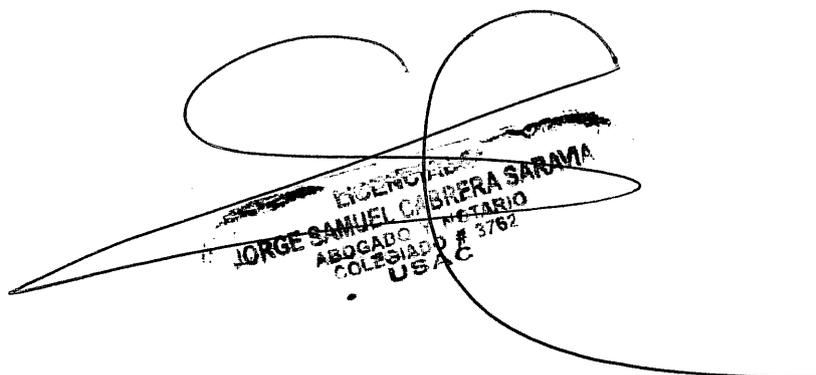


observar que la contribución científica del tema elaborado procura una explicación de los fenómenos en su dimensión real.

5. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones en la metodología empleada fue observado que la estudiante tuvo como finalidad buscar la deficiencia en la aplicación del efectivo marco jurídico guatemalteco e internacional logrando con ello obtener el impacto que ha tenido el país por la falta de operatividad que evidencian la falta de mejoramiento en los indicadores.
6. Fue sugerida la bibliografía que en el desarrollo de la investigación se considera la más adecuada al tema, habiéndose consultado textos doctrinarios de autores extranjeros y nacionales que refieren en forma precisa a la temática contenida en la investigación realizada, sugerencias que fueron aceptadas por el estudiante y aplicadas al trabajo de investigación señalado.

Por ello resulta procedente aprobar el trabajo de tesis asesorado, razón por la cual y por lo anterior no tengo reparo ni objeción en considerar el presente trabajo de investigación adecuado para los efectos académicos correspondientes y consecuentemente emitir **DICTAMEN EN SENTIDO FAVORABLE**, sin otro particular, me suscribo muy atentamente.

00



SECRETARIA
JORGE SAMUEL CABRERA SARAVIA
ABOGADO Y NOTARIO
COLEGIADO N.º 3762
USAC

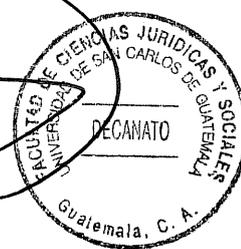


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, veintisiete de octubre del año dos mil once.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante MARIO LORENZO ALONZO LUNA, Titulado IMPEDIMENTO LEGAL EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE GUATEMALTECA PARA LA CONCLUSIÓN DEL RÉGIMEN Y PROPIEDAD HORIZONTAL PRESENTADO POR LA ASISTENCIA REGISTRAL DE GRAVAMEN, ANOTACIÓN O LIMITACIONES. 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/sljh.





DEDICATORIA

A DIOS:

Creador del universo y de todas las cosas. Gracias Señor por tu infinita misericordia y tu gran bondad de darme la vida.

A MI PADRE:

Lorenzo Alonzo Santizo (Q.E.P.D), por haberme heredado la intelectualidad y altruismo, gracias por haberme brindado los más grandes momentos de mi infancia que por siempre permanecerán en mí.

A MI MADRE:

María Cristina Viuda de Alonzo, quien siempre fue mi ejemplo de lucha y perseverancia, transmitiéndome principios y valores irremplazables, gracias mamá por haber hecho de mi la persona que soy.

A MI ESPOSA:

Por su apoyo incondicional y por estar conmigo en todo momento y darme ante todo su amor y paciencia.

A MIS HIJOS:

El mayor de mis regalos que Dios me ha dado, son esas personas que me inspiran día a día y el motivo para continuar avanzando en la vida.

A MIS NIETOS:

Lo más hermoso que mi Padre Dios me dio de mis



hijos, grande es Dios y el amor que me dan mis nietos.

A MIS HERMANDOS:

Con quienes me lleno y gozo en compartir el logro más grande de mi vida y el amor que nuestros padres nos inculcaron, en lucha trabajo, y respeto a Dios sobre todas las cosas.

A MI AMIGA MUY ESPECIAL:

Por su apoyo incondicional, que siempre estuvo a mi lado en mis fracasos y mis triunfos y sobre todo nunca me faltó una mano amiga que me alentara para seguir adelante, Dios te bendiga.

A LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA:

Porque ha sido la institución que me ha permitido el término de mi carrera y el apoyo incondicional de mi tesis.

A MI CASA DE ESTUDIOS:

La tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala y en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales por los conocimientos científicos brindados para poder alcanzar mi meta.



ÍNDICE

Pág.

Introducción	i
--------------------	---

CAPÍTULO I

1. La copropiedad	1
1.1 Clases	6
1.2 Características de la copropiedad	10
1.3 Elementos de la copropiedad	13

CAPÍTULO II

2. La propiedad horizontal	15
2.1 Evolución histórica de la propiedad horizontal	17
2.2 Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal	21
2.3 Requisitos para su registro	26
2.4 Derecho comparado sobre la propiedad horizontal en distintos países	33
2.5 Cuadro comparativo de propiedad horizontal	39
2.6 Elementos de la propiedad horizontal	43
2.7 Regulación legal	48

CAPÍTULO III

3. Autorización de los acreedores	57
3.1 Introducción de la escritura pública	57



3.2 Falta de normativa de cómo presentar la autorización ante el Registro de la Propiedad 64

3.3 Por escritura pública 65

3.4 Por acta notarial 66

3.5 Por memorial con firma legalizada 68

CAPÍTULO IV

4. Impedimento legal en la legislación vigente guatemalteca para la constitución del régimen de propiedad horizontal presentado por la existencia registral de gravámenes, anotaciones o limitaciones 71

CONCLUSIONES 89

RECOMENDACIONES 91

ANEXOS 93

BIBLIOGRAFÍA 101



INTRODUCCIÓN

La propiedad horizontal, es un tema jurídico, interesante de discutir, analizar y tratar de adecuarlo a las circunstancias modernas de la vida, cuando se emitió el Código Civil, Guatemala, era una ciudad pequeña, y sus habitantes eran un número menor que el de hoy en día. Pero los legisladores que emitieron el Decreto Ley 106, fueron visionarios y consignaron la institución de la propiedad horizontal, en el libro II del Código Civil, dentro de los derechos reales y la propiedad.

Al analizar cada Artículo del Título II, capítulo III, Párrafo III, se observa la importancia que le dio el legislador de esa época a la propiedad horizontal, dando conceptos precisos de cada elemento común, y en forma clara indica como se puede originar la misma. En la misma forma indica que la obligatoriedad de que el inmueble debe estar libre de gravámenes, limitaciones o reclamaciones, indicando que en caso de haberlos debe existir el consentimiento expreso de las personas a cuyo favor aparecieren inscritos los mismos.

El objetivo de la presente investigación, se indicó cuál es la forma en que deberían de dar su consentimiento expreso, los acreedores o demandantes, y los supuestos son por escritura pública, acta notarial, o memorial con firma legalizada.

Para lo anterior, se estructuró la investigación en cuatro capítulos los cuales describen: En el capítulo I, la copropiedad, en el capítulo II, la propiedad horizontal, indicando el concepto legal y doctrinario aceptado, prohibiciones legales, elementos y su regulación legal; el capítulo III, se refiere a la autorización expresa de los acreedores, que según la ley por falta de normativa se puede presentar en escritura pública, no siendo necesaria que sea la misma escritura de constitución, por acta notarial, que se puede transcribir,



en caso de ser una persona jurídica el acreedor o demandante que debe dar su consentimiento, o por medio de un memorial con firma legalizada que se acompaña al testimonio; el capítulo IV, se hace énfasis del impedimento legal en la legislación de constituir la propiedad horizontal con gravámenes, limitaciones o cualquier otra circunstancia, y se hace un estudio doctrinario y legal del saneamiento.

La hipótesis fue demostrada, indicando en forma clara y precisa que la autorización expresa de acreedores o demandantes de los gravámenes o limitaciones que afectan la finca matriz, susceptible en propiedad horizontal debe hacerse constar por mandato legal a través de la escritura pública de constitución de propiedad horizontal.

Se utilizaron las técnicas de investigación documental, con las que se recolectó la información doctrinaria y jurídica necesaria y suficiente para el desarrollo del tema. Los métodos empleados fueron: Analítico, con el que se estableció la importancia de la autorización expresa de acreedores o demandantes, el sintético, estableció las circunstancias; el inductivo y el deductivo que indicó su regulación legal, en la legislación guatemalteca.

El trabajo de tesis constituye un aporte científico, y servirá a los profesionales del derecho, al ser una investigación que estudia la falta de claridad en cuanto al régimen de propiedad horizontal.



CAPÍTULO I

1. La copropiedad

“Esta figura jurídica también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien.”¹ “El dominio de una cosa tenida en común por varias personas.”²

Cabanellas, al hablar de copropiedad, hace referencia al condominio, igual de Brañas, y lo define así: “Es el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble. El condominio se denomina también dominio en común y comunidad de bienes, y no es más que una situación de copropiedad. Normalmente corresponden a una misma persona todas las facultades del dominio; pero ocurre en ocasiones que éste está atribuido a varias personas en común, por lo que, no pudiéndose dividir, resulta que pertenece pro indiviso a varios, sin que ninguno pueda aducir su derecho a toda la cosa, ni siquiera a una parte determinada de ella, sino una participación que puede llamarse ideal.”³

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenece, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta proporción, es decir sobre parte alícuota.

¹Brañas, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1ª. Pág. 304.

²Cabanellas, Guillmero. **Diccionario de derecho usual**. Pág. 527.

³Cabanellas, Guillermo. **Ob. Cit.** Pág. 461.

Los *principios* fundamentales que rigen en materia de copropiedad son:

1. Todo acto de dominio, es decir, de disposición tanto jurídica como material, solo es valido si se lleva a cabo con el conocimiento unánime de todos los copropietarios.
2. Los actos de administración de la cosa objeto de copropiedad se llevarán a cabo por la mayoría de personas y de intereses, y comprenden todos aquellos actos de conservación y uso de la cosa sin alterar su forma, sustancia o destino.

Las formas de la copropiedad pueden clasificarse desde los siguientes puntos de vista:

- a) Copropiedades voluntarias y forzosas. Existe un principio fundamental en esta materia: nadie está obligado a permanecer en la indivisión, y en consecuencia no es valido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en cada condueño el derecho de pedir la división cuando le plazca.

Las copropiedades forzosas son aquellas en que, por la naturaleza de las cosas, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.

- b) Copropiedades temporales y permanentes. Toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.

- c) Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas. Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que pueden presentarse, dada su naturaleza.

- d) Copropiedades sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad. Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados; pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la copropiedad hereditaria. Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones. En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.

- e) Copropiedades por acto entre vivos y por causa de muerte. La copropiedad que se crea por acto entre vivos puede tener como fuente un contrato, un acto jurídico unilateral, un hecho jurídico o la misma prescripción. Ordinariamente la copropiedad se origina por un contrato. Puede también nacer de la prescripción

que tiene características de hecho y de acto jurídico. También la copropiedad puede originarse por causa de muerte.

- f) Por virtud de un hecho jurídico y por virtud de un acto jurídico. Las que reconocen como causa un hecho jurídico son las que se originan por ocupación, accesión o prescripción. Las que nacen de un acto jurídico son las que se crean por contrato, o por acto unilateral. Propiedad en condominio. Condominio es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultaneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o a un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento y disposición es libre, que se determinan bienes o áreas privativos; además la titularidad exclusiva está referida porcentualmente a las áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de áreas y bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina, unidad condominal. El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponde a un condómino, se denomina unidad privativa.



1.1. Concepto legal de la copropiedad

El Código civil dispone: “que hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece proindiviso a varias personas, y que las cuotas de los partícipes se presumen iguales.”

Artículo 485 y 486.

Del concepto legal, se deduce la presunción legal, *iuris tantum*, que admite prueba en contrario, ya que debe entenderse que a falta de convenio las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. De conformidad con dicha disposición legal, cada condueño o copropietario no tiene la propiedad exclusiva sobre una parte determinada de la cosa, su derecho se extiende en cierta proporción, sobre toda la cosa, sin estar referido a una parte específica de la misma.

1.2. Sistemas respecto a la naturaleza jurídica de la copropiedad.

Alfonso Brañas, al estudiar la copropiedad, señala que el Código Civil, adoptó uno de los siguientes:

“Sistema Romano: Se caracteriza porque cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa (cuota o parte alícuota sobre la cosa); tiene poder de disposición sobre su parte, y derecho a pedir que termine la indivisión. Es el sistema en que se basó el Código Civil de Guatemala”⁴.

⁴ Brañas, Alfonso, **Manual de derecho civil**. 1ª. Pág 305.



Sistema Germánico: Se caracteriza porque el mismo no reconoce parte proporcional o cuota a los condueños, en virtud que la copropiedad viene a ser en cierta forma un ente colectivo al cual idealmente pertenece la titularidad del dominio sobre la cosa, y por lo tanto ningún condómine puede pedir que termine la indivisión.

1.3 Clases

1.3.1 Voluntaria

La adquisición de la propiedad, puede adquirirse voluntariamente, a través de actos entre vivos o por causa de muerte.

En el caso de actos entre vivos, las personas pueden adquirir bienes voluntariamente en copropiedad, a través de un contrato de compraventa, por el cual dos personas adquieren el dominio y posesión de un bien en forma proindivisa, pudiendo pactar en que momento puede terminar la indivisión.

El Código Civil, en el Artículo 493, estipula que es válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado que no exceda de tres años, plazo que podrá prorrogarse por nueva convención. La autoridad judicial, sin embargo, cuando lo exijan graves y urgentes circunstancias, puede ordenar la división de la cosa común aun antes del tiempo convenido.

También se puede dar en forma voluntaria la copropiedad de un bien, a través del matrimonio o de la unión de hecho legalmente reconocida, donde los cónyuges adquieren bienes a nombre de ambos.

1.3.2 Forzosa

La copropiedad forzosa, es cuando los copropietarios, no pueden dividirse el bien, como el caso de la propiedad horizontal y de la medianería.

- La propiedad horizontal

“Llámesese así la división de distintos propietarios de varios pisos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para matener su seguridad.”⁵

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

⁵Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 811.

El Código Civil, estipula tres formas que se puede originar, en el Artículo 529 que son las siguientes:

- a) Cuando el propietario o 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. (conocidas como fincas filiales).
 - b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito y
 - c) Cuando en disposiciones de última voluntad se instituya a los herederos o algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.
- Conceptos que se utilizan en la propiedad horizontal

Se entiende por piso: El conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas.

Por departamento: La construcción que ocupa parte de un piso.

Por habitación: El espacio constituido por un solo aposento.



- Requisitos formales que debe cumplir la propiedad horizontal

De conformidad con el Código Civil, para constituir propiedad horizontal, el inmueble debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza. En caso contrario deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

Otro requisito básico, es que el régimen de propiedad horizontal debe constituirse por escritura pública, que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad

- Indivisión forzosa

El Código civil, en el Artículo 534, estipula 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.

- La medianería

“Condominio, según la legislación argentina, que se ejerce por los propietarios colindantes sobre muros, cercas y fosos, y del cual se derivan derechos y obligaciones recíprocos, establecidos por la ley. Para el Código Civil español se está ante una



servidumbre.”⁶

La medianería de inmuebles, en diferentes legislaciones la ubican como servidumbre, como la española. Y el Código Civil anterior de 1933 el actual Código Civil, la considera como una forma de copropiedad.

Concepto legal del Código Civil, “hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y que mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presumen:

- a) En la paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;
- b) En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo;
- c) En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.

1.4 Características de la Copropiedad

El Código Civil, señala como características de la copropiedad las siguientes:

⁶Ossorio, Manuel. Ob. Cit. Pág. 613.

- a) Cuotas. Las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. Esto, es, puede ser desiguales. El concurso de los comunes en los beneficios, como rentas o productos, y en las cargas, como el pago de impuestos, gas tos, será proporcional a sus respectivas cuotas. Artículo 486 del Código Civil.

- b) Uso de las cosas comunes. Cada partícipe o copropietario, puede servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho, de conformidad con un convenio que puede ser verbal o escrito entre los copropietarios. Artículo 487 del Código Civil.

- c) Gastos de Conservación. Cada partícipe debe contribuir a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, salvo la facultad de liberarse de esta obligación con la renuncia de la parte que el corresponde el dominio. Artículo 488 del Código Civil.

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

- e) Administración. Para la administración del bien común serán obligatorios los

acuerdos de la mayoría de los partícipes, que represente por lo menos las dos terceras partes del valor total de la cosa. Artículo 490 del Código Civil.

f) Derechos de cada condueño son los siguientes:

1. Es todo condueño que tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y las de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratara de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o gravamen con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Artículo 491 del Código Civil.

2. Que los condueños gozan del derecho de tanteo, que podrán ejercitar dentro de los quince días siguientes de haber sido notificados del contrato que se pretende celebrar. Artículo 491 del Código Civil.

Es importante saber que se entiende por Derecho de tanteo, y de conformidad con lo preceptuado por la doctrina “ consiste en la preferencia que concede la ley a una o más personas para adquirir algo por el precio que otra ofreció.”⁷

3. Que cada copropietario puede pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo las cosas en que la indivisión esté establecida por la ley, como la Propiedad Horizontal, y que acordada la división cada comunero tendrá derecho

⁷Brañas, Alfonso. Ob. Cit. Pág. 308.

preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieran venderlas. Artículo 492 del Código Civil.

1.5. Elementos de la copropiedad

Los elementos de la copropiedad, se pueden resumir así:

- a) Pluralidad de personas. Cuando se habla de copropiedad, uno de los elementos básico, es el personal, deben existir varias personas, como copropietarios, por lo menos dos, y éstos son copropietarios del bien en partes iguales y aparece a nombre de los dos, en caso de existir un registro.
- b) Es un derecho abstracto. La copropiedad es un derecho abstracto, porque los copropietarios son dueños de la cosa, pero no saben a ciencia cierta de parte de la cosa, hasta que esta se divida. Dicho derecho es susceptible de registro si el bien es inmueble o mueble debidamente identificable, tal como lo dispone el Artículo 1125 del Código Civil.
- c) Debe recaer sobre un bien u objeto. El bien puede ser mueble, inmueble, derecho de propiedad intelectual o industrial. La copropiedad debe ser sobre un bien determinado.





CAPÍTULO II

2 La propiedad horizontal

“La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la propiedad horizontal no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute

del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad”⁸.

“La propiedad horizontal, de acuerdo con la ley y la doctrina, es un modo especial (derivado) de adquirir la propiedad. La propiedad de cada condómino corresponde a su departamento o habitación y en forma pro-indivisa de las áreas comunes (instalaciones de uso común, recreo, seguridad y áreas verdes). Para efectuar cambios a cada departamento el propietario está en libertad de ejecutarlas siempre y cuando no alteren el funcionamiento y estructura del edificio. Si estas mejoras fueren de uso común o alterasen la estructura del inmueble o su funcionamiento, es necesario contar con el consentimiento de la mayoría de los demás propietarios y con licencia o autorización municipal.

⁸ Dr. Loisi, Osvalod, **Todo sobre consorcios**, Pág. 125.

Las limitaciones a la propiedad no se quedan en esos extremos únicamente, pues la ley, como dictaría la lógica, establece reglas especiales para los propietarios de pisos o departamentos en el último nivel (azotea) y en la planta baja o primer nivel (a ras del suelo). A ellos se les prohíbe lo siguiente: a los primeros, edificar por encima del nivel del edificio y a los segundos, hacer sótanos o construcciones subterráneas. Para ambos casos es necesario que cuenten con el consentimiento unánime de los propietarios y con licencias municipales de construcción.

2.1. Evolución histórica de la propiedad horizontal

La concepción romana sobre el dominio del suelo, hacía imposible el hallazgo de la verdadera fórmula jurídica que permitiese dividir en unidades autónomas los distintos pisos o habitaciones de un solo inmueble, de modo tal, que pudieran ser transmitidos, gravados y disfrutados con independencia de la finca a la que pertenecen materialmente.

Jerónimo González, ha analizado admirablemente el desarrollo histórico y la trascendencia del derecho de superficie, que unido al derecho de accesión, y expresa: “en Roma se conoció el dominio exclusivo sobre los diferentes pisos de una finca urbana, en el Digesto, en la ley 3 párrafo 7.”⁹,

En los pueblos europeos de la Edad Media, cita, Jesús Bugeda Lanzas, “se utilizó en las ciudades amuralladas la costumbre de pertenecer los diversos pisos a titulares diferentes, asentada su validez en el derecho consuetudinario, especialmente en

⁹ González, Jerónimo. *El derecho real de superficie*. estudios de derecho hipotecario y derecho civil. Ministerio de Justicia. Pág. 221.



Alemania y Francia.”¹⁰

“Las condiciones Germánicas de finales del siglo XIX y principio del siglo XX, retornaron a la antigua concepción romana del predominio absoluto del suelo, si bien es de notar que la idea de establecer límites a la potestad domínica, se había desarrollado ya, con la nítidez acostumbrada en los autores de la ciudad eterna, dando origen a las servidumbres prediales y la nomativación de los derechos sobre las paredes medianeras. La convivencia de propietarios con idénticas facultades sobre sus respectivos objetos de dominio, tenían que llevar a un ordenado ejercicio de las mismas, motivado por la necesaria interrelación que la vecindad, accidentes de terreno, distancia de los centros de producción.”¹¹

“El Código Napoleónico, al regular los muros, edificios y fosos comunes, dedica un Artículo, el 664, que puede considerarse como el precedente directo de los actuales ordenamientos que consagran la figura jurídica de la Propiedad Horizontal. Y textualmente dice: Cuando los diferentes pisos de una casa pertenecen a diversos propietarios, si los títulos de propiedad no regulan el modo de realizar reparaciones y reconstrucciones, ellas se harán en la siguiente forma: Las paredes maestras y la cubierta del edificio serán de cuenta de todos los propietarios, cada uno de ellos en proporción al valor del piso que le pertenece. El propietario de cada piso satisfará los gastos del suelo del mismo. El Propietario del primer piso satisfará los de la escalera que conduce hasta el mismo, el propietario del segundo piso los del tramo del primero

¹⁰ Bugeda Lanzas, Jesús. **La propiedad horizontal**. Pág. 5

¹¹ Bugeda Lanzas, Jesús. *Ob. Cit.* Pág. 5.



al segundo piso, y así en relación los demás propietarios.”¹²

- Tendencia Contemporánea

La necesidad de albergar grandes núcleos de población concentrados en el reducido espacio de las áreas metropolitanas actuales, ha sido uno de los problemas vitales que más han preocupado a los diversos países.

Con tal propósito se han dictado leyes congelando las ventas, se han concedido prórrogas en los arrendamientos, y nuevas figuras jurídicas, como el derecho de permanencia y la propiedad horizontal ha irrumpido en el ámbito del derecho, ocupando sitio de honor entre las venerables instituciones legales por los romanos.

Inclusive, aquellas naciones que, por un apego excesivo a la tradición, se negaban a introducir innovaciones en sus ordenamientos positivos, han tenido que abandonar su actitud y doblegarse ante la fuerza de los fenómenos sociales.

En Francia se admitió la propiedad horizontal en el Artículo 6564 del Código Civil de 1806, en Italia por los Artículos 562 al 564 de su Código Civil. España en el Código Civil de 1888, la regulaba en el Artículo 396. En Suiza, tras prohibirla en 1881, fue desarrollada en 1907. De una manera específica, Bélgica la sanciona por la Ley de 8 de julio de 1924, siendo la legislación positiva más avanzada de su tiempo, añadiendo a su Código Civil el Artículo 527 bis. Rumanía, en 1927. Bulgaria en 1934. Italia vuelve a

¹² Scaevola, *Códigos Europeos*. Pág. 40.



desenvolverla en 1934 y España por la Ley de 26 de octubre de 1939.

“En América, también se aceptó esta forma peculiar del dominio de una finca urbana y en el Primer Congreso Panamericano de la Vivienda Popular, celebrado en Buenos Aires el año 1939, defendió calurosamente su difusión en las legislaciones el doctor Leónidas Arrastasi, basándose en un proyecto de Virgilio Reffino Pereyra”.¹³

Ya por entonces se encontraba en vigor en Brasil, desde el 25 de junio de 1938; en su Código Civil de 1936; Chile, 11 de agosto de 1937, México por su último Código Civil. Posteriormente se admitió en la República Oriental del Uruguay el 25 de junio de 1948, y la república Argentina por su Ley No. 13512, de 13 de septiembre de 1948.

También se conoce en Venezuela; China, Japón y Rusia. En forma condicional y de manera tácita: Inglaterra, Canadá, Australia, Nueva Zelandia y demás posesiones Británicas, Estados Unidos, Colombia y Costa Rica.

En Cuba, la última disposición legislativa es la Ley, Decreto 407 de 16 de septiembre de 1952.

En Guatemala, la propiedad horizontal está regulada en el Código Civil, Decreto Ley 106 del Jefe de Estado.

Podemos concluir, que la institución de propiedad horizontal, no se ha particularizado a

¹³ Reffino Pereyra, Virgilio. **La propiedad horizontal**. Pág. 15.

una latitud geográfica o a una tradición histórica y cultural determinada. Si, por el contrario, nos fijamos en la densidad de población y en los núcleos urbanos reducidos, podemos afirmar que en todos los países en que las ciudades han llegado a incrementarse extraordinariamente, la propiedad horizontal se reconoce bien por la ley o por el uso.

Los sistemas seguidos no son idénticos ni siquiera análogos. Ya que la propiedad se considera el dominio en unos países, en otros como un derecho natural inmanente a la personalidad humana, a estimarlo una mera concesión del Estado, que supedita al cumplimiento de una función social, la diferencia marca profundas huellas en el desarrollo de dicha figura jurídica.

2. 2 Naturaleza jurídica de la propiedad horizontal

- Teorías propuestas

Se detallan las siguientes:

a) Como persona colectiva

“En Inglaterra se la considera como una persona colectiva jurídica formando el conjunto una entidad autónoma de los titulares diversos. Si bien, dentro de la comunidad existe algo parecido. La necesaria concurrencia de varios titulares y la mutua delimitación en el disfrute dominical no lleva a considerarla una persona colectiva. Son los propios



titulares los únicos legitimados para ejercitar su derecho.”¹⁴

b) Como una comunidad con usufructo distribuido

“Se ha sostenido en realidad de una comunidad con usufructo distribuido. Se pretende escindir las facultades del dueño, atribuyéndose las dispositivas a un condominio y las de uso y disfrute a un aprovechamiento individual. La nuda propiedad jamás puede confundirse, en la misma persona del usufructuario, por lo tal hipótesis no es aceptada.”¹⁵

Teoría del condominio pro-indiviso, con distribución singular de la propiedad sobre los apartamentos o pisos.

Las dos grandes orientaciones que, en general, adoptan la mayoría de los tratadistas, se refieren a la preferencia entre el condominio o la propiedad exclusiva que juntas, integran la horizontalidad, inclinándose a incluirla en una u otra categoría según sus particulares puntos de vista.

Jerónimo González, y Navarro Azpeitia, afirman en sus obras: “que tienen como característica básica, la principalidad de los elementos comunes generales a todo el edificio, imprimiendo sus peculiaridades a la hipótesis que analizamos, pues los mismos sólo concebibles en la propiedad horizontal en estado de indivisión. forzosa.”¹⁶

¹⁴ Puig Peña. **Tratado de derecho civil español**. Tomo III Vol. I Pag. 280.

¹⁵ Bugada Lanzas, Jesús. Ob. Cit. Pag. 25.

¹⁶ González, Jerónimo. **Propiedad, pisos y habitaciones**. Pág 312.

En base a las teorías anterior, el Código Civil y la Jurisprudencia española fue influida, Sánchez Román, coincide, al comentar el Artículo 396 del Código Español, “que es un caso de comunidad especial de bienes, ya por referirse concretamente a casas, ya porque dentro de esta copropiedad de las mismas hay cosas comunes y cosas separadas al dominio particular de algunos propietarios.”¹⁷

Castán, participa de este criterio, después de encontrarse vigente la ley española de 1939 y señala: “ que si bien se trata de una relación compleja, es innegable que la propiedad horizontal encuadra en el marco de la comunidad de bienes y derechos, siquiera como una comunidad especial que se aproxima a los tipos de propiedad dividida.”¹⁸

Scadutto en Italia y Reffine Pereyra, citados por Castán Tobeñas, en su obra, cree que se trata de un condominio sui generis.

Jesús Bugeda Lanzas, en su obra, dice: “La falla de esta doctrina estriba cuando se desenvuelven sus consecuencias. La voluntariedad de la reglamentación, al armonizarse con los principios que regulan la comunidad, exige la necesaria concurrencia de los comunes en el gravamen y transmisibilidad de la casa y la previa extinción del status legal para enajenar los diferentes pisos, considerándose el inmueble como un todo único que sólo puede provocar un asiento registral.”¹⁹

¹⁷ Sánchez Román, Felipe. **Estudios de derecho civil**. Tomo III. Pág. 178.

¹⁸ Castán Tobeñas, José. **Derecho civil español, común y foral**. Tomo II. Pág. 305

¹⁹ Bugeda Lanzas, Jesús. Op.cit. Pag. 26.

Teoría de la propiedad exclusiva Sobre los diferentes pisos bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjuntos en los elementos comunes.

Puig Peña, “ven a a la propiedad horizontal una forma especial de dominio, en la que cada uno de los dueños de pisos tiene el dominio exclusivo sobre el mismo y al propio tiempo existe entre todos un derecho conjunto de co-propiedad sobre los elementos comunes.”²⁰

“La horizontalidad es, sencillamente, un tipo de propiedad dividida en que los pisos o apartamentos son fincas bien singularizadas y que forman un conjunto de unidades inmuebles en uno o en varios edificios, teniendo para el servicio común las pertenencias y partes integrantes accesorias que son indispensables a la existencia, seguridad y conservación de los dichos edificios.”²¹

En conclusión, se puede decir que el nuevo derecho aplicado en el Código Civil guatemalteco, contempla la horizontalidad como una institución jurídica de caracteres propios, en que la propiedad exclusiva de los pisos o departamentos concurre en inseparable unidad con el condominio de los elementos comunes tienen naturaleza accesoria y los pisos o departamentos carácter principal. El condominio de los elementos comunes significa una comunidad reglada de uso, goce, disfrute o aprovechamiento a beneficio de las cosas principales que son los pisos o departamentos.

²⁰ Puig Peña. Ob. Cit. Pág. 281.

²¹ Aguirre, Agustín. **Desarrollos actuales acerca de la propiedad horizontal**. Revista Jurídica Estudiantil. Pág. 19.



c) Criterio que acepta la legislación vigente positiva

La legislación guatemalteca, acepta la última teoría, la propiedad horizontal consiste en el dominio exclusivo de un departamento que se aprovecha aisladamente por medio de un estado de indivisión forzosa en que permanecen los elementos comunes generales y limitados.

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

La doctrina más acertada que trata de explicar esta institución, es aquella que la califica como una situación particular del dominio y como un caso especial de comunidad.

La singularidad del derecho que corresponde a cada titular no puede verse entorpecido por una postura inicial equivocada o que no se identifica plenamente con el desenvolvimiento de la figura jurídica de que se trata.

Es decir, ha de predominar la concepción de que el titular es un dueño exclusivo, cuya facultad de abusar queda prohibida, imponiéndosele un deber de pacífica convivencia



con el resto de los copropietarios.

Para terminar, se puede considerar que la propiedad horizontal es una propiedad exclusiva sobre los diferentes pisos o departamentos, bajo un régimen necesario de aprovechamiento conjunto en sus elementos comunes, los cuales para viabilizarlo, permanecen en esta de indivisión forzosa.

2.3 Requisitos para su registro

La base del registro es la finca, a tal extremo que éste se lleva, abriendo uno particular a cada inmueble.

La propiedad horizontal, significa una serie de fincas particulares superpuestas, que dan lugar a un comunidad en los elementos necesarios para sus aprovechamientos individuales y que no origina una suspensión o un estado de excepcional de la especialidad de registro.

La Ley exige siempre un inmueble determinado, pudiendo por su naturaleza, ser rústicos o urbanos y nada se opone dentro del concepto registral de predio se incluya un departamento cuyo dominio se atribuye en exclusividad a un solo titular.

Ramón María Roca Sastre estima: "necesaria la segregación en las fincas matrices, de todos aquellos asientos que correspondan a cada uno de los diferentes apartamentos,



trasladándose a los folios particulares que se abra al efecto.”²²

Sanz Fernández, considera: “ que esta situación de las fincas constituidas en Propiedad Horizontal se refleja en el Registro mediante una duplicidad de inscripciones. Una referida a la totalidad del edificio dividido, otra referida a cada uno de los apartamentos a lo que se le concede categoría de fincas independientes.”²³

Entre los requisitos para el registro de la propiedad horizontal, de acuerdo con la doctrina se deben realizar lo siguiente:

- a) La inscripción global del edificio, que es la finca matriz,
- b) Describir los apartados generales del Edificio en su totalidad. La descripción del terreno y del edificio, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción; descripción de los elementos comunes generales y, en su casos de los elementos comunes limitados a cierto número de departamentos, con expresión de cuales sean los mismos; indicación clara del destino del edificio, valor de éste en moneda de curso legal; todo lo relativo a la administración del edificio y cuanto más se refiere a la totalidad del inmueble y sea de interés hacerlo, así como las obras que estén en proyecto.

²² Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. s.e. Tomo II. Pág. 70

²³ Sanz Fernández, Ángel. **Comentarios la nueva ley hipotecaria**. Pág. 69.

- c) Apartados que se refieren a los pisos en general. La descripción de cada departamento y número de cada uno, con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique, y demás necesarios para su identificación; valor de cada departamento, que al relacionarse con el valor del edificio, fija el porcentaje, señalándose éste en la inscripción que tengan los titulares en los gastos, ganancias y derecho sobre los elementos comunes. En dicho asiento quedarán inscritos, de modo permanente, los elementos comunes a favor del o de los que, resulten ser titular o titulares del edificio total y en lo futuro, de los departamentos, sin expresar sus nombres y apellidos y en la proporción correspondiente.
- d) Documentos que se acompañan. A la escritura pública que origina la inmatriculación del inmueble en propiedad horizontal, contentiva de la declaración ya expresada tendrá que unirse los planos del edificio, y el testimonio que se expida de dicha escritura, para su inscripción en el Registro; deberá tener agregada, bajo fe de notario, copia del plano correspondiente en la cual indicarán de modo gráfico y detallado los particulares del edificio, los planos del mismo comprenderán la descripción del terreno y del inmueble en los términos ya vistos y los departamentos. Además, se dejarán copias iguales del plano, siempre bajo fe de notario, archivada en el Registro de la Propiedad.



En la legislación guatemalteca, el Código Civil, en el Artículo 531 estipula los requisitos que debe constituir la escritura pública, la que ha de inscribirse en el Registro de la Propiedad y son los siguientes:

- a) Declaración del propietario o propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad;
- b) Situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce;
- c) Descripción de cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación;
- d) El valor del inmueble y el de cada piso;
- e) Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes; y
- f) Cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.
- g) Para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes,

deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración y determinar en él las normas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios. Esto último de conformidad con el Artículo 578 del Código Civil.

- h) El inmueble debe estar libre de gravámenes, todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, deben encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones y reclamaciones de cualquiera naturaleza. Por lo que debe acreditarse el saneamiento dentro de la escritura pública.
- i) Debe constar en la escritura que el edificio total esta asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la propia escritura constitutiva. Tal como lo indica el Artículo 552 del Código Civil.

Los criterios registrales del Registro de la Propiedad, estipula en el numeral 17.2 Planos, expresa que es obligatoria la presentación de planos en la literal a) subliteral a.6. en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal(copia firmada y sellado por el Notario). En la literal b) regula que los planos levantados deben ser por Ingeniero Civil hábil , esto en base a lo que estipula también el Código Civil en el Artículo 1131.



2.3.1 Administración del edificio

En cuanto al tema del administrador del condominio, es designado por la mayoría y su nombramiento, que constaría en acta notarial de preferencia, y para efectos de seguridad, es pertinente hacerlo constar en la escritura pública, como se hará el nombramiento.

Como se dijo, de conformidad con el Artículo 547 del Código Civil, la administración del edificio, debe ser administrado por la persona que designe la mayoría de propietarios.

El administrador ejerce su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el reglamento de copropiedad ya dministración.

2.3.2 Facultades del administrador

El Código Civil, estipula que el administrador es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos. El administrador tiene las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario, y las que requieran cláusula especial que se le confieran por el reglamento de copropiedad y administración, o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.



Ahora los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquéllos que correspondan a éste pero que los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben ser resueltos por la mayoría de los mismos propietarios.

2.3.3 obligaciones del administrador

El administrador debe rendir cuentas y a la asamblea de propietarios anualmente.

2.3.4 Aspectos tributarios

Respecto a los aspectos tributarios es necesario que para ese propósito es necesario que el condominio se constituya como una asociación y se inscriba en el Registro de Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación, para tener acceso a las exenciones estipuladas para los principales tributos (IVA, ISR y timbre fiscal). Si deben inscribirse en la Superintendencia de Administración Tributaria, SAT, como contribuyentes, deben emitir facturas y llevar contabilidad en la forma legal. Deben formular su solicitud de exención, la cual debe ser aprobada por la SAT y en la contabilidad se debe reflejar que no existe lucro, pues de lo contrario pueden ser sujetos de un ajuste fiscal.

Referente al cumplimiento de sus obligaciones por parte de los comuneros, existen acciones para compelerlos a honrarlas. Cuando son infracciones al reglamento, si el infractor es propietario, los demás propietarios tienen derecho de acudir a un juez para

de declare la exclusión del goce personal a este de su unidad y el pago de daños y perjuicios. El trámite es el del juicio ordinario. Si se trata de un inquilino u ocupante, se puede solicitar su desahucio por medio de un juicio sumario. Si el incumplimiento se refiere a obligaciones pecuniarias, es ejecutable el saldo que aparezca a cuenta del propietario moroso.

2.4. Derecho comparado sobre la propiedad horizontal en distintos países

- Argentina

En Argentina, el Artículo 1º de la Ley 13.512 define la propiedad horizontal como los distintos pisos del edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente por un pasaje común. Dicha ley de Propiedad Horizontal, data del 13 de octubre de 1948. Texto completo de la ley de Propiedad Horizontal 13.512 y su Decreto Reglamentario 18734/1949.²⁴

- Colombia

La propiedad horizontal se encuentra regulada por la ley 675 de 2001. Esta ley cobija tanto a las propiedades horizontales como a las unidades inmobiliarias cerradas, pero la ley no prevé, como en efecto se da, que puedan coexistir en un complejo urbanístico al

²⁴<http://www.canalegal.com/contenido.php?c=216&titulo=inmuebles-horizontales> día: 27-4-2011 hora: 13:47 pm.

interior de una copropiedad, tanto propiedades horizontales como unidades inmobiliarias cerradas. Esta Ley crea la persona jurídica, pero no crea su responsabilidad. Solo prevé la responsabilidad del administrador para que sea reglamentada posteriormente por el Gobierno Nacional.

Así es que la propiedad horizontal y las unidades inmobiliarias cerradas que se sometan a esta ley, son irresponsables e inembargables.

Tienen patrimonio pero es un patrimonio distinto al patrimonio de cualquier otro ente económico, porque la persona jurídica está conformada por los propietarios individuales y su patrimonio es de propiedad de los propietarios particulares.

La Ley 675 estableció esta persona jurídica tomándola de una ley anterior, la Ley 428, específica para las unidades inmobiliarias cerradas, la que fue derogada por la Ley 675, al igual que las otras leyes y decretos anteriores.

No puede haber embargo sobre los bienes comunes en forma independiente de los bienes privados, y solo por deudas contraídas por las propietarios individuales.

Es un error común en los tratadistas asignarle un patrimonio independiente objeto de embargo a la propiedad horizontal, porque en esta Ley 675 solo hay bienes comunes y bienes privados. No hay bienes de la persona jurídica en forma independiente, por lo que los bienes que están a disposición de la administración son bienes comunes



inembargables como cualquier otro bien común. La propiedad horizontal en esta Ley 675 no tiene patrimonio autónomo, embargable y responsable. Por esta razón, y porque es una persona jurídica sin ánimo de lucro, no paga impuestos y no está obligada a cumplir con los principios de contabilidad generalmente aceptados.

Todo lo contrario, su contabilidad, para ser coherentes con todo el texto de la ley, debe ser la contabilidad presupuestal y no la contabilidad patrimonial porque no tiene patrimonio independiente. Los balances no son pertinentes, porque no tienen sentido con fines tributarios, porque se llevan por el sistema de causación obligado para las comerciantes, y las propiedades horizontales no son comerciantes, porque hacen depreciaciones que desfiguran el verdadero déficit o superávit, y porque significan unas erogaciones sin beneficio alguno. En cambio, la contabilidad presupuestal sí es coherente con los mandatos de elaborar los presupuestos de ingresos y de gastos y de someter a la asamblea las cuotas de administración para su aprobación, lo que no se basa en balances, ni éstos ayudan a cumplir con los otros mandatos contables inmersos en la Ley 675, ésta es un tratado contable, respira contabilidad por todos los poros y está por encima de cualquier otra ley, decreto, código, etc.

Las propiedades horizontales son de naturaleza civil y por esto no están sometidas a los principios de contabilidad generalmente aceptados ni al Código de Comercio, como usualmente se pregona, haciéndole un grave daño a las propiedades horizontales.



- Chile

La copropiedad inmobiliaria está regulada de la Ley 19.537 de diciembre de 1997, además, está regulada por el Decreto número 46 del año 1998 y que vinieron a remplazar a la Ley 6.071 sobre propiedad horizontal.

Los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto de la unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común (Artículo 3 de la ley copropiedad).

La propiedad individual va unida a la copropiedad porque por regla general los bienes de dominio común no pueden circular en forma independiente de la unidad, así se desprende del Artículo 14 de la ley; este Artículo dispone que los derechos de cada propietario en los bienes de dominio común son inseparables del derecho de dominio exclusivo sobre la unidad, por tanto, esos derechos se entenderán comprendidos en la transferencia de dominio, en el gravamen o en el embargo de la respectiva unidad.

- España

En el Derecho de España, la propiedad horizontal queda definida en el Artículo 396 del Código civil, que afirma que los diferentes pisos o locales de un edificio o las partes de ellos susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública podrán ser objeto de propiedad separada,

que llevará inherente un derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del edificio, que son todos los necesarios para su adecuado uso y disfrute.

De esta forma, la propiedad horizontal se define como un tipo especial de propiedad caracterizada por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos:

- 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.
- La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes.

El referido Artículo 396 del Código Civil, enumera exhaustivamente una serie de elementos considerados comunes, si bien, como fundamenta la sentencia del Tribunal Supremo del 30-03-2007, dicha enumeración tiene un carácter meramente indicativo y abierto, y no de numerus clausus. De esta manera, se menciona el suelo, vuelo, cimentaciones y cubiertas; elementos estructurales y entre ellos los pilares, vigas, forjados y muros de carga; las fachadas, con los revestimientos exteriores de terrazas,

balcones y ventanas, incluyendo su imagen o configuración, los elementos de cierre que las conforman y sus revestimientos exteriores; el portal, las escaleras, porterías, corredores, pasos, muros, fosos, patios, pozos y los recintos destinados a ascensores, depósitos, contadores, telefonías o a otros servicios o instalaciones comunes, incluso aquéllos que fueren de uso privativo; los ascensores y las instalaciones, conducciones y canalizaciones para el desagüe y para el suministro de agua, gas o electricidad, incluso las de aprovechamiento de energía solar; las de agua caliente sanitaria, calefacción, aire acondicionado, ventilación o evacuación de humos; las de detección y prevención de incendios; las de portero electrónico y otras de seguridad del edificio, así como las de antenas colectivas y demás instalaciones para los servicios audiovisuales o de telecomunicación, todas ellas hasta la entrada al espacio privativo; las servidumbres y cualesquiera otros elementos materiales o jurídicos que por su naturaleza o destino resulten indivisibles.

Además, este tipo de propiedad está regulado por una Ley especial, cual es la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal, que ha sido modificada por la Ley 8/1999 de 6 de abril, de Reforma de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal.

- Uruguay

Ley 10.751, modificativas y concordantes, si bien la definición de propiedad horizontal no difiere sustancialmente de la definición proporcionada por la ley argentina, en la

práctica la propiedad horizontal Uruguay es diferente. En Uruguay la copropiedad no cuenta con personería jurídica, de modo que en caso de ser necesario demandar "al edificio", habrá que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios. En cuanto a su naturaleza jurídica, existen diferentes posiciones, de entre las cuales destacaremos las dos corrientes de pensamiento más relevantes:

la teoría monista, que entiende que la propiedad horizontal consagra una forma nueva y diferente de estar la cosa en propiedad, caracterizada por el ejercicio de un poder exclusivo y más intenso en las partes que se destinan al uso individual, y un poder compartido de acuerdo al valor real de cada unidad, sobre los bienes afectados al uso común; y la teoría dualista, que entiende que en la propiedad coexisten dos tipos de propiedad:

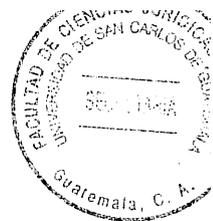
La propiedad individual y la propiedad común. Estas dos clases de propiedad se combinarían de una cierta manera, permitiendo explicar el fenómeno de la propiedad horizontal.

2.5 Cuadro comparativo de propiedad horizontal

2.5.1. Guatemala

- Código Civil de Guatemala.

La propiedad horizontal es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado



de la segregación de un edificio o de un terreno común.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.2 Argentina

- Ley 13.512.

Los distintos pisos del edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamento de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente por un pasaje común.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.3. Colombia

- Ley 675.

Cobija tanto a las propiedades horizontales como a las unidades inmobiliarias cerradas, pero la ley no prevé, como en efecto se da, que puedan coexistir en un complejo urbanístico al interior de una copropiedad, tanto propiedades horizontales como unidades inmobiliarias cerradas.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.4 Chile

- Ley 675.

Los copropietarios tienen un derecho de propiedad absoluto y exclusivo respecto de la



unidad y son comuneros respecto a los bienes de dominio común.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.5. España

- Código Civil de España.

Se define como un tipo especial de propiedad caracterizada por la coexistencia de dos derechos de propiedad distintos.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.6. Uruguay

- Ley 10.751.

En Uruguay la copropiedad no cuenta con personería jurídica, de modo que en caso de ser necesario demandar "al edificio", habrá que demandar en forma individual a todos y cada uno de los copropietarios.

Es necesario que este libre de gravámenes o limitaciones el inmueble.

Si existieren gravámenes deben comparecer los acreedores o demandantes.

2.5.7 Prohibiciones legales

El Código Civil, en el Artículo 536, estipula que las prohibiciones que tienen los copropietarios son las siguientes:



- a) Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse de destinar su propiedad a usos contrarios a la moral y buenas costumbres, hacerla servir a otros objetos que los convenidos en la escritura constitutiva.
- b) Efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes.
- c) Realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los mismos resultados.
- d) El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva.
- e) El propietario de la planta baja o del subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos ni excavaciones de ninguna especie, sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva.

2.5.8 Acción contra el propietario que viole las prohibiciones

Las infracciones cometidas por los inquilinos u ocupantes, son causales para el desahucio; y la acción puede ejercitarla el administrador como representante legal de

los propietarios.

Los propietarios pueden acudir al juez para que comprobados los hechos, declare la exclusión del demandado del goce personal de la unidad y responda de los daños y perjuicios causados a los dueños u ocupantes de los demás departamentos.

2.6 Elementos de la propiedad horizontal

Los elementos comprende los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

- El piso o departamento

Toda finca, para estar sometida al régimen de la propiedad horizontal, deberá componerse de distintos departamentos, o sea, la construcción que ocupe todo en parte de un piso o de más de uno, en edificio de varios pisos o plantas, bien se dedique lo fabricado a vivienda, oficina, explotación de alguna industria o comercio o a cualquier otro tipo de aprovechamiento independiente, siempre que tenga salida directa a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.

Los requisitos que distinguen a los referidos departamentos pueden reducirse a dos: a)

destino, es necesario que la construcción responda un disfrute individual, ajeno al de los demás y b) accesibilidad, que se comuniquen a un punto de acceso común, ya sea del mismo edificio o un camino contiguo a éste.

El acceso a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía, es sustancial a la naturaleza misma de la propiedad horizontal.

- Elementos comunes

Jesús Bugeda Lánzas, manifiesta: " frente a las mencionadas partes, que comprenden los pisos y departamentos, existen otras que son indispensables para su complementación material y jurídica. Sin la existencia de estas últimas, las primeras quedarían reducidas a meras especulaciones imaginativas, inconcretas e irreales. Nos referimos a los elementos comunes."²⁵

- Elementos comunes generales

Están integrados por el terreno en que se asienta el edificio, los cimientos, paredes maestras, techos, galerías, vestíbulos, escaleras y vías de entrada y salida o de comunicación; los locales o instalaciones de servicios centrales como electricidad, luz, gas, agua fría y caliente, refrigeración, cisternas, tanques y bombas de agua y demás similares; los ascensores, incineradores de residuos y, en general, todos los artefactos

²⁵ Bugeda Lanzas, Jesús. Ob. Cit. Pág. 37.



o instalaciones existentes para beneficio común.

- Elementos comunes voluntarios

Consisten en los sótanos, azoteas, patios y jardines; los jardines; los locales destinados a alojamiento de porteros y encargados del edificio.

La diferencia pues, estriba en que los elementos comunes generales necesarios, por su propia naturaleza, siempre han de ostentar dicho carácter. La voluntad de los titulares no puede otorgarles ni privarlos de tal condición, porque la misma viene impuesta por mandato de la ley, en atención a su indispensable uno común.

Frente a ellos, existen otros elementos comunes generales que no se requieren ineludiblemente, y por lo tanto, al desaparecer el motivo que restringe la libre manifestación de los copropietarios, quedan sometidos a lo que dispongan éstos sobre su reglamentación.

El Código Civil, estipula lo siguiente: "Artículo 533. Propiedad Singular y Condominio. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos comunes 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."

“Artículo 534. Indivisión forzosa. 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.”

- Elementos comunes limitados

Se determinan siempre por la voluntad de todos los titulares y únicamente la manifestación expresa puede atribuirles eses carácter, distinguiéndose de los generales en que se les destinan al servicio de cierto número de pisos, con exclusión de los demás, tales como escaleras, ascensores especiales, porterías distintas, servicios sanitarios comunes a los departamentos de un mismo piso y otros análogos.

Dentro de esta categoría no puede existir elementos comunes necesarios, pues sólo por la conformidad de los titulares interesados se les atribuye la condición de dichos elementos comunes, respondiendo al apuntado interés de establecer únicamente la comunidad de derecho en lo que verdaderamente sea indispensable para el aprovechamiento individual de los distintos pisos.

Los elementos comunes limitados requieren:

- 1) Acuerdo expreso de la totalidad de los titulares del edificio y
- 2) Utilización referida a determinados departamentos.

La exigencia de que sean todos los copropietarios quienes hayan de establecer los elementos comunes limitados, pudiera suscitar críticas, ya que se hace depender la implantación de los mismos de la conformidad de aquéllos que no tengan un interés directo, bien porque no tengan que soportar las cargas ni se favorezcan por su disfrute, restringiendo a determinados pisos.

A primera vista, parece más lógico que sean los afectados únicamente los que determinen la existencia o no de dichos elementos, pero un examen cuidadoso nos lleva a la solución propuesta en la ley. En primer lugar, la misma califica el estado jurídico de los elementos comunes de una indivisión forzosa, tal como indica el Artículo 534 del Código Civil, la concurrencia de todos los comuneros y por lo tanto, es procedente su adopción para establecer una comunidad. Por otra parte, si bien la utilización de los elementos comunes corresponde a unos pisos en realidad afecta a toda la construcción, necesitando apoyarse en la estructura general, variando su aspecto.

El departamento individualizado pertenece en dominio exclusivo al titular, pero en los elementos comunes, sean generales o limitados, corresponden a todos individualmente, y por lo tanto, cuando no son indispensables por su esencia, dependen del acuerdo de la totalidad establecerlos o no.

El Código Civil, regula lo siguiente: "Artículo 533. Propiedad singular y condominio. Cada titular es dueño exclusivo de su piso y copropietario de los elementos y partes

comunes del edificio total. Son elementos comunes, además del terreno, las cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta.”

“Artículo 540. Mejoras comunes. Las reformas a todo el edificio, destinadas al mejoramiento del mismo o al uso cómodo de los elementos comunes, así como las modificaciones que alteren su estructura, deben ser acordadas por todos los propietarios, y cuando afecten especialmente alguna planta, el consentimiento de su propietario es indispensable.”

2.7 Regulación legal

La legislación guatemalteca, regula la propiedad horizontal, en el libro II, referente a la propiedad y demás derechos reales. En el Título II, capítulo III, párrafo I, referente a disposiciones generales de la copropiedad y el párrafo III, de la propiedad horizontal.

El Artículo 528 da un concepto legal, el estipula: “ Los distintos pisos, departamentos y habitaciones de un mismo edificio de más de una planta, susceptibles de aprovechamiento independiente, pueden pertenecer a diferentes propietarios, en forma separada o en condominio, siempre que tengan salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía.”

Dicho Artículo es importante relacionarlo con el Artículo 532 del mismo cuerpo legal,

para entender el concepto antes indicado ya que explica en forma simple cada elemento que comprende la propiedad horizontal, regulando lo siguiente: “Se entiende por piso el conjunto de departamentos y habitaciones construidos en un mismo plano horizontal, en un edificio de varias plantas; por departamento la construcción que ocupa parte de un piso, y por habitación el espacio constituido por un solo aposento”.

El Artículo 529, estipula: “sobre el origen de la propiedad horizontal en tres casos especiales:

- 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 es disposición de última voluntad se instituya a los herederos o algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.”

De conformidad con lo estipulado anteriormente, se puede analizar que la propiedad horizontal, es consensual, queda a la decisión de los propietarios comunes de someter un edificio al régimen de propiedad horizontal, teniendo como requisito que sea de más de una planta, que su aprovechamiento pueda darse independiente por cada



condominio y que tenga una salida a la vía pública.

También la ley guatemalteca, concibe que se puede constituir la propiedad horizontal, sin haber construido todavía el edificio, tal como sucede actualmente en Guatemala, en la construcción de edificio en zonas urbanas, como zona 1, 2, 10, 14, 11 y otras, que se están construyendo el edificio o edificios, pero ya se constituyó la escritura pública de propiedad horizontal, se podría afirmar en forma virtual, sin que exista físicamente el edificio, ésta es una forma moderna de concebir el derecho de propiedad horizontal y se aplica a nivel mundial y Guatemala, ya lo reconocía en la emisión de éste Código, que a pesar de tener varios años, los legisladores se adelantaron a concepciones modernas que hoy se aplican.

Otro aspecto importante, es que el propietario de un edificio puede disponer en acto de última voluntad, se está dentro de un testamento donde dispone del edificio a sus herederos o legatarios, en ponerles una condición que al heredar deben constituir el edificio en propiedad horizontal.

Esta condición no tiene plazo, ni se puede dejar sin efecto, y se debe cumplir a efecto que el heredero o legatario puede hacer suyo el bien, en este caso, el edificio, pero lo debe convertir en propiedad horizontal, es lógico concebir que el testador tiene que poner un plazo a la condición de convertirlo en propiedad horizontal.

El Código Civil, el Artículo 531, lo estipula como un contrato solemne, tal como indica el

Artículo 1577 del mismo cuerpo legal: “Deberán constar en Escritura Pública los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez.”

El Artículo 531 del Código Civil, indica los requisitos esenciales que debe contener:

Además el mismo Artículo, indica que el testimonio de dicha escritura pública debe inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, ya que se cumple con lo preceptuado en el Artículo 1576 primer párrafo, que regula lo siguiente: “ Los contratos que tengan que inscribirse o anotarse en los registros, cualquiera que sea su valor, deberán constar en escritura pública...”

El Código Civil, en el libro III, referente al Registro de la Propiedad, el Artículo 1125 en el numeral 6) estipula :” que los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal;...”

El Artículo 530 del Código Civil, estipula que el inmueble debe estar libre de gravámenes y deben hacer constar expresamente en la escritura o que medie la autorización de los acreedores, tema que se tratará en el siguiente capítulo.

El Artículo 534 del Código en mención, regula la indivisión forzosa, y el Artículo 535 del mismo código, estipula las facultades del propietario, ya indicadas en este capítulo.

La ley guatemalteca, expresamente en los Artículos 536, 537, 538 y 539, del Código

Civil, regula lo referente a prohibiciones y acciones que se pueden tomar contra los infractores.

Del Artículo 540, al 545 del mismo cuerpo legal, establece sobre los elementos comunes, mejoras y gastos comunes.

La propiedad horizontal debe tener un administrador, y los Artículos 547 al 551 del Código Civil, se refieren a las facultades, obligaciones del administrador.

Los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal deben ser administrados por la persona que designe la mayoría de propietarios.

El administrador ejercerá su cargo con sujeción a las disposiciones que debe contener el reglamento de copropiedad y administración.

El administrador, es el representante legal de los propietarios en todos los asuntos judiciales o extrajudiciales comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

El administrador tendrá las facultades generales que la ley otorga a todo mandatario, y las que requieran cláusula especial que se le confieran por el reglamento de copropiedad y administración o en disposición tomada por los propietarios con el voto favorable de la mayoría.



Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, así como aquéllos que correspondan a éste pero que los propietarios estimen conveniente conocer personalmente, deben ser resueltos por la mayoría de los mismos propietarios.

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

Las disposiciones legalmente adoptadas por la Asamblea, obligan a todos los propietarios.

El seguro es importante en dicho régimen, y por ese motivo el Código Civil, en los Artículos 552, 553 y 554, estipulan que el edificio total debe ser asegurado contra los riesgos que pueda sufrir, determinados en la escritura constitutiva, sin perjuicio de los seguros particulares a que igualmente estén obligados los titulares o que acuerde la mayoría de propietarios.

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

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

Los Artículos 555 al 558 del Código Civil, regulan la extinción del régimen de propiedad horizontal y estipula lo siguiente:

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

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

Los propietarios de unidades singulares del edificio, al extinguirse el régimen quedan como dueños en común del terreno, de la construcción, o de los materiales aprovechables según el caso.

La cancelación del régimen de propiedad horizontal de un inmueble, deben hacerla



constar los propietarios en escritura pública que debe inscribirse en el Registro de la Propiedad. Las fincas filiales se refundirán en la finca matriz, en la cual se harán las inscripciones respectivas a favor de los comuneros y los gravámenes y anotaciones que pesaren sobre las fincas canceladas, en su caso.





CAPÍTULO III

3 Autorización de los acreedores expresa

Para la constitución de la propiedad horizontal, como se dijo en el capítulo anterior, se hace a través de escritura pública la cual debe llenar los requisitos siguientes:

3.1 Introducción de la escritura pública

En la introducción de la misma, se hace de conformidad con los requisitos del Artículo 29 numerales uno al seis.

En este apartado, se deben consignar los nombres de los propietarios o propietario, con sus datos personales e identificarlos y consignar que todos se encuentran hallarse en el libre ejercicio de sus derechos civiles y exponer que van a constituir propiedad horizontal, tal inmueble.

Si existieren gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza, y éstos no son cancelados antes de la facción de la escritura, deben comparecer en la escritura, a nuestro criterio, deben comparecer los acreedores dando su consentimiento, por lo que deben comparecer los mismos en la escritura y consignar sus datos en la comparecencia, especifican que actúa como acreedores hipotecarios o de otra índole.



3.1.1 Cuerpo de la escritura pública

En el cuerpo de la escritura, que es la primera cláusula, en la exposición de antecedentes, se describe la finca matriz, con sus datos, registro y otros aspectos, como que el inmueble es de dos plantas por lo menos.

En la estipulación o parte dispositiva, que son las siguientes cláusulas, que son la parte medular de la escritura, se debe consignar la declaración expresa de los propietarios de someter a este régimen el inmueble de su propiedad.

Además se detallarse la situación, medidas y colindancias del terreno, así como una descripción total del edificio y mención de sus servicios de agua, electricidad y cualesquiera otros de que goce.

Se describe cada piso con los datos que sean necesarios para su identificación.

3.1.2 El valor del inmueble y el de cada piso

Descripción de los elementos y partes comunes del edificio y de los elementos y partes comunes limitados a las unidades independientes y cualquier otro dato que consideren conveniente los otorgantes.

Los propietarios en cumplimiento del Artículo 30 del Código de Notariado, deben hacer

la declaración del saneamiento, la cual estipula que: “en todo acto o contrato el otorgante que se obligue hará constar, de manera expresa, si sobre los bienes que motivan el acto o contrato, existen o no gravámenes o limitaciones, cuando éstos puedan afectar los derechos del otro otorgante; y y el notario les advertirá las responsabilidades en que incurran si así no lo hicieren.”

En caso de que si existieren gravámenes, deberá consignarse la aceptación de los acreedores, la constitución de la propiedad horizontal.

Y la cláusula última, deben aceptar expresamente los propietarios la constitución de la propiedad horizontal.

3.1.3 Cierre de la escritura pública

El notario además de tener a la vista la documentación necesaria, debe hacer constar que tuvo a la vista, el título de propiedad del inmueble, y certificación del Registro de la Propiedad que no tiene gravámenes y limitaciones. Y se transcribirá el reglamento de copropiedad y administración.

3.1.4 Procedimiento para su registro

Se extenderá el testimonio por duplicado, acompañando los planos respectivos de la finca matriz, donde constar los elementos comunes, y cada plano por departamento.



3.1.5 Gravámenes

Para la constitución de la propiedad horizontal, es necesario que el inmueble se encuentre libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquier naturaleza.

En caso contrario deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

Las deudas pueden afectar a todo el inmueble, en cuyo caso es necesario distinguir su origen, pues éste determina una trascendencia distinta.

La posibilidad de que el inmueble que se constituya en propiedad horizontal tenga hipotecas o gravámenes o limitaciones, es omisa la regulación contenida en el Código Civil, sólo estipula que deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

Los gravámenes que afectan el edificio, pueden referirse a la totalidad del mismo o limitarse a los departamentos.

Es por ello, que al tratar el funcionamiento de la garantía patrimonial representada por la finca, debemos analizar separadamente los derechos y obligaciones que integran cada grupo.

3.1.6 De las fincas particulares

Dividido el inmueble en fincas filiales y finca matriz, la repercusión de los créditos difieren según se vinculen unas u otras.

3.1.7 En estado de proyecto

En los casos de gravamen de un edificio proyecto no comenzado a fabricar, tal como indica el Artículo 529 inciso b), se entiende que el bien constituido en propiedad horizontal, adquiere por el titular o titulares el gravamen comprendiendo los elementos comunes del edificio en proyecto y el derecho del acreedor sobre el edificio completo.

En doctrina mucho se ha discutido la posibilidad de hipotecar un inmueble no construido todavía, y Jerónimo González, comentando la Ley española, “considera factible la hipoteca potencial sobre los departamentos meramente proyectados, en cuyo caso le otorga al acreedor la facultad de vigilar la realización del proyecto, siendo potestativo en el adjudicatario, si los bienes se remataran, continuar o no las obras empezadas.”²⁶

Roca Sastre, por el contrario niega tal posibilidad, “afirma que no puede verificarse mientras no comienzan las obras de construcción de los departamentos.”²⁷

²⁶ González, Jerónimo. **La Copropiedad pro-indiviso**. Tomo II. Pág. 357.

²⁷ Roca Sastre, Ramón María. **Derecho hipotecario**. Tomo IV. Pág. 70.

Bugeda Lanzas dice: “el derecho a la construcción es una cosa presente, y por lo tanto, reúne todas las características para ser hipotecado. Los gravámenes en tal caso, se inscribirán en el folio correspondiente a la finca matriz, trasladándose a la filial, tan pronto ésta abra su registro particular.”²⁸

La legislación guatemalteca, al constituir la Propiedad Horizontal, en un edificio por construirse, se debe aplicar lo que estipula el Artículo 830, lo siguiente: “ La hipoteca se extiende:...2º. A los nuevos edificios que el propietario construya y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados...”

Se puede concluir, en el derecho positivo, si bien no con igual trascendencia como se concibe en el derecho español, es necesario distinguir la hipótesis, que se puede constituir la propiedad horizontal sin haber construido el edificio, aún más puede estar hipotecado.

La diversidad registral consistente en que antes de comenzar la construcción, el asiento aparece en la finca matriz, mientras que una vez iniciada, es necesario dejar constancia en la finca filial.

Lo más esencial estriba, que en este caso nace un derecho privativo sobre las obras efectuadas. Es innegable que, desde un punto de vista jurídico, la materialidad del inmueble puede sustituirse por el derecho a su materialización; cuando se produce ésta se encuentra ya frente a un objeto de contratación susceptible de sujetarse a la

²⁸ Bugeda, Lanzas, Jesús. Ob. Cit. Pág. 67.

coactividad del crédito que se realice en él, sin necesidad de recurrir a medios complementarios que produzcan su vida física o que sustituyan con una prestación equivalente, el daño originado por su falta de corporeidad.

El hecho de que sea posible el hipotecar un inmueble proyectado, no puede desvalorizar el gravamen que se impuso una vez construido o comenzado a construirse, pues la efectividad práctica del crédito se da sobre el inmueble, y una vez construido se extiende la hipoteca a todos los departamentos del edificio.

3.1.8 Edificio fabricado

Para que se constituya la propiedad horizontal y el crédito se distribuya entre los distintos departamentos, es necesario que lo acuerden voluntariamente el acreedor y todos los titulares.

“La trascendencia originada en el Registro al nacer nuevas entidades hipotecarias. Ello, explica, que si bien el crédito no se distribuye, en la realidad jurídica, ya no existe la finca que aseguraba el pago de la deuda en las condiciones previstas al contemplarse ésta, y la responsabilidad solidaria de las nuevas es la solución más adecuada, responsabilidad de naturaleza real, ya que afecta a las cosas con independencia de sus titulares, convirtiéndose éstos en sujetos pasivos, al relacionarse con el inmueble responsable.”²⁹

²⁹ Bugeda Lanzas, Jesús. Ob. Cit. Pág. 72.



El Código Civil, establece en el Artículo 840 lo siguiente: “ Edificios en propiedad horizontal. El edificio organizado en régimen de propiedad horizontal puede hipotecarse en su totalidad por resolución unánime de todos los propietarios, o separadamente por el dueño del piso o finca independiente pero en el primer caso, deberá determinarse la cantidad o parte de gravamen que se asigne a cada piso del edificio.”

3.2 Falta de normativa de cómo presentar la autorización ante el Registro de la Propiedad

El Código Civil, estipula en forma obligatoria, que el inmueble debe estar libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones.

Pero estipula que en caso contrario, deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

La legislación guatemalteca, no indica la forma que deben presentar su consentimiento los acreedores, en caso de constituirse propiedad horizontal de un inmueble. Por lo que es necesario saber cual es la forma legalmente aceptada por el Registro de la Propiedad y subsanar la laguna que dejó el Código Civil.



3.3 Por escritura pública

Por escritura pública, se pueden dar dos situaciones:

1. Es cuando se facciona la escritura pública de constitución de Propiedad Horizontal. En la comparecencia de dicha escritura pública, deben hacer comparecer al acreedor o acreedores, ya que en el cuerpo de la escritura en una de las cláusulas deben dar su aceptación expresa, de que el inmueble se constituya en Propiedad Horizontal. Por lo que el notario debe identificar a los acreedores, con sus respectivos documentos de identificación.

Los propietarios también deben manifestar expresamente que el inmueble tiene gravámenes, limitaciones o reclamaciones, de conformidad con la disposición del Código Civil, Artículos 1543 y 1545 .y que el gravamen, limitación o reclamación afectará a todo el edificio, y cuando se distribuyan las fincas filiales y se les asigne su registro, estas quedarán gravadas.

2. La segunda posibilidad, Es que se elabore la escritura de constitución de Propiedad Horizontal, compareciendo todos los titulares, manifestando expresamente que el inmueble tiene gravámenes, limitaciones o reclamaciones, indicando el nombre del acreedor hipotecario y la inscripción hipotecaria señalando el lugar que ocupa en el registro de la Propiedad.



Si los acreedores no comparecen en dicha escritura, el Registro de la Propiedad no inscribirá la Propiedad horizontal, ni las fincas filiales, en el libro de Propiedad Horizontal.

Notarialmente, pueden los acreedores, comparecer en una segunda escritura pública, dando su consentimiento por escrito de que se autorice la propiedad horizontal y que se consignen los gravámenes, limitaciones o reclamaciones sobre la finca matriz y las fincas filiales.

En este caso, se tiene que extender testimonio de cada escritura pública y presentarlas juntas, a efecto que el Registro de la Propiedad opere la Propiedad horizontal, con los gravámenes, limitaciones o reclamaciones que pesan sobre la finca matriz, y consecuentemente quedarán anotadas en cada finca filial.

3.4 Por acta notarial

El Código de Notariado, estipula que el notario, en los actos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte, levantará actas notariales en las que hará constar los hechos que presencie y circunstancias que le consten.

Si el acreedor, es una persona jurídica, la decisión, de autorizar el inmueble del deudor en propiedad horizontal, se debe tomar en Asamblea General extraordinaria, si fuese una sociedad anónima o en Junta General de Socios, si fuese otra clase de sociedad



mercantil y dicha disposición se hace a través de acta notarial.

En este caso, se puede hacer constar para su autorización de la propiedad horizontal, en dos formas:

1. En caso de haber realizado en acta notarial, con la certificación notarial de la misma, se puede adjuntar en duplicado al testimonio de la escritura pública de constitución de propiedad horizontal y presentarla al registro de la Propiedad.

Dicha disposición, se puede aplicar, en vista de la falta de normativa existente en el Código Civil, en criterios del Registro de la Propiedad o del Código de Notariado, se puede aceptar ya que consta la autorización expresa de los acreedores, requisito único que estipula el Artículo 530 del Código Civil.

2. En esta opción, es que dicha acta notarial, en base a lo que estipula el Artículo 29 del Código Notariado, numeral 9, se transcriba el acta notarial dentro de la escritura pública de constitución de la Propiedad Horizontal.

El Artículo 29 numeral 9 estipula lo siguiente: “Los instrumentos públicos contendrán:...9. La transcripción de las actuaciones ordenadas por la ley o que a juicio del notario, sean pertinentes, cuando el acto o contrato haya sido precedido de autorización u orden judicial o preceda de diligencias judiciales o administrativas.”



El acta notarial por ser un documento público autorizado por notario, tiene validez jurídica y debe ser aceptada por el Registro de la Propiedad, en cualquiera de los dos formas que se presenten.

3.5 Por memorial con firma legalizada

Por la inexistencia de regulación legal de la forma que los acreedores hipotecarios pueden prestar su consentimiento, se podría pensar que se podría hacer por memorial dirigido al Registrador de la Propiedad, consignando todos los datos de los acreedores y de la finca, y hacer ver que si autorizan la constitución de propiedad horizontal sobre la misma.

Dicho memorial, para que surte efectos jurídicos, deberá acompañarse con firma legalizada y si se desea hasta con un impresión digital, tal como se usa en los memoriales de inmovilización de inmuebles.

Los requisitos de dicho memorial serían los estipulados en todo memorial de conformidad con el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, que se podría aplicar supletoriamente, debiéndose adherir timbre forense por cada hoja del memorial de acuerdo con la Ley de Timbres forenses y notariales y para que no haya necesidad de ratificación del mismo, deberá legalizarse la firma por notario, llenando los requisitos notariales respectivos, adhiriendo un timbre notarial de diez quetzales y un timbre fiscal de cinco quetzales, de acuerdo con la Ley de Timbres forenses y Notariales y la Ley del



Impuesto de timbres fiscales y papel especial para protocolos.

Dicho memorial con duplicado, se deberá acompañar al testimonio de la escritura de constitución de propiedad industrial y el Registro de la propiedad hacer la inscripción respectiva y anotación de que se dio el consentimiento en forma autenticada de los acreedores.

En conclusión, se puede ver que por la laguna legal existente en el Código Civil y en el Código de Notariado, de cómo se debe elaborar un contrato de propiedad horizontal, cuando existan gravámenes, se pueden interpretar que se puede dar en las formas antes indicadas.

Por esa razón es importante, hacer reformas al Código Civil y adicionar al Código de Notariado un Artículo, de los requisitos necesarios para la validez del instrumento de propiedad horizontal.



CAPÍTULO IV

4. Impedimento legal en la legislación vigente guatemalteca para la constitución del régimen de propiedad horizontal presentado por la existencia registral de gravámenes, anotaciones o limitaciones.

La base del registro es la finca, a tal extremo que éste se lleva abriendo uno particular a cada inmueble.

Manuel Dorta Duque, especialista hipotecarista cubano insiste “en la necesaria determinación de la finca para ser inscribible el dominio o los derechos reales que graviten sobre la misma.”³⁰

Aguirre, dice: “que el objeto propio de los derechos reales que se inscriban y que requiere la más segura, precisa y clara identificación en la naturaleza, cabida, situación y linderos de los respectivos predios.”³¹

La propiedad horizontal significa una serie de fincas particulares superpuestas, que dan lugar a una comunidad en los elementos necesarios para sus aprovechamientos individuales.

La ley exige un inmueble determinado, como el caso de Guatemala, que sea un edificio

³⁰ Dorta duque, Manuel. **Curso de legislación hipotecaria**. Tomo I. Pág. 35.

³¹ Aguirre, Agustin- **Cursillo de derecho hipotecario**. Pág. 72.

de más de dos plantas, pudiendo ser por su naturaleza rústicos o urbanos y nada se opone a que dentro del concepto registral de predio se incluya un inmueble cuyo dominio se atribuye en exclusividad a varios propietarios o a un solo propietario.

Sanz Fernández, “considera que esta situación de las fincas constituidas en Propiedad Horizontal se refleja en el Registro mediante una duplicidad de inscripciones. Una referida a la totalidad del edificio dividido, otra referida a cada uno de los apartamentos a los que se concede categoría de fincas independientes.”³²

Al inscribirse el edificio en la finca matriz, figuran como circunstancias del asiento aquéllas que aparecen relacionadas con gravámenes, limitaciones o reclamaciones que puede pesar la finca que se pretende constituir en propiedad horizontal.

Para tal efecto en la misma escritura de consta la declaración expresa de la voluntad del titular único o de todos los titulares del edificio, primero de someterlo al régimen de Propiedad Horizontal, constancia que surge de la de la declaración expresa que se hace en la escritura pública que le sirve de base, además se debe hacer una descripción del terreno y del edificio, amparados por planos autorizados por Ingeniero Civil, de conformidad con los preceptos contenidos en el Código Civil, Artículo 1131, con expresión de sus áreas respectivas y materiales de construcción; descripción de los elementos comunes generales y, en su caso de los elementos comunes limitados a cierto número de departamentos, con expresión de cuales sean los mismos; indicación clara del destino dado al edificio; valor de éste en moneda de curso legal; todo lo

³² Sanza Fernández, Ángel. Ob. Cit. Tomo IV. Pág. 68.



relativo a la administración del edificio, descripción de las obras que están en proyecto.

Cada departamento debe describirse e identificarlo con un número con expresión de sus medidas, situación, piezas de que conste, puerta principal de entrada y lugar con el cual inmediatamente comunique y demás datos necesarios para su identificación. valor de cada departamento, que al relacionarse con el valor del edificio, fija el porcentaje, señalándose éste en la inscripción que tengan los titulares.

Si existen gravámenes, limitaciones o reclamaciones, deben indicarse la clase, en que inscripción aparecen, y en que consisten. Además debe constar la voluntad de los acreedores, que debe ser expresa dentro del cuerpo de la escritura.

Tales son los requisitos necesarios para efectuar la primera inscripción de la finca matriz y de los gravámenes si hubieren.

- **Ámbito y efectos**

A la finca matriz habrán de ir todos los actos que se refieran a la totalidad del inmueble, considerada como la estructura necesaria para el adecuado funcionamiento tanto sustantivo como registral, de las fincas filiales; debiendo aparecer no sólo aquellos asientos que le corresponda, como gravámenes, hipotecas u otras, sino también aquellos referidos al instrumento, como es el consentimiento expreso de los acreedores, y la relación con los diversos plantas, departamentos o habitaciones; lo que conduce a



apreciar el Registro de la Finca matriz, desde un doble punto de vista, como registro propio y como registro de enlace.

- Como registro propio

Funciona al igual que cualquier otro y en el mismo deben inscribirse las agregaciones de nuevos plantas y departamentos, y la adquisición de nuevas porciones de terrenos colindantes, efectuadas por la totalidad de los titulares para que formen parte de los elementos comunes del edificio. La inscripción de gravámenes, anotaciones preventivas que tengan referencia al edificio o a los elementos comunes del mismo en su totalidad, siempre que las personas a cuyo favor resulten los mismos inscritos presten su conformidad para la constitución de propiedad horizontal y también se anotará la cancelación total o parcial de los gravámenes que pesaba el edificio al constituirse y de las notaciones preventivas.

Por lo expuesto, se puede llegar a la conclusión de que en la parcelación cúbica no desaparece un inmueble para convertirse en varias fincas filiales, independientes entre sí.

“Este sistema no sería conveniente en la práctica ya que desconocería la realidad y científicamente insostenible. Lo que ocurre es una dualidad predial con trascendencia hipotecaria, si bien la Propiedad Horizontal desmembrar los dominios de los diferentes departamentos en varios titulares, conserva la necesaria interrelación entre uno y otros;



de tal forma que cuando, a través del poder vinculatorio de la voluntad de los dueños, esa desmembración se unifica en un acto determinado, ya no existen varias fincas superpuestas, sino un solo inmueble dividido en titularidades. Es por ello que hablamos de dualidad predial. En la vida jurídica, a veces el edificio presenta como un solo objeto (agregación y segregación de terrenos, gravámenes que lo afectan globalmente) y otras, cada finca particular, al inscribirse o ser gravada con independencia de las demás, opera sin necesidad de arrastrar las restantes.”³³

- Como registro de enlace de las fincas filiales

Para respetar el mecanismo de los principios hipotecarios, sobre todo el tracto sucesivo que marca la indispensable continuidad registral, cuya consecuencia lógica es la legitimación activa y pasiva de los asientos, las fincas filiales deben surgir de la finca matriz, por medio de constancias que una las primeras a las segundas.

Ya se ha estudiado la disposición, de inscribir un bien en propiedad horizontal, sin haber construido éste, de acuerdo con lo dispuesto por el Código Civil. En el comercio jurídico es posible considerar como objetos válidos, las cosas futuras y las expectativas con trascendencia patrimonial; dentro de los principios registral el de publicidad, se exige un indicio de materialización en la base que ha de servir de sustento al régimen inmobiliario. Abrir un registro de propiedad horizontal a finca filiales, que todavía no existen, y además que van a pesar gravámenes, cuando existe gravamen, tal como lo indica el Artículo 530 del Código Civil, con el consentimiento de los acreedores, es

³³ Bugeda Lanzas, Jesús. Ob. Cit. Pág. 86.



desconocer en lo absoluto el principio de la especialidad, que si bien puede ser amplio, en el concepto del predio, no puede llegar al extremo de considerar como una realidad territorial una mera especulación imaginaria no comenzada a ejecutarse, aunque el derecho le preste toda su coercitividad para que llegue a tener vida propia.

La Ley española, en sus Artículos 5,29, 30 y 31 estipulan que mientras las obras no estén comenzadas sobre el suelo del respectivo edificio, no podrá inscribirse como fincas filiales los departamentos que surjan del mismo. De modo que, mientras no comience a construirse el edificio y los departamentos, no podrá ser abierto su registro particular, permitiéndose sin embargo su disponibilidad por el titular a que pertenece.

En Guatemala, el Código Civil, no estipula nada al respecto, sólo regula que la propiedad horizontal se puede originar:

- 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, filiales.
- b) Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito.

Este último aspecto lo regula la ley, pero no indica nada, al respecto que para inscribir la Propiedad Horizontal en el Registro de la Propiedad, de la finca matriz y de las fincas filiales, deben estar construido el edificio, lo cual al no prohibirlo, se presume legalmente



que si se puede.

De igual forma se debe inscribir los gravámenes que pesa sobre la finca.

La legislación guatemalteca, no contiene una forma de fiscalizar si el inmueble que se pretende inscribir como propiedad horizontal, está construido o no, ya que no se exige autorización municipal que compruebe lo anterior.

En caso de que el edificio no esté construido el gravamen o hipoteca global del edificio construido o a construirse, consta en el registro matriz se distribuye al hacerse efectiva, en los distintos departamentos, mientras el gravamen del edificio no esté cancelado en su totalidad.

Las gravámenes, anotaciones y reclamaciones, en la constitución de la horizontalidad y la inscripción de la finca matriz, habrán de hacerse constar por nota marginal en los registros filiales.

Impedimento legal en la legislación vigente guatemalteca para la constitución del régimen de propiedad horizontal presentado por la existencia registral de gravámenes, anotaciones o limitaciones.

La conditio sine qua non, por regla general, para la constitución de un inmueble en propiedad horizontal, éste debe estar libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o



reclamaciones de cualquier naturaleza

El por qué de dicha decisión legal de impedir el registro de un inmueble en propiedad horizontal cuando tenga gravámenes o limitaciones.

El Código Civil, en el Artículo 1543 regula el saneamiento, que estipula " El enajenante está sujeto al saneamiento por evicción o por vicios ocultos, en todo contrato oneroso, en que se transfiere la propiedad, la posesión, el uso, goce o disfrute de una cosa."

"Los contratantes pueden ampliar o restringir por pacto expreso los efectos del saneamiento y aun convenir en que éste no se preste; pero la renuncia al saneamiento no será válida si hubiere mediado mala fe por parte del enajenante." Artículo 1544 del Código Civil".

El Artículo 1545 del Código Civil, estipula: " cuando ha sido renunciado el saneamiento, llegado que sea el momento de prestarlo, debe el enajenante devolver únicamente el precio que recibió, si el contrato fuere traslativo de dominio; salvo que el caso de saneamiento ocurrido al celebrarse el contrato, está obligado el que enajena a declarar los gravámenes y limitaciones que afectan a la cosa, así como los vicios ocultos que conozca."

Los fundamentos legales antes indicados, se refieren a las disposiciones generales respecto al saneamiento en los contratos civiles, pero especialmente en los traslativos

de dominio, de posesión, de uso, goce o disfrute, siempre que sean onerosos.

Entonces, pregunto el por qué de exigir el saneamiento en la propiedad horizontal, ya que no es un contrato traslativo de dominio, ni de uso, goce o disfrute.

La razón es que es por mandato legal, y disposición del Código Civil, especialmente en el Artículo 530, regula: “que todo inmueble para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamación es de cualquiera naturaleza...”

Es importante analizar el por qué el legislador obliga al saneamiento.

Para responder a lo anterior, es importante estudiar la institución del saneamiento, y debemos saber primero el concepto de Saneamiento.

- **Concepto de saneamiento**

Guillermo Cabanellas, lo define: “Fianza o aseguramiento de reparar un posible daño. En la compraventa, obligación que pesa sobre el vendedor, convertido por ley en garante del daño que al comprador pueda sobrevenir por efecto de la cosa enajenada, ya que por vicio de la misma o por ser turbado en su posesión por causa anterior a la compraventa.”³⁴

³⁴ Cabanellas de la Torre, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág. 360.



Manuel Ossorio, dice lo siguiente sobre el saneamiento: "Saneamiento, es la acción y efecto de sanear, en su acepción forense; de indemnizar el vendedor al comprador respecto de todo perjuicio que haya experimentado por vicio de la cosa comprada o por haber sido perturbado en la posesión o despojado de ella. Es, pues, un aspecto de evicción. El saneamiento para que pueda tener lugar, es condición indispensable que los vicios sean ocultos y que a causa de ello no puedan ser conocidos por el adquirente. Se trata, por tanto, de los llamados vicios redhibitorios que, por su importancia, permitan al comprador deshacer el contrato como consecuencia de haber quedado considerablemente disminuido el uso a que la cosa estaba destinada, y hacerla inútil para éste. Ello es así porque redhibir quiere decir deshacer el comprador la venta, según derecho, por no haber manifestado el vendedor el vicio o gravamen de la cosa vendida."³⁵

Colin y Capitant, define: "el vicio redhibitorio como defecto oculto de la cosa vendida que al disminuir notablemente el uso para el cual se le destina, a causa de tornarla impropia para éste, permite al comprador no solo ejercer la acción de garantía contra el vendedor, sino también demandarlo por rescisión de la venta. Como es lógico, la acción redhibitoria o de saneamiento se da por los vicios de las cosas adquiridas onerosamente, pero no por las que se han hecho a título gratuito."³⁶

En el derecho guatemalteco, se reglamenta de modo general con relación a todos los contratos, la obligación de garantía, también así conocido el saneamiento, y también en

³⁵ Ossorio, Manuel Ob. Cit. Pág 899.

³⁶ Colin Ambrosio y H. Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Tomo IV. Pág. 187.

el Derecho Español y Derecho Francés, tal obligación no es privativa de la compraventa, sino de todos los contratos onerosos. El Código Civil español hay varios Artículos relativos a la obligación de garantía repartidos en los títulos correspondientes a los respectivos contratos.

La legislación guatemalteca, al igual que el Código Español, también se refiere no solo referido a la compraventa, sino a todo contrato oneroso, tal como se indica en el Artículo 1543 del Código Civil.

En este aspecto, el Código Civil, en el Artículo 530, que para la constitución de la propiedad horizontal, la evicción supone privación total o parcial en virtud de un juicio. El saneamiento resultante de la evicción no podrá exigirse mientras tal privación judicial no tenga lugar.

Etimológicamente, significa vencer. En sentido técnico, equivale a vencimiento en juicio. Es la privación al adquirente, por sentencia firme, y en virtud de derecho anterior al contrato.

Sanear equivale a dar cosa sana, que no adolezca de defectos reales ni jurídico, El Código Civil, estipula que hay saneamiento por evicción, cuando se prive al adquirente, por sentencia firme en virtud de un derecho anterior a la enajenación, de todo o en parte de la cosa adquirida. Artículo 1548.

- **Saneamiento por vicios ocultos**

Conocido también por vicios redhibitorios con referencia a que pueda resolverse el contrato por vicios ocultos de la cosa.

El Código Civil, en el Artículo 1559 estipula que hay saneamiento por vicios ocultos, y el enajenante está obligado al mismo por los vicios o defectos ocultos de la cosa enajenada que la hagan impropia o inútil para uso a que se la destina, o que disminuya este uso de tal modo que, de haberlos conocido el adquirente, no hubiera aceptado la cosa o el precio convenido.

Por los vicios ocultos de la cosa tiene el adquirente derecho a ejercitar, a su elección, la acción redhibitoria para que se rescinda el contrato, o la acción estimatoria para que se le devuelva del precio lo que la cosa vale menos.

Dicho reclamo debe ejercitarse dentro de los seis meses siguientes a la entrega de la cosa.

- **Importancia del saneamiento en la constitución de la propiedad horizontal**

El legislador, al regular la constitución de propiedad horizontal, estipuló que no se podía constituir la propiedad en horizontal, si tuviese gravámenes, limitaciones o reclamaciones.



Para este efecto, la función calificadora del Registro de la Propiedad, consiste en verificar que el testimonio y la documentación acompañada para la constitución de propiedad horizontal, pruebe que el inmueble carece de algún limitante.

La forma de hacerlo, es que el Registro de la Propiedad, especialmente en el departamento Jurídico, deben verificar que dentro del cuerpo de la escritura, se haga mención del saneamiento, que el propietario o propietarios declaren de conformidad con el Artículo 30 del Código de Notariado, que el bien no tiene gravámenes, limitaciones, y que el notario debe hacer constar la responsabilidad en que incurren por dicha declaración y la pena relativa al delito de perjurio.

Además de comprobar el cuerpo de la escritura, el Registro de la Propiedad debe constatar en sus registros internos, que el inmueble carezca de anotaciones de demandas, embargos o cualquier otro reclamo que afecte la disponibilidad de la propiedad, así como constatar las inscripciones hipotecarias que estén vigentes o canceladas. En caso, de que apareciere alguna limitante, el Registro de la propiedad no hará la inscripción.

De conformidad con el Código Civil, los contratantes, de propiedad horizontal, que pretendan constituir un inmueble en propiedad horizontal, y pueda rechazarse su inscripción por tener gravámenes, limitaciones o algún reclamo, pueden pedir la anotación preventiva, de acuerdo con el Artículo 1149 numeral 6°. En el sentido que quede preventivamente anotada la inscripción, la cual de conformidad con el Artículo



1165 del mismo Código, pierde sus efectos a los 30 días de efectuada o al vencimiento de la prórroga que se hubiere otorgado y, será cancelada de oficio por el Registrador, si durante ese plazo no se hubiere presentado el documento que subsane la omisión. También deberá ser cancelada a solicitud escrita de quien la obtuvo, del propietario del bien o derecho anotado o mediante la presentación del despacho judicial que así lo disponga.

La prohibición de inscribir un inmueble en propiedad horizontal es taxativa, ya que la ley es clara e indica la obligatoriedad de éste libre de todo gravamen a excepción del pedido de anotación preventiva ya comentado.

¿Por qué de tal disposición legal ?

La disposición legal de prohibir inscribir un inmueble en propiedad horizontal, parece a simple vista ilógica, porque los otorgantes en dicho contrato son los mismos propietarios y en caso de que hubieren gravámenes, limitaciones o reclamaciones, afecta a ellos mismos.

Pero también hay que pensar que en caso de hipotecas, aparecen terceros, que son los acreedores hipotecarios, que pueden ser afectados por la constitución de propiedad horizontal del inmueble hipotecado.

En caso de anotaciones de demanda y embargos, también existen terceros que podían

ser afectados como son los demandantes, que tienen en trámite juicios contra los propietarios o propietario y tienen anotada la finca como medida de garantía.

Por dichas razones, el legislador, expone en la exposición de motivos, que al constituirse un inmueble en propiedad horizontal, ésta debe hacerse libre de gravámenes, limitaciones o reclamaciones, para los efectos de cumplimiento del saneamiento ordenado por la ley.

Por dichas razones legales, la ley sustantiva y registral, no acepta la constitución de propiedad horizontal con anotaciones, hipotecas, demandas u otras reclamaciones.

- **Excepción a la regla**

La excepción a la regla general, de prohibir la constitución de propiedad horizontal con gravámenes, es permitido en el siguiente caso, cuando media consentimiento por expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

En este caso el Registro de la Propiedad en base a su función calificadora, el departamento jurídico, debe ser cuidadoso y comprobar en forma efectiva que dentro del cuerpo de la escritura, en base al estudio del testimonio de la misma, aparezca una cláusula especial, donde los acreedores, demandante u otros, debidamente identificados en la parte de la comparecencia del contrato, expresen su consentimiento.



El Registro de la Propiedad hará la inscripción de propiedad horizontal, inscribiendo en la finca matriz los gravámenes, limitaciones o reclamaciones y las hará extensiva a las fincas filiales, las cuales también deberán ser anotadas en cada registro de dichas fincas.

Los adquirentes, al comprar los departamentos o pisos, se les deberá hacer ver los gravámenes, limitaciones o reclamaciones de que constan dichas fincas junto con la finca matriz, que ampara los elementos comunes, precepto que se debe acatar de conformidad con los Artículos 1543 y 1545 del Código Civil y Artículo 30 del Código de Notariado, y en caso de que la declaración no se hiciera en dicha forma, el notario debe hacer ver la responsabilidad penal del delito de perjurio.

La legislación guatemalteca, no impide adquirir bienes ya sea individuales o en propiedad horizontal que tengan gravámenes, limitaciones o reclamaciones, el único requisito, es que se le debe hacer ver al nuevo adquirente los mismos.

El Artículo 1805 del Código Civil, estipula: "que pueden venderse las cosas o derechos litigiosos o con limitaciones, gravámenes o cargas, siempre que el vendedor instruya previamente al comprador de dichas circunstancias y así se haga constar en el contrato".

También es interesante, como se dijo en los capítulos anteriores, en Guatemala, es permitido constituir propiedad horizontal, de un edificio a construirse, tal como lo indica



el Artículo 529 inciso b) del Código Civil.

En este caso, en Guatemala, si tuviere gravámenes, limitaciones o reclamaciones, los mismos se hacen en la finca matriz, y se hace extensivo en las inscripciones de las fincas filiales, aunque no estén contruidos los pisos y departamentos.

Dichas inscripciones se hacen de acuerdo que con lo dispuesto en los Artículo 830 y 840 del Código Civil, ya que la hipoteca se extiende a los nuevos edificios que el propietario construya y a los nuevos pisos que levante sobre los edificios hipotecados; El edificio organizado en régimen de propiedad horizontal, puede hipotecarse en su totalidad por resolución unánime de todos los propietarios, o separadamente por el dueño del piso o finca independiente; pero, en el primer caso, deberá determinarse la cantidad o parte de gravamen que se asigne a cada piso del edificio.

Se concluye, que la legislación guatemalteca, en base lo estipulado por el Código Civil, y por leyes que la inspiraron como la Ley española, la Constitución de Propiedad Horizontal no se puede realizar si tiene gravámenes y si los hay debe haber consentimiento por escrito de los acreedores o demandantes.

Este precepto es claro en la legislación, por lo que es importante, hacer notar que en base lo estipulado en los capítulos la autorización de las personas a cuyo favor debe hacerse en forma expresa, para la ley sustantiva guatemalteca, no indica en que instrumento público se hace.



A mí criterio, debe hacerse en el contrato de Constitución de la Propiedad Horizontal, debiendo comparecer además del propietario o propietarios, las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.

El por qué de tal afirmación, porque a mí parecer el Registro de la Propiedad al hacer la función calificadora, debe aceptar que sólo en esta forma se haga, ya que sería inaceptable que se hiciera en un acta notarial y que la misma se adhiriera al testimonio o que la misma se transcribiera, tal como lo indica el Código de Notariado.

La razón de dicha conclusión a que llegamos, es que debe darse una unidad de acto en el instrumento público, el cual es requisito básico en el derecho notarial.

Por dicha razón, es necesaria hacer una adición al Código civil, modificadno el numeral 6°. En el sentido de que se indique al Artículo 531 del Código Civil, que cuando existen gravámenes, limitaciones o reclamaciones, debe mediar el consentimiento expreso de las personas a cuyo favor aparecieren inscritos los mismos.

Con lo antes preceptuado, no habrá duda al respecto de cómo de hacerse constar el consentimiento de las personas que indica el Artículo 530 del Código Civil, y además se subsanará una laguna legal existente, la cual puede causar desconcierto en caso de registro de la propiedad horizontal.



CONCLUSIONES

1. La propiedad horizontal es una figura jurídica conocida por la mayoría de personas en el ambiente jurídico en forma superficial, es una figura jurídica que ha tenido poco desarrollo en las leyes civiles, situación que puede observarse en el Código Civil vigente Decreto Ley 106, pues éste carece de una definición legal.
2. Otra muestra del escaso desarrollo de la figura jurídica es la confusión que se tiene de la propiedad horizontal con otras figuras jurídicas similares, como copropiedad, condominio o prehorizontalidad en cuanto a la constitución del régimen de propiedad horizontal, la ley establece el procedimiento notarial y administrativo, sin embargo, en Guatemala, los criterios registrales no indican en ninguna forma el procedimiento que se debe efectuar cuando se constituye una propiedad horizontal con gravámenes, limitaciones o reclamaciones.
3. La propiedad horizontal se regula en Guatemala, en el Código Civil, y se puede constituir por voluntad del propietario o propietarios, en Escritura Pública, llenando los requisitos especificados en dicho Código, debiendo el inmueble estar libre de gravámenes, limitaciones o reclamaciones, debiéndose consignar la cláusula de saneamiento dentro del cuerpo de la escritura constitutiva.
4. La autorización de los acreedores, es importante que se consigne, cuando el inmueble tiene gravámenes, limitaciones o reclamaciones, pero la ley no indica si debe consignarse dentro de la escritura o se puede hacer por acta notarial,



memorial con firma legalizada u otro medio probatorio.

5. La legislación guatemalteca, en base lo estipulado por el Código Civil, y por leyes que la inspiraron como la Ley española, la Constitución de Propiedad Horizontal no se puede realizar si tiene gravámenes y si los hay debe haber consentimiento por escrito de los acreedores o demandantes.



RECOMENDACIONES

1. Que los catedráticos de derecho notarial y civil, los estudiantes de la carrera de derecho de la Universidad de San Carlos de Guatemala y las distintas universidades del país, deben procurar el estudio con más profundidad y detenimiento de la figura jurídica de la propiedad horizontal; con el objetivo de contar con un soporte doctrinario que permita corresponder a las necesidades en la práctica notarial.
2. Que todos los profesionales del derecho, que se dediquen a la actividad notarial y registral, de propiedad horizontal, que la misma ley sustantiva, en este caso, el Código Civil, indique que se debe consignar en el cuerpo de la escritura constitutiva de propiedad horizontal, la autorización expresa de las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.
3. La propiedad horizontal se regula en Guatemala, en el Código Civil, y se puede constituir por voluntad del propietario o propietarios, en Escritura Pública, llenando los requisitos especificados en dicho Código, debiendo el inmueble estar libre de gravámenes, limitaciones o reclamaciones, debiéndose consignar la cláusula de saneamiento dentro del cuerpo de la escritura constitutiva.
4. Que el Departamento Jurídico, del Registro General de la Propiedad, debe verificar que dentro del cuerpo de la escritura, se haga mención del saneamiento,

que el propietario o propietarios declaren de conformidad con el Artículo 30 del Código de Notariado, que el bien no tiene gravámenes, limitaciones, y que el notario debe hacer constar la responsabilidad en que incurren por dicha declaración y la pena relativa al delito de perjurio.

5. La Universidad de San Carlos de Guatemala debe hacer uso del legítimo derecho que le otorga el Artículo 174 de la Constitución Política de la República de Guatemala y presente Iniciativa de Proyecto de Ley al Congreso de la República, encaminada a la modificación del propuesta de reforma al Código Civil, Artículo 531 inciso 6º, a efecto de que el mismo indique en forma clara y precisa, que cuando existan gravámenes, limitaciones o reclamaciones de cualquier clase, el consentimiento expreso de las personas se haga dentro de la escritura pública de constitución.



ANEXOS



ANEXO I

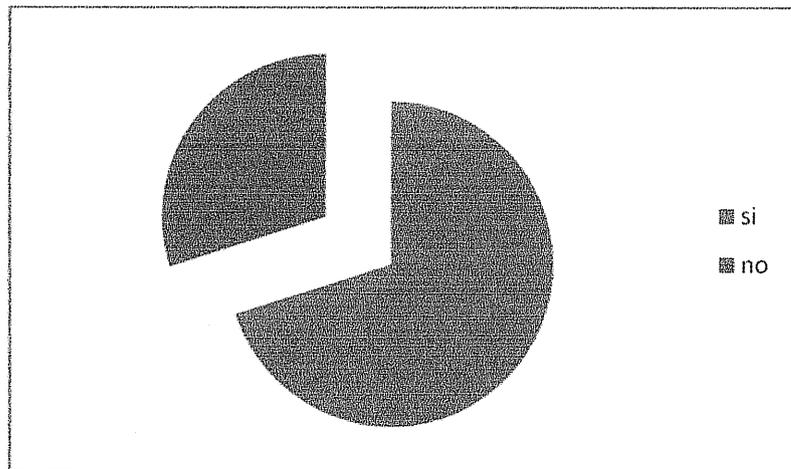
Trabajo de Campo

- Estudio y resultados de campo:

El cuestionario se dirigió a notarios y personal del Registro de la Propiedad:

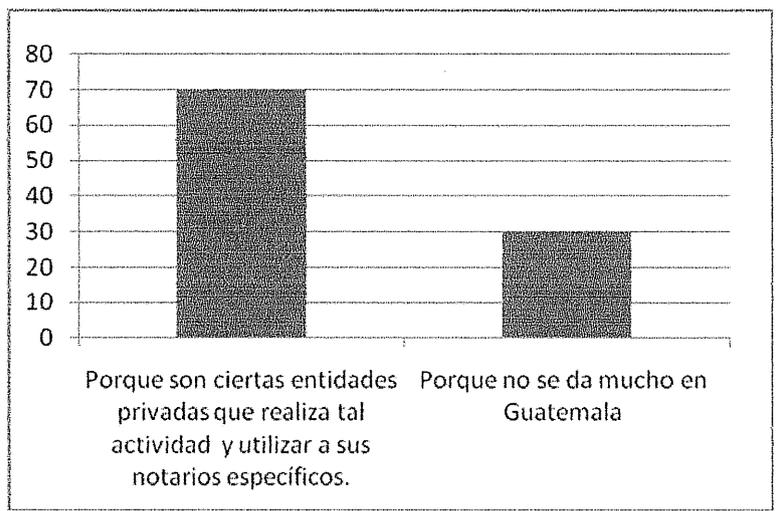
1. ¿La propiedad horizontal regulada en el Código Civil es usual elaborarla por notarios?

- **Si 70%**
- **No 30%**



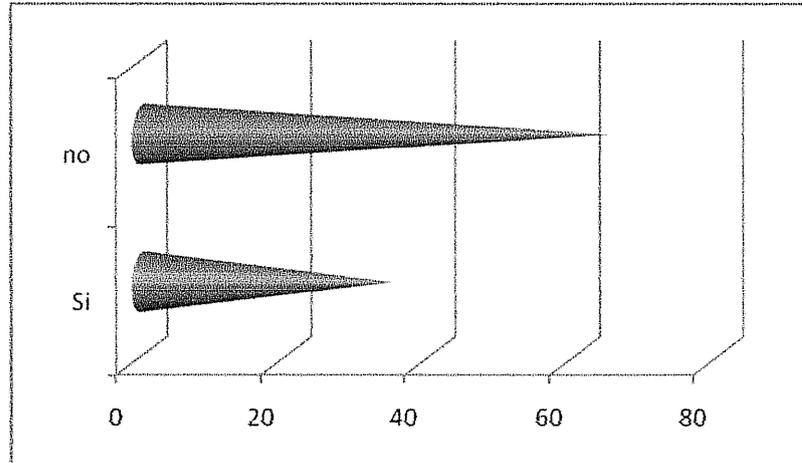
2. Por qué no es usual que un notario elabore una escritura de Propiedad Horizontal:

- 70% Porque son ciertas entidades privadas que realizan tal actividad y utilizar a sus notarios específicos.
- 30% Porque no se da mucho en Guatemala.



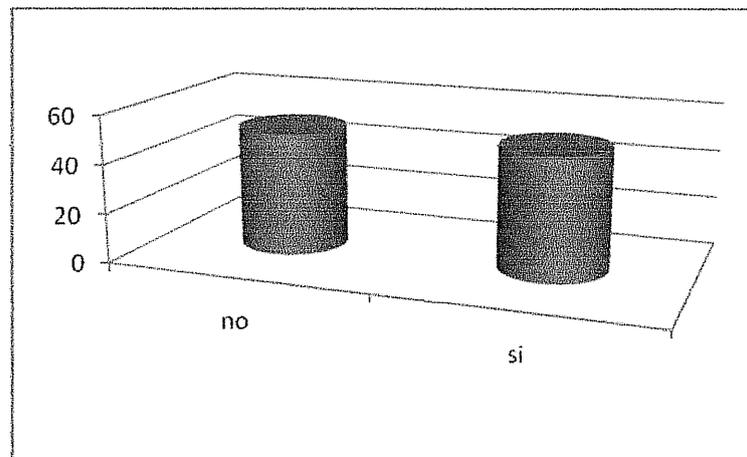
3. La Constitución de Propiedad Horizontal en Guatemala, sabe cómo se puede originar:

- Si está regulado en el Código Civil 65%
- No 35%



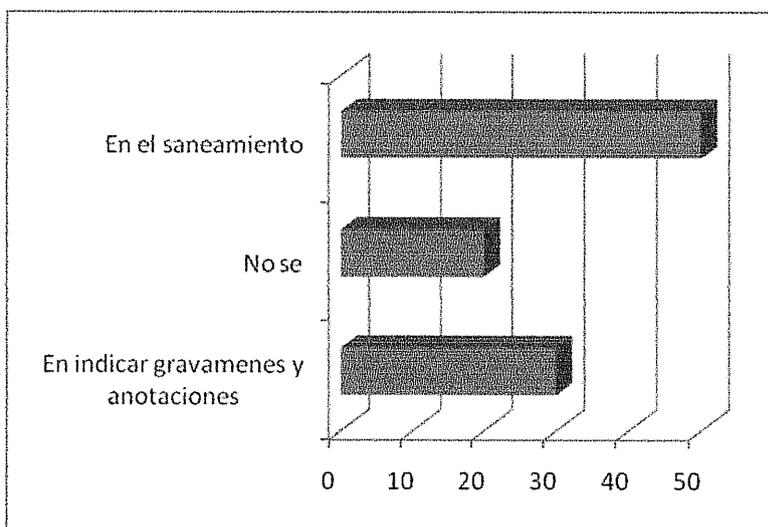
4. Considera usted que el Código Civil tiene lagunas respecto a la Propiedad Horizontal:

- No 50%
- Si 50%



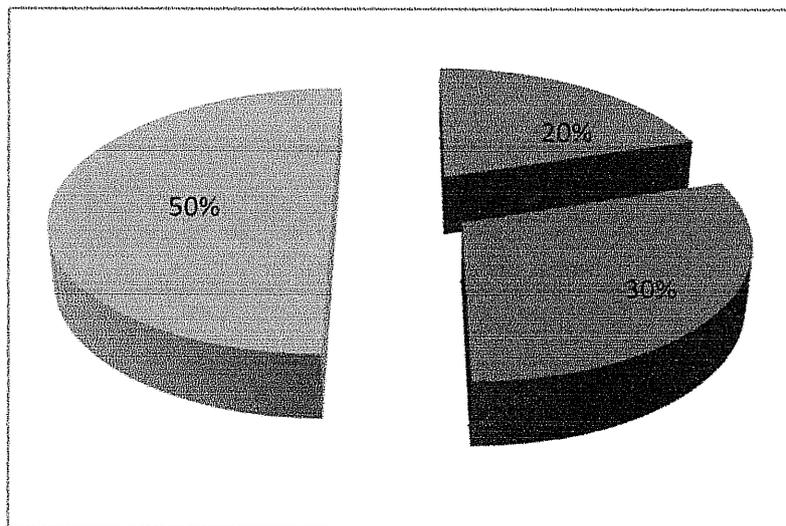
5. ¿En qué consisten las lagunas legales?

- 30% En indicar como se hacen constar los gravámenes y limitaciones.
- 20% No sé.
- 50% En el saneamiento



6. ¿La Propiedad Horizontal tiene que estar regulada en forma clara y precisa en Guatemala Por qué?

- 20% Porque la ley no debe contener lagunas legales.
- 30% Porque en Guatemala se ha incrementado el uso de la propiedad horizontal en varias zonas del país.
- 50% Porque la Ley tiene ciertas ambigüedades como el de consentimiento de los acreedores cuando hay gravámenes.







BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE, Agustin. **Cursillo de derecho hipotecario**. Editorial Universidad de la Habana. 1943.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. 1a. ed. Guatemala: Ed. Fénix, 2001.
- BUGEDA LANZAS, JESÚS. **La propiedad horizontal**. Cuba Ed. Cultural, S.A. La Habana, 1954.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Tomo I. Buenos Aires, Ed. Heliasta, 1989.
- CASTÁN TOBEÑAS, José. **Derecho civil español, común y foral**. Editorial Reus. Madrid. 1950. 7ª. Edición. Tomo II.
- COLIN AMBROSIO Y H. Capitant. **Curso elemental de derecho civil**. Tomo IV. Editorial Reus. Madrid. 1949.
- DORTA DUQUE, Manuel. **Curso de Legislación Hipotecaria**. Editorial Universidad de Habana. 1951. Tomo I.
- GONZÁLEZ, Jerónimo. **El Derecho real de superficie**. Estudios de Derecho Hipotecario y Derecho civil. Ministerio de Justicia.
- GONZÁLEZ, Jerónimo. **Propiedad, pisos y habitaciones**. Editorial Ministerio de Justicia. Madrid. 1948.
- GONZÁLEZ, Jerónimo. **La copropiedad pro-indiviso**. Editado por Estudios de Derechos Hipotecario y Derecho Civil de Madrid. Tomo II. Madrid, España. 1948.
- <http://www.canalegal.com/contenido.php?c=216&titulo=inmuebles-horizontales> día: 27-4-2011 hora: 13:47 pm.
- LOISI, Osvlod, **"Todo sobre consorcios"**, 2da. Edición.
- OSSORIO, Manuel, **Diccionario de ciencias jurídicas políticas y sociales**. 27ª ed. Edición Editorial Heliasta, Buenos Aires, 2000.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. 23ª. Edición. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 1996.
- PUIG Peña. **Tratado de derecho civil español**. Editorial Revista De Derecho Privado. Madrid. Tomo III Vol. I.
- REFFINO PEREYRA, Virgilio. **La propiedad horizontal**. Editorial Claridad. Buenos Aires, 1952.
- ROCA SASTRE, Ramón María. **Derecho hipotecario**. s.e.. Madrid. Tomo II.



SÁNCHEZ Román, Felipe. **Estudios de derecho civil**. Editorial Rivadeneyra. Madrid. 1900. Tomo III.

SANZ FERNÁNDEZ, Ángel. **Comentarios la nueva Ley hipotecaria**. Madrid. s.e.

SCAEVOLA, **Códigos europeos**. Tomo VII. Sin edición. 1960.

Legislación:

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

Código Civil. Enrique Peralta Azurdía, Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, Decreto Ley 106, 1963.