

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO
COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

TESIS DE GRADO

JOSÉ ALEJANDRO JUÁREZ MORENO

CARNET 10384-09

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO
COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR
JOSÉ ALEJANDRO JUÁREZ MORENO

PREVIO A CONFERÍRSELE
LOS TÍTULOS DE ABOGADO Y NOTARIO Y EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN, DICIEMBRE DE 2015
CAMPUS CENTRAL

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: ING. JOSÉ JUVENTINO GÁLVEZ RUANO
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO
VICEDECANA: MGTR. HELENA CAROLINA MACHADO CARBALLO
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN
DIRECTOR DE CARRERA: LIC. ERICK MAURICIO MALDONADO RÍOS
DIRECTOR DE CARRERA: MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA
DIRECTORA DE CARRERA: MGTR. ANA BELEN PUERTAS CORRO

NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN

LIC. DEBBIE MICHELLE SMITH ALVARADO

TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN

MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA

Guatemala 29 de abril 2015

Señores Miembros del Consejo de la
Facultad Ciencias Jurídicas y Sociales
De la Universidad Rafael Landívar
Su despacho.

Estimados señores:

Por este medio hago de su conocimiento que asesoré al alumno **JOSÉ ALEJANDRO JUÁREZ MORENO**, Carné: 10384-09, en la elaboración del trabajo de tesis titulado "**LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA**", de conformidad con lo notificado por la Facultad.

El estudiante desarrolló su trabajo de investigación, dentro del marco de creación del Manual de Derecho Civil en materia de Derechos Reales, realizando un estudio detallado sobre la doctrina que informa las instituciones de la copropiedad y la propiedad horizontal, desarrollando ampliamente las teorías más relevantes en cuanto a su naturaleza jurídica, características, y elementos que integran a estos derechos reales, así como un análisis de la normativa jurídica propuesta como unidades de análisis.

En este sentido, el aporte que el estudiante Juárez Moreno realiza al comparar el derecho real de copropiedad y propiedad horizontal con legislaciones internacionales y la guatemalteca, hace su investigación de gran utilidad para el estudio del Derecho Civil.

El alumno ha cumplido con los requisitos que establece el reglamento para la elaboración de un trabajo de tesis, atendió las observaciones realizadas y contiene una bibliografía suficiente y adecuada.

Por lo anterior, apruebo el trabajo de tesis antes mencionado y considero que puede continuar con los procesos respectivos para su publicación.

Respetuosamente,



Mgtr. Debbie Michelle Smith-Alvarado
Catedrática de Dedicación Completa
Código 23276

Guatemala, 30 de noviembre de 2015

**Señores Miembros del
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad Rafael Landívar**
Presente

Honorables Miembros del Consejo:

Me es grato hacer de su conocimiento que tuve el honor de llevar a cabo la Revisión de Fondo y Forma del trabajo de Tesis del estudiante José Alejandro Juárez Moreno, titulado “La copropiedad y propiedad horizontal y su análisis en el Derecho comparado de Centroamérica, México, Argentina y España”.

El expresado trabajo cumple con los requisitos establecidos en el instructivo de tesis de la Facultad, suponiendo un aporte técnico-jurídico interesante para el conocimiento y aplicación, tanto de la copropiedad, como de la propiedad horizontal en Guatemala, conteniendo un amplio análisis de Derecho comparado. En virtud de lo anterior, me permito emitir el presente DICTAMEN FAVORABLE, recomendando se ordene su impresión final.

Sin otro particular, me suscribo de Ustedes.

Atentamente,



Enrique Fernando Sánchez Usera
Revisor de Fondo y Forma



Universidad
Rafael Landívar
Tradición Jesuita en Guatemala

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
No. 07751-2015

Orden de Impresión

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante JOSÉ ALEJANDRO JUÁREZ MORENO, Carnet 10384-09 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus Central, que consta en el Acta No. 07816-2015 de fecha 30 de noviembre de 2015, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

"LA COPROPIEDAD Y LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SU ANÁLISIS EN EL DERECHO COMPARADO DE CENTROAMÉRICA, MÉXICO, ARGENTINA Y ESPAÑA"

Previo a conferírsele los títulos de ABOGADO Y NOTARIO y el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 8 días del mes de diciembre del año 2015.


MGTR. ALAN ALFREDO GONZALEZ DE LEÓN, SECRETARIO
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
Universidad Rafael Landívar



RESPONSABILIDAD

“El autor es el único responsable del contenido, doctrinas y criterios sustentados en la tesis”

LISTADO DE ABREVIATURAS

CCG	Código Civil de Guatemala
CCS	Código Civil de El Salvador
CCH	Código Civil de Honduras
CCN	Código Civil de Nicaragua
CCCR	Código Civil de Costa Rica
CCFM	Código Civil Federal de México
CCA	Código Civil de Argentina
CCE	Código Civil de España
LPHE	Ley de Propiedad Horizontal. España
LPCDM	Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal de México
LPIPA	Ley de Propiedad Inmobiliaria por pisos y apartamentos de El Salvador.
LPCH	Ley de Propiedad en Condominio de Honduras
LRPH	Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal de Nicaragua.

LRPC

Ley reguladora de la Propiedad en Condominio
de Costa Rica.

LPHA

Ley de Propiedad Horizontal de Argentina.

RESUMEN

Los derechos reales son facultades que las normas jurídicas otorgan a las personas para poder disponer inmediatamente y sin necesidad de intermediarios de una cosa con oposición a terceros. La presente investigación constituye un fragmento del manual de Derechos Civil, específicamente derechos reales, cuya finalidad, corresponde en elaborar un compendio jurídico doctrinal, que contenga autores tanto nacionales como internacionales en materia de Derechos reales junto a un análisis comparativo con la legislación de Centroamérica, México, Argentina y España.

El desarrollo de esta investigación se centra en el derecho real de copropiedad, como una forma especial del derecho de propiedad, que genera un derecho real autónomo por las características peculiares como la pluralidad de titulares y el ejercicio del derecho de tanteo; y la propiedad horizontal que se constituye por la construcción de un edificio de varias plantas, donde cada piso o departamento conforma un derecho exclusivo coexistente con un derecho de copropiedad sobre la áreas comunes; cuyo nacimiento a la vida jurídica lo determina la creación e inscripción de un reglamento de copropiedad y administración, el cual rige todas las relaciones entre propietarios.

Con lo anterior se pretende que el lector pueda reforzar sus conocimientos sobre ambas instituciones, al conocer las diferentes corrientes y conceptos que presentan los diversos autores; así mismo se presenta al final de la investigación un cuadro de cotejo como aporte personal, elaborado con la comparación de las legislaciones antes mencionadas.

ÍNDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
CAPÍTULO 1: CONTEXTUALIZACIÓN.....	4
CAPÍTULO 2: La Copropiedad.....	11
2.1. Antecedentes.....	11
2.2. Definición.....	15
2.3 Comunidad o Condominio.....	16
2.4. Naturaleza Jurídica.....	18
2.5. Características.....	19
2.6. Constitución.....	20
2.7. Administración de la Cosa Común.....	21
2.8. Copropietarios o Copartícipes.....	24
2.8.1. Derechos de los Copropietarios.....	25
2.8.1.a. Cuota o Participación.....	26
2.8.1.b. Derecho de Tanteo.....	27
2.8.1.c. Derecho de Retracto.....	29
2.8.2. Obligaciones de los Copropietarios.....	30
2.9. Modos de Extinción de la Copropiedad.....	32
CAPÍTULO 3: PROPIEDAD HORIZONTAL.....	34
3.1. Antecedentes.....	34
3.2. Definición.....	38
3.3. Naturaleza Jurídica.....	40
3.4. Constitución.....	44
3.4.1. Reglamento de Copropiedad y Administración.....	46
3.4.2. Elementos Exclusivo y Comunes.....	49
3.4.3. El Consorcio.....	50
3.4.4. Seguro en la Propiedad Horizontal.....	54
3.5. Derechos de los Propietarios.....	56
3.6. Obligaciones de los propietarios.....	57

3.7. Medianería en Propiedad Horizontal.....	58
3.8. Modos de Extinción de la Propiedad Horizontal.....	59
CAPÍTULO 4: LEGISLACIÓN COMPARADA.....	61
4.1. Guatemala.....	62
4.2. El Salvador.....	69
4.3. Honduras.....	75
4.4. Nicaragua.....	81
4.5. Costa Rica.....	86
4.6. México.....	93
4.7. Argentina.....	102
4.8. España.....	107
CAPÍTULO 5: PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS....	116
5.1. Copropiedad.....	116
5.1.1. Regulación Legal.....	117
5.1.2. Semejanzas.....	118
5.1.3. Diferencias	120
5.2. Propiedad Horizontal.....	122
5.2.1. Regulación Legal.....	123
5.2.2. Semejanzas.....	124
5.2.3. Diferencias	127
CONCLUSIONES.....	129
RECOMENDACIONES.....	130
REFERENCIAS.....	131
ANEXOS.....	135

INTRODUCCIÓN

La Copropiedad y la Propiedad Horizontal son formas especiales del derecho real de propiedad, ambas tienen vestigios desde el derecho romano. Sin embargo únicamente la copropiedad era considerada como una institución de derecho civil romano, que surge por la sucesión hereditaria del pater familias, mientras que la propiedad horizontal aparece como una forma espontánea que carece de regulación.

La copropiedad es concebida bajo dos corrientes que explican su naturaleza jurídica, la teoría germánica y la teoría romana, donde la primera no admite la división de la cosa común, y la segunda tiene una concepción de propiedad pro indivisa. El código civil de Guatemala sigue la corriente romana, en donde la copropiedad es un derecho real constituido por el conjunto de personas que ejercen el dominio sobre un bien pro indiviso, de acuerdo a partes ideales o cuotas. La propiedad horizontal en cambio es una forma especial de propiedad, en donde subsiste de forma simultánea la propiedad exclusiva de cada propietario sobre los apartamentos o pisos, con la copropiedad sobre las áreas comunes.

Siendo estas instituciones establecidas desde el derecho romano, es importante realizar un análisis jurídico comparativo dentro de la esfera iberoamericana, específicamente en el ordenamiento jurídico de Centroamérica, México, Argentina y España, para conocer cuál es la concepción de ambas instituciones en la actualidad.

El desarrollo de la presente investigación gira entorno a la interrogante ¿Cuál es la definición y regulación legal de las instituciones jurídicas de copropiedad y propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico de Centroamérica, México, Argentina y España? Siendo necesario para esto, determinar cuál es el concepto y desarrollo que la doctrina merece sobre ambas instituciones,

para posteriormente tener como principal objetivo, el conocer la regulación legal que tienen los países en mención sobre estas instituciones. Cabe indicar que la limitante que existe en relación al concepto de propiedad horizontal, corresponde a la falta de doctrina, que sienta las bases de esta institución en el derecho romano. Esto se resolverá con el concepto y definiciones, que las mismas legislaciones objeto de estudio proporcionan en sus cuerpos normativos.

Aunado a esto, se resolverá colateralmente la interrogante de ¿Existe una norma específica para regular la copropiedad y propiedad horizontal en la legislación de Centroamérica, México, Argentina y España? Como también ¿En qué se diferencian o asemejan la regulación jurídica de Centroamérica, México, Argentina y España respecto de las instituciones de copropiedad y propiedad horizontal? Para resolver estas interrogantes, se compararán las legislaciones de estos países, estableciendo sus similitudes y diferencias en cuanto al concepto y cuerpo normativo que regula la copropiedad y propiedad horizontal.

La legislación que será analizada corresponde al Código Civil y norma específica, en su caso, que regula la institución de copropiedad y/o propiedad horizontal, siendo según los países objeto de estudio, las siguientes: Guatemala su Código Civil; El Salvador, Código Civil y Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos de El Salvador; Honduras, Código Civil y ley de Propiedad en Condominio de Honduras; Nicaragua, Código Civil y Ley que Reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal de Nicaragua; Costa Rica, Código Civil y Ley Reguladora de la Propiedad en Condómino de Costa Rica; México, Código Civil Federal y Ley de Propiedad en Condominio para el Distrito Federal de México; Argentina, Código Civil y Ley de Propiedad Horizontal de Argentina.

Los alcances de la presente investigación corresponden en conocer las generalidades (no procesales) como concepto, clases, formas de constitución y modos de extinción de la institución de copropiedad y propiedad horizontal en las

legislaciones de Centroamérica, México (leyes federales), Argentina (leyes federales) y España (derecho común).

Esta investigación consta de cinco capítulos los cuales se desarrollan de la siguiente manera: en el primer capítulo se desarrolla una contextualización de los derechos reales para realizar una conexión con la materia respectiva; el capítulo segundo expone un conjunto de autores que explican la copropiedad; el capítulo tercero corresponde a la presentación del derecho real de propiedad horizontal; en el capítulo cuarto se realiza una comparación de las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España en materia de copropiedad y propiedad horizontal; finalizando con el capítulo quinto donde se expone la presentación, discusión y análisis de resultados.

La presente investigación tiene como finalidad ser una fuente instructiva para que los estudiantes de derecho, que se inicien en el estudio de los derechos reales, puedan conocer que es la copropiedad y propiedad horizontal, formar su propio criterio y construir una definición de ambas instituciones jurídicas.

Dentro del apartado de anexos se incluye un cuadro de cotejo, como aporte personal, realizado al comparar las legislaciones de Centroamérica, México, Argentina y España, donde se exponen las semejanzas y diferencias más importantes respecto a la regulación de la copropiedad y propiedad horizontal. Para que con este modelo se inste a que los estudiantes lectores puedan realizar una comparación con otras legislaciones y tener como consecuencia la evolución de ambas instituciones y enriquecer la doctrina nacional

CAPÍTULO 1

CONTEXTUALIZACIÓN

En la presente investigación se analizarán las formas especiales del derecho real de propiedad, específicamente la copropiedad y propiedad horizontal. Iniciando con una breve descripción y contextualización sobre los derechos reales, la propiedad y sus características. Siendo el derecho la ciencia que regula los derechos reales es necesario recapitular algunas de las acepciones de la palabra derecho que serán de utilidad para la estructura de la definición de los derechos reales.

En esta línea, dentro de las acepciones de la palabra derecho, encontramos el derecho objetivo y de derecho subjetivo, según **CARMEN MARÍA DE COLMENARES** *“el derecho como facultad es denominado derecho subjetivo porque se refiere al sujeto que puede exigir frente al sujeto obligado el cumplimiento de determinada obligación. Al derecho objetivo. Como conjunto de normas- suele llamársele así porque es independiente y ajeno al sujeto a quien confiere facultades.”*¹ Con lo que inferimos que al hablar de derecho objetivo, nos referimos estrictamente al conjunto de normas jurídicas que regulan la conducta en sociedad; mientras que al hablar de derechos subjetivo, se hace referencia a los derechos o facultades que las normas jurídicas le otorgan a los sujetos.

El derecho subjetivo presenta una clasificación de derechos subjetivos absolutos y relativos, siendo de importancia para la materia de investigación, los derechos subjetivos absolutos, aquellos donde el sujeto activo, el titular, se encuentra determinado y el sujeto pasivo está conformado por la totalidad de las demás personas.² En otras palabras, son aquellos donde todos los que no son titulares

¹ Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. Introducción al Derecho. Universidad Rafael Landívar. Facultad de ciencias Políticas y Sociales. Guatemala. 1996 Pág. 73

² Loc. Cit.

del derecho, sujetos pasivos, deben de respetar y no afectar las facultades que el derecho objetivo le otorga al titular, lo que conocemos como una limitante *ERGA OMNES*, es decir una limitante frente a terceros.³ Siendo dentro de la clasificación de derecho subjetivo absoluto donde caben los Derechos Reales.

Al haber definido que es el derecho subjetivo y objetivo, podemos seguir con los derechos reales, de esta forma **ALFONSO BRAÑAS**⁴ establece que el derecho real es conocido por otros autores como derecho patrimonial, por el hecho de representar o tener un valor pecuniario⁵. De esta forma resalta el poder inmediato ya sea total o parcial oponible a terceros. Según **AUBRY y C. RAU** citado por **ALBERTO D. MOLINARIO**⁶ el elemento *ERGA OMNES* resulta esencial para que exista un derecho real. Agregan **MARTA MORINEAU IDUARTE y ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES**⁷ que los derechos reales otorgan a su titular la facultad de actuar sobre la cosa sin necesidad de mediación de otra persona. Por lo que de momento tenemos que la existencia de un derecho real consiste en un poder inmediato, es decir si necesidad de intermediario para poder ejercitarlo, ya sea total o parcial sobre un bien, con carácter *ERGA OMNES*.⁸

³ Respecto al término *ERGA OMNES* MORINEAU IDUARTE, MARTA Y ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES indican que “*quiere decir que todo el mundo debe respetar el derecho real del titular; que no existe desde un principio un sujeto pasivo individualizado aunque, claro está, éste se individualizará en el momento en que alguien viole nuestro derecho*”. Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. Derecho Romano. 4ta Edición. Universidad Nacional Autónoma de México. Colección de Textos Jurídicos universitarios. Oxford University Press México, S.A. de C.V. México, 2014 Pág. 111

⁴ Bañas, Alfonso. Manual de Derecho civil libros I, II y III. Editorial Fenix. Onceva edición. Guatemala. 2012. Pág. 317

⁵ Desde el punto de vista patrimonial ALBERTO D. MOLINARIO en su libro Derecho Patrimonial y Derecho Real, define como derechos reales “*el derecho patrimonial que otorga a su titular una potestad exclusiva y directa, total o parcial, sobre un bien actual y determinado, para cuyo ejercicio no es necesario el concurso de ningún otro sujeto, cuya existencia, plenitud y libertad puede ser opuesta a cualquiera que pretenda desconocerla o menoscabarla con el fin de obtener su restitución o la desaparición de los obstáculos que la afectan*.” Molinario, Alberto D. Derecho Patrimonial y Derecho Real. Editorial La Ley. Buenos Aires. 1965. Págs. 48 y 49.

⁶ Loc. Cit.

⁷ MORINEAU IDUARTE, MARTA Y ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES. Op. Cit., Pág.111

⁸ JOSÉ PUIG BRUTAU, MACKELDEY citado por EDMUNDO GATTI – JORGE H. ALTERINI y ALFONSO BRAÑAS indican que los derechos reales poseen las siguientes características o elementos comunes: a) la posibilidad inmediata e independiente de

Podemos concluir que los elementos que entre los elementos principales que forman la definición de los derechos reales son, el poder que se le otorga al titular el cual es inmediato, es decir la ausencia de un intermediario, sobre una cosa y la protección excluyente a todos los demás. De esta forma generamos una definición sencilla de entender siendo los derechos reales aquel poder inmediato que se tiene sobre una cosa, cuyo titular puede hacer valer frente a terceros.

Habiendo definido los derechos reales, es necesario establecer si existe alguna clasificación de los mismos. **JOSE CASTAN TOBEÑAS**⁹ proporciona una clasificación doctrinaria de acuerdo a civilistas italianos, los cuales determinan que los derechos reales se clasifican en: "a) *Derechos de goce y disposición, como el derecho de propiedad. b) Derechos de simple goce, como las servidumbres. c) Derechos de garantía (que tienen por contenido únicamente la utilidad de cambio) como la prenda y la hipoteca.*"¹⁰ Asimismo los juristas alemanes establecen que la clasificación corresponde: a) derechos reales: a) provisionales y b) definitivos tales como la propiedad.

utilizar el objeto; y b) el carácter de oponible a terceros (erga omnes). Siendo estas características de los derechos reales que nuestra legislación contempla, donde la posibilidad inmediata se contempla con la posesión del bien y la oponibilidad a terceros se manifiesta claramente con el registro de este derecho. Puig Brutau, José. Fundamentos de Derecho Civil. Tomo II. Volumen 1. Cuarta Edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona. 1994 Pág. 6

En este sentido ROCA SASTRE citado por JOSÉ PUIG BRUTAU resume que el derecho real es el derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder que entraña el señorío, completo o menos, sobre una cosa, de carácter directo y excluyente, protegido frente a todos, sin necesidad de intermediario alguno individualmente obligado. Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 7

⁹ Castan Tobeñas, Jose. Derecho Civil Español Común y Foral. Tomo Segundo. Derecho de las Cosas. Volumen Primero. Duodécima Edición. Editorial Redus, S.A. Madrid. 1982. Pág. 56. Por el contrario BORRELL Y SOLER citados por JOSE CASTAN TOBEÑAS clasifican los derechos reales de la siguiente manera: "a) *Derechos consistentes en limitaciones negativas del dominio (servidumbres). b) Derechos consistentes en una cesión de las utilidades del dominio (usufructo, uso y habitación, superficie, censos y derechos similares, arrendamiento y derechos similares con carácter real). c) Derechos reales de garantía (prenda, hipoteca, censal con hipoteca, anticresis, derecho de luir y quitar).* Loc. Cit.

¹⁰ *Ibíd.*, Pág. 56

Por el otro lado **JOSE PUIG BRUTAU**¹¹ clasifica los derechos reales en:

- a. Derechos reales de disfrute: los cuales atribuyen a su titular las facultades de aprovechar bienes de propiedad ajena, como el usufructo y las servidumbres.¹²
- b. Derechos de adquisición preferente: *“son los que atribuyen la facultad de adquirir una cosa determinada con preferencia a terceras personas.”*¹³ *Dentro de los que se encuentran* “el tanteo atribuye el poder o facultad de adquirir una cosa en el caso de que el propietario de la misma quiera transmitirla a título oneroso a un tercero. El retracto permite igualmente adquirir una cosa cuando ya ha sido transmitida a título oneroso a un tercero.”¹⁴ Estos derechos los podemos encontrar en nuestra legislación como facultades que los mismos copropietarios pueden ejercer como derechos inherentes a la titularidad sobre el bien proindiviso.
- c. Derechos de garantía o de realización de valor: los cuales nos usados para garantizar obligaciones, como la prenda y la hipoteca¹⁵

En nuestra legislación existe una clasificación según el código civil, siendo los derechos reales de: a) goce y disposición, en donde encontramos al derecho real por excelencia, la propiedad, que reúne las características de ser un poder inmediato, cuya disposición la tiene únicamente el titular, con oposición excluyente a terceros; b) de mero goce, donde el titular únicamente posee el derecho de uso o goce de la cosa de propiedad ajena, tales como el usufructo, uso, habitación y servidumbres; y c) de garantía, para garantizar una obligación, encontrándose la hipoteca, prenda y actualmente las garantías mobiliarias.

¹¹ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 30

¹² Loc. Cit.

¹³ *Ibíd.*, Pág. 31

¹⁴ Loc. Cit.

¹⁵ Loc. Cit.

Dentro de los derechos reales de disposición se encuentra la propiedad, también conocida por algunos estudiosos como dominio, sin embargo **BRUTAU**¹⁶ y **ROCA SASTRE** citado por **BRUTAU**¹⁷ establecen que existe diferencia entre ambos, en donde el derecho de propiedad *“es el derecho subjetivo que permite aprovechar, en la medida señalada por el Derecho objetivo, la relación económica entre el titular y sus bienes. Por otra parte, del dominio cabe decir que es aquel derecho real que atribuye a su titular el poder o señorío más amplio posible sobre una cosa corporal. Cuando se habla de que el dominio consiste en el señorío más amplio posible, se alude a que la protección jurídica del interés del dueño sólo está concedida dentro de ciertos límites.”*¹⁸ De lo anterior inferimos que la propiedad es utilizada para referirse a la aprovechamiento o explotación económica que el titular pueda darle a la cosa mientras que el dominio encierra en forma amplia las facultades que el titular puede ejercer dentro de su derecho, siendo estas en términos generales la de disposición, uso y goce de la cosa.¹⁹

El dominio como poder exclusivo a un titular tiene una excepción, más conocida como la copropiedad, siendo una de las formas en que puede aparecer la propiedad. Consiste en que la titularidad de una cosa pertenece a más de una persona de una forma proindivisa, es decir todo la propiedad y sus elementos la ostenta un conglomerado de personas, lo cual desarrollaremos en uno de los capítulos siguientes.²⁰

¹⁶ *Ibíd.*, Pág.130

¹⁷ *Loc. Cit.*

¹⁸ *Loc. Cit.*

¹⁹ ALBERTO D. MOLINARIO define el dominio como *“la potestad o el señorío de que el derecho real inviste a su titular es exclusivo, esto es que respecto de un bien el mismo poderío no puede ser tenido por dos o más personas en forma total, aunque puedan compartirlo. Pero el mismo bien puede ser objeto, simultáneamente, de dos o más potestades.”* *Ibíd.*, Pág. 87

²⁰ ALBERTO D. MOLINARIO indica que en el condominio *“la exclusividad no resulta afectada, pues los titulares del derecho real, en su conjunto, gozan de exclusividad, aunque, a raíz de la cotitularidad, algunos de los poderes o facultades con relación al bien objeto del derecho experimentan ciertas limitaciones, pero, aun en ese aspecto, con relación a las facultades singulares sigue teniendo absoluta exclusividad.”*²⁰. *Ibíd.*, Pág. 53

Agrega **WOLFF Y RAISER** citado por **BRUTAU** que *“el derecho de cosas se refiere tanto a los derechos sobre es corporales como sobre res incorporales.”*²¹

En esta línea **SCHULZ** citado por **BRUTAU** y **MANUEL ALBALADEJO**²² indican que el dominio *“es el derecho sobre una cosa corporal que en principio confiere a su titular el pleno poder sobre una cosa, aunque este poder puede quedar sujeto a varias limitaciones.”*²³ Con esto podemos ilustrarnos que la propiedad, no corresponde con exclusividad a las cosas corpóreas, sino que también abstractas como lo sería una marca que puede estar asimismo en copropiedad.²⁴

ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ²⁵ agrega otras características al dominio siendo:

- a. Es Derecho Real: al ejercerse sobre una cosa y no sobre una persona, determinando el poder inmediato que ya hemos mencionado.
- b. Es un Derecho Absoluto: otorga una plenitud de facultades sin necesidad de intermediario.
- c. Es Exclusivo: otorga un concepto de propiedad individualista contra terceros.
- d. Es Perpetuo: Es decir no se extingue con el tiempo.

Como se mencionó anteriormente, los derechos reales le otorgan a su titular el derecho de gozar de su derecho con exclusividad, y al momento de existir un despojo ilegítimo de su derecho, tienen la facultad de utilizar medios legales para su recuperación. Una de las acciones para proteger o bien recuperar el derecho de propiedad corresponde según **SOHM** citado por **BRUTAU** a la reivindicación que *“es la acción de propiedad por excelencia, dice SOHM, quien añade que se entabla para reclamar la entrega de la cosa, cuando ésta se halle en posesión de*

²¹ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág.132

²² Albalajdejo, Manuel. Derecho Civil I. Introducción y Parte General. Decimoquinta Edición. Librería Bosch, S.L. Barcelona. 2002. Pág. 446

²³ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 135

²⁴ EDMUNDO GATTI – JORGE H. ALTERINI y ARTURO ALESSANDRI RODRÍGUEZ indican que el derecho de dominio otorga tres facultades a su titular: a) *El Uso (jus utendi)*, o sea, *servirse de la cosa según sea su naturaleza;* b) *El Goce (jus fruendi)*, o sea, *el derecho de gozar de la cosa, percibiendo todos los frutos.* c) *El Abuso (jus abutendi)*, o sea, *el derecho de hacer con la cosa lo que a uno le plazca; así, puede destruirla, transferirla, gravarla, etc.* Rodríguez, Arturo Alesandri. Derecho Civil, Primer Año. Tomo segundo. Editorial Zomorano y Caperan. Santiago. 1937. Pág. 25

²⁵ Loc. Cit.

*un tercero sin título alguno: 'ubi rem meam invenio, ibi vindico'. Mediante ella, el propietario no poseedor hace efectivo su derecho a exigir la restitución de la cosa del poseedor no propietario”.*²⁶

Anteriormente se habló del dominio según **MOLINARIO** como “*la potestad o el señorío de que el derecho real inviste a su titular es exclusivo.*”²⁷ De esta forma **EDMUNDO GATTI – JORGE H. ALTERINI** establece que “*el condominio no es otra cosa que la comunión o comunidad del derecho real de dominio,*”²⁸ en donde la titularidad corresponde a varias personas²⁹ y al igual que el dominio puede ser objeto de cosas materiales como inmateriales.

Asimismo **GATTI – ALTERINI** define la propiedad horizontal como “el derecho real sobre una unidad de un inmueble edificado, integrada por partes propias y comunes, que atribuye facultades de uso, goce y disposición jurídica, conforme a su peculiar régimen legal.”³⁰

De esta forma inferimos que los derechos reales son derechos subjetivos que atribuyen a su titular facultades que las normas jurídicas otorgan a las personas para poder disponer inmediatamente y sin necesidad de intermediarios de una cosa y siendo estos derechos oponibles a terceros. En esta línea tenemos como principal o más amplio derecho real al derecho de propiedad también conocido como dominio, cuya variación por convergencia de varios titulares resulta la copropiedad como derecho autónomo. Así como la propiedad horizontal resulta como derecho real autónomo conformado por una parte o titularidad exclusiva unida a una cotitularidad. En los capítulos siguientes se desarrollara con mayor detalle estos dos derechos reales.

²⁶ Puig Brutau, José. Op. Cit. Pág.162

²⁷ Molinario. Alberto D. Op. Cit. Pág. 87

²⁸ Gatti, Edmundo. Jorge H. Alterini. El Derecho Real. Elementos para una Teoría General. Reimpresión. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1998. Pág. 101

²⁹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 442

³⁰ Gatti, Edmundo. Jorge H. Alterini. Op. Cit., Pág. 102

CAPÍTULO 2

LA COPROPIEDAD

La copropiedad es una de las formas especiales de propiedad, donde los titulares que ostentan la propiedad de una cosa de forma proindivisa son dos o más personas. En el presente capítulo encontraremos una visión de la institución jurídica de la copropiedad desde su origen en el derecho romano hasta la definición que actualmente se establece; así como las características, derechos y obligaciones que esta institución le provee a las partes involucradas.

2.1. Antecedentes

Para poder explicar que es la copropiedad, debemos iniciar estudiando esta institución desde el derecho romano, identificando el concepto que se tenía sobre la copropiedad y sus elementos más importantes.

En la Antigua Roma se utilizaron diversos vocablos para referirse a los Derechos Reales, específicamente la propiedad como el derecho real por excelencia, según **MORINEAU** y **ROMÁN IGLESIAS** establecen que el vocablo más antiguo corresponde a *mancipium*, “se usó como sinónimo de *macipatio* y también para designar al poder del *pater familias* sobre las personas y cosas”³¹, posteriormente se hable de vocablo *dominium*, “proviene de *dominus*; esto es, el dueño de la *domus*, o sea, el *pater*; su traducción castellana –dominio- también se usa en derecho moderno para designar a la propiedad; así, cuando decimos que un acto es traslativo de dominio, significamos que mediante este acto se transmite la propiedad”³², hasta finalmente llegar al concepto *propietas*. Vemos que dentro del derecho romano existió una variación del término de propiedad, realizando una de las características del derecho y es su mutabilidad a lo largo del tiempo, para acoplarse a la cultura y entorno. Sin embargo, pese a la variación de vocablos los

³¹ Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. Op. Cit., Págs.120-121

³² Loc. Cit.

romanos no proporcionan un concepto específico de propiedad, inferimos que la propiedad se contempla como un poder inmediato y absoluto sobre bienes y cosas, en principio en poder del pater familia.³³

En la línea de la búsqueda de una definición en el derecho romano para la propiedad, encontramos que atendiendo a la división romana del derecho civil y el derecho ejercido por el pretor, conocido también como el de gentes, se generan los conceptos de: propiedad quiritaria regulada por el derecho civil, la cual únicamente podían adquirir los ciudadanos romanos y era considerada como la verdadera propiedad; y por el otro lado la propiedad bonitaria regulada por el derecho pretorio, la cual era ejercitada por los no ciudadanos romanos o bien en ausencia de algún requisito para ser considerada bonitaria.³⁴

Por lo que podemos concluir que en las fuentes romanas antiguas no encontramos una definición concreta de la Propiedad, sin embargo se considera que la propiedad es el derecho real por excelencia, en donde según **MORINEAU e IGLESIAS**³⁵ se le concede al titular el derecho a usar el objeto, aprovecharlo, disfrutarlo o percibir sus frutos y disponerlo. Siendo la Copropiedad o Comunidad como se le llamaba en la antigüedad, el derecho real en donde varias personas ejercen derechos de titular sobre un bien o derecho en proporción a una cuota

³³ BONFANTE citado por JUAN IGLESIAS define la propiedad como “*la señoría más general, en acto o en potencia, sobre la cosa*”. Iglesias, Juan. Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado. Sexta Edición. Barcelona España. Editorial Ariel. 1972. Pág. 245

³⁴ MARTA MORINEAU IDUARTE, ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES y LUIS RODOLFO ARGÜELLO, definen la propiedad quiritaria como la que “*sólo podía ser ejercido por un ciudadano romano, sobre una cosa romana y adquirido por un medio romano*”. Considerada como la verdadera propiedad *dominium ex iure quiritium*. Argüello, Luis Rodolfo. Manual de Derecho Romano. Historia e Instituciones. 3era Edición. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1992 Págs. 222-223
Agrega MARTA MORINEAU IDUARTE, ROMÁN IGLESIAS GONZÁLES que entre los medios romanos están la *mancipo* o la *in iure cesio*. La segunda clase era conocida como Propiedad *Bonitaria*, la cual “*tuvo reconocimiento legal en el derecho romano por la acción del pretor, se presentaba ante la falta de alguno de los requisitos necesarios para la existencia del dominio quiritario*.” Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. Op. Cit., Pág. 122

³⁵ *Ibíd.*, Pág.123

ideal.³⁶ Por lo tanto establecemos que la concepción de la copropiedad en la antigüedad romana en su esencia continúa siendo la misma que en la época moderna, donde se le toma como una forma especial de propiedad siendo varios los titulares de la misma.

Ahora bien es necesario establecer la copropiedad aparece o se crea en la antigua roma. En este sentido **LUIS RODOLFO ARGÜELLO** indica que la particularidad jurídica de encontrar dos o más propietarios sobre un mismo bien nacía de dos formas “*de forma voluntaria si era la resultante del acuerdo de los copropietarios individuales como ocurría con las cosas aportadas a una sociedad o adquiridas en común; o Incidental, cuando se constituía con independencia de la voluntad de los condóminos, tal el caso de herencia o legados correspondiente a varios coherederos o legatarios,*”³⁷ **FERNANDO BETANCOURT** explica que la forma incidental que describe Luis Rodolfo Argüello es el antecedente en de la copropiedad, derivado de la comunidad existente entre hermanos con herencia del *pater familias* sin haberla dividido “*y que se caracterizaba por su régimen jurídico*

³⁶ MARTA MORINEAU IDUARTE Y ROMÁN IGLESIAS GONZÁLEZ establecen que la copropiedad “*existe cuando varias personas son titulares del derecho de propiedad sobre el mismo objeto, en cuyo caso cada una de ellas será propietaria de una cuota ideal*”. Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. Op. Cit., Pág. 122. Lo cual coincide con JUAN IGLESIAS, al establecer que en el Derecho Romano “*no es dable la existencia de una propiedad ejercida por varios individuos sobre la misma cosa*” por lo que se admite la comunidad por cuotas ideales, “*sin atribución de partes físicas*”, conocida por los romanos como *communio*. Iglesias, Juan. Op. Cit., Pág. 307.

Tanto Rosiles López, Leonel y otros como JOSÉ MARÍA URÍA S.J. establecen que la figura jurídica de la copropiedad ya se encontraba regulada en la antigua Roma. Uría S.J., José María. Derecho Romano. Volumen primero. Bogotá, Colombia. Imprenta del C. De J Pág. 557. En donde según ROSILES LÓPEZ, LEONEL Y OTROS “*la figura de la copropiedad se perfecciona en el momento en que nace un derecho conjunto de varias personas sobre un mismo bien u objeto. En el caso de la copropiedad cada individuo es propietario de una cuota ideal, indivisible por no ser material, por tanto no sujeta a reparto entre los copropietarios. La división física del bien origina la extinción de la copropiedad.*” Rosiles López, Leonel y otros. La Copropiedad y sus Beneficios Fiscales en México. Revista Internacional Administración & Finanzas. RIAF. Volumen 4. Número 1. México. Instituto IBFR. 2011. Pág. 31

³⁷ Argüello, Luis Rodolfo. Op. Cit., Pág.242

*de solidaridad, de modo que cada hermano (socius) podía disponer plenamente por sí mismo.”*³⁸

De esta forma podemos concretar que el antecedente de la copropiedad corresponde a la transmisión de la propiedad por medio de la herencia, donde actualmente aún podemos ver vestigios de esta institución donde para la división de la cosa común se toman normas referentes a la partición hereditaria; donde los coherederos tiene las mismas facultades de propietarios unos con otros, a menos que el causante haya heredado bajo desigualdad de porcentajes, ostentando un poder inmediato y con exclusión de terceros.³⁹ Siendo la sucesión hereditaria una forma incidental de copropiedad, no es la única forma de crearla, en la actualidad una forma voluntaria sería la compraventa de un bien inmueble por dos personas; ya que como se establece anteriormente la forma voluntaria romana⁴⁰, corresponde al antecedente de la sociedad como tal y no una forma de copropiedad.⁴¹

Por el otro lado **JOSÉ MARÍA URÍA**⁴² indica que la copropiedad se encontraba con rasgos de absoluta recisión, debido a que tal como sucede en la actualidad la copropiedad puede traer conflictos por la contraposición de intereses que pueden ocurrir entre los copropietarios y por esto dentro de las facultades que cada uno de ellos tenía era el de pedir la división de la cosa común, siendo no solo una forma especial de propiedad sino también una limitación al mismo derecho.

³⁸Betancourt, Fernando. Derecho Romano Clásico. Colección: Manuales Universitarios. Núm.:33. Sevilla. Universidad de Sevilla. Secretariado de Publicaciones. 1995. Pág.341

³⁹ JUAN IGLESIAS, agrega que la única limitante era el *IUS PROHIBENDI* del otro condómino, “*en relación con las innovaciones, construcciones, demoliciones*” correspondiendo según el derecho justinianeo cuando retunda en beneficio de la comunidad. Iglesias, Juan. Op. Cit., Pág. 309

⁴⁰ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 251

⁴¹ JOSE PUIG BRUTAU y SHULZ citado por JOSE PUIG BRUTAU agregan además que esta comunidad doméstica de las herencias constituyó el modelo de la figura de la *societas* correspondiendo al interés de un grupo social que posteriormente paso a ser un contrato consensual de sociedad. Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 251

⁴²Uría S.J., José María. Op. Cit., Pág.557

Por lo que concluimos que en la antigua roma, la copropiedad era considerada como una de las formas especiales en que se puede manifestar la propiedad, siendo su antecedente directo, la sucesión hereditaria. Desde la concepción romana vemos que la copropiedad es ejercida por el conjunto de copropietarios, donde cada derecho se encuentra dividido en cuotas ideales, al no ser materialmente posible la división mientras permanezca la copropiedad. Además vemos que existe el derecho de división de la cosa común que en la actualidad continúa siendo una de las facultades de los copropietarios.

2.2 DEFINICIÓN

Al momento entendemos que la propiedad es el derecho real por excelencia que tiene inmerso el derecho de uso, goce y disposición de la cosa. De esta forma en la antigüedad se toma a la copropiedad como una forma especial del derecho real de propiedad en donde varias personas ejercen derechos de dominio sobre una cosa, cuyo antecedente histórico corresponde a la comunidad familiar que deviene de la herencia del *Pater familias*. Para iniciar con la definición de copropiedad **SÁNCHEZ ROMAN** citado por **CASTAN** define que copropiedad es *“el derecho de dominio en común que tienen dos o más personas en una parte espiritual de una cosa, no dividida materialmente”*,⁴³ de esta forma **BRAÑAS**⁴⁴ indica que *“esta figura jurídica es también llamada condominio, y se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien”*.⁴⁵ Coincide con **MORINEAU e IGLESIAS**⁴⁶ en que cada copropietario no tiene propiedad exclusiva sobre el bien total sino sobre una parte una cuota ideal o proporción.

⁴³ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 343

⁴⁴ Brañas, Alfonso. Op. Cit., Pág.333

⁴⁵ Loc. Cit.

⁴⁶ Monriveau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. Op. Cit., Pág.123

Distinguimos los elementos de concurrencia de varias personas como titulares de una cosa y la indivisión o división abstracta, donde surgen las cuotas o partes alícuotas.⁴⁷

De esta forma **CASTÁN⁴⁸, CLAUDIA NOEMI ZUÑIGA VEGA⁴⁹ y PEDRO BONFANTE⁵⁰** coincide al indicar que una copropiedad es una concurrencia de derecho de propiedad en donde una misma cosa es objeto de varios derechos de la misma naturaleza.

La copropiedad corresponde a una forma especial del derecho de propiedad, cuya característica, en la que radica su autonomía, es la multiplicidad o concurrencia de derechos. Por lo podemos concluir que la copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad, en donde varias personas ejercen la titularidad de un mismo bien o derecho, en proporciones alícuotas, cuya división física constituye una forma de disolución de la institución.

2.3 COMUNIDAD O CONDOMINIO

Al momento de definir la copropiedad, nos encontramos que muchos autores incluyen los conceptos de comunidad y condominio, por eso es importante concluir cual es el significado de ambos o bien si son sinónimos de copropiedad.

⁴⁷ MANUEL OSSORIO define que la copropiedad o condominio es el “*derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa, sobre una cosa mueble o inmueble*”⁴⁷ Ossorio, Manuel. Copropiedad. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. 30ª. Edición Actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de la Cueva. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 2004. Pág. 202

⁴⁸ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 343.

⁴⁹ Zuñiga Vega, Claudia Noemí. “La Copropiedad”. VIAM IURIS, LICENCIATURA EN DERECHO. 6ta Edición Revista Jurídica. México. Noviembre 2,012. Centro Universitario Enrique Díaz De León Pág.21

⁵⁰ Bonfante, Pedro. Instituciones de Derecho Romano. Segunda Edición. Madrid. Centro de Enseñanza y Publicaciones S.A. 1959. Pág.301

Para **MANUEL OSSORIO**⁵¹ los conceptos de copropiedad o condominio son sinónimos, y ambos hacen alusión a la forma especial de propiedad de la cual hemos hablado. Por otro lado **RUGGIERO** establece que la comunidad es un concepto más amplio que el condominio. Se entiende por comunidad en sentido amplio, donde la comunidad hace referencia a toda relación donde existan varios sujetos de uno o más derechos, por lo que la hablar de comunidad se incluye a la sociedad.⁵²

En este sentido **BRUTAU** y **FEDERICO PUIG PEÑA**,⁵³ ambos autores indican que entre el concepto de comunidad y condominio existe una diferencia de género y especie. En donde según Piug Brutau establece que la comunidad es la cotitularidad de derechos y al hablar condominio hace referencia a la forma especial de propiedad, por lo tanto cotitularidad del derecho de propiedad.⁵⁴ Agrega **PEÑA**⁵⁵ que el condominio una situación especial de comunidad que recae únicamente sobre cosas corporales.

Con las definiciones anteriores se puede establecer comunidad es el género, en donde cabe cualquier concurrencia de derechos, no necesariamente de carácter real, mientras que el condominio se habla de un tipo de comunidad donde correspondiente a una forma especial de propiedad. Asimismo cuando hablamos de una copropiedad en bienes corporeos hablamos de un condominio, habiendo paso a la copropiedad sobre bienes inmateriales.

⁵¹ Ossorio, Manuel. Op. Cit., Pág. 202

⁵² Mascareñas, Carlos-E. Nueva Enciclopedia Jurídica. Tomo IV. Tipografía La Academia de Herederos de Serra Russell. E. Granados. Barcelona. 1952. P.584.

⁵³ Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil Español. 2da Edición. Tomo II. Derechos Reales. Editorial Aranzadi. Pamplona. 1972. P.362

⁵⁴ De esta forma JOSE PUIG BRUTAU establece que *“El concepto de comunidad hay que referirlo a la situación por la que dos más personas son titulares de un mismo derecho, y el de copropiedad o condominio significa que la misma situación de cotitularidad se presenta en el derecho de propiedad.”* Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 251.

⁵⁵ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág.361

2.4. NATURALEZA JURÍDICA

En este apartado nos referimos a las teorías que explican cómo varias personas pueden ejercer derechos como titulares sobre un bien o derecho.

En este sentido los autores **ALBALADEJO**⁵⁶, **BRAÑAS**⁵⁷, **JOSE LUIS LACRUZ BERDEJO**⁵⁸, **ANTONIO MARÍA BORRELL Y SOLER**⁵⁹ y **DIEGO ESPÍN**⁶⁰ establecen que estas teorías son: a) La denominada Copropiedad romana en donde cada uno tiene un parte, no concreta y pueden operar separadamente de los otros con su derecho a una proporción o fracción, salvo que al recaer sobre la misma cosa, obliga a obrar en común en una serie de cuestiones que no pueden dividirse en porciones. y b) La copropiedad colectiva o germánica en donde la propiedad les pertenece colectivamente y no constituye una persona jurídica, no hay fijación de una cuota de participación para cada uno; y la denominada propiedad dividida en donde la facultades están repartidas entre los condueños no homogéneamente, todos tienen derechos en aspectos distintos.

Indican **ESPÍN**⁶¹ y **PEÑA**⁶² que la concepción romana es un carácter de transitorio de copropiedad, otorgándole mayor autonomía a cada copropietario, en donde cada codueño tiene una parte intelectual o cuota, en consecuencia con derecho a solicitar la división; mientras que la concepción germánica o *condominio iuris germanici*, otorga importancia al elemento corporativo, con carácter de comunidad indivisible, en donde los codueños no tienen ninguna cuota, la titularidad pertenece a la colectividad, sin derecho a solicitar la división.⁶³

⁵⁶ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Págs.380-381

⁵⁷ Brañas, Alfonso. Op. Cit., Pág. 333

⁵⁸ Lacruz Berdejo, Jose Luis. Manual de Derecho Civil. Barcelona. Liberia Bosch. 1979. P.439

⁵⁹ Borrell y Soler, Antonio María. Derecho Civil Español. Vol. 2 Derechos Reales. Barcelona. Bosh, 1955. Pág. 118

⁶⁰ Espín, Diego. Manual de Derecho Civil Español. 2da Edición. Vol. II Derechos Reales. Editorial Revista de Derecho Privado. Madrid. 1960. Pág.209

⁶¹ Loc. Cit.

⁶² Puig Peña, Federico. Op. Cit., Págs.365-366

⁶³ Espín, Diego. Op. Cit., Pág.209

Agrega **PEÑA**⁶⁴ que en relación a las cuotas cada una de estas representa un valor económico perfectamente delimitado, y, por ende, susceptible de enajenación y cada partícipe puede en cualquier momento solicitar deshacer la comunidad.⁶⁵

Los autores **VEGA**⁶⁶ y **JOSÉ LUIS AGUILAR GORRONDONA**⁶⁷ se refieren a la concepción germánica como una copropiedad que pertenece a la colectividad y no a una suma de individuos, donde los copropietarios no pueden disponer libremente de la cosa, agregan que la administración se rige por decisiones unánimes.

Para determinar la naturaleza jurídica de la copropiedad, según lo anteriormente descrito, se encuentran dos corrientes: la romana mayormente utilizada, por incluir autonomía a cada copropietario dotándolo de una cuota ideal del derecho de propiedad, con carácter transitorio de copropiedad. El código civil de Guatemala sigue esta corriente donde se le reconoce el derecho de cuotas a cada copropietario; y la corriente germánica que establece que la propiedad la ejercen los copropietarios en su conjunto, sin posibilidad de división.

2.5. CARACTERÍSTICAS

Anteriormente hemos resaltado las características de la copropiedad, por lo que en el presente únicamente haremos una breve referencia a cada uno.

⁶⁴Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág.366

⁶⁵ Según FERRARA *“todo comunero puede ejercitar libremente su derecho parcial en cuanto no esté en contradicción con los derechos de los otros partícipes. Cada condómino tiene una cuota del derecho sobre la misma cosa, no un aparte de la cosa; teniendo así la cuota un objeto incierto e indeterminado, que se individualiza al cesar la comunidad.”* Mascareñas, Carlos-E. Op. Cit., Pág. 366

⁶⁶Zuñiga Vega, Claudia Noemí. Op. Cit., Pág.18.

⁶⁷Aguilar Gorrondona, José Luis. Cosas, Bienes y Derecho Reales Derecho Civil. Caracas. Universidad Católica Andrés Bello. 1999. Págs.283-284

En este sentido **CASTAN**⁶⁸ las resume en: a) la pluralidad de sujetos; b) La unidad del objeto o la indivisión material; y c) la atribución de cuotas o división intelectual, correspondiente a la proporción de beneficios que gozan los copropietarios.⁶⁹

Según lo expuesto con anterioridad la copropiedad no se remite únicamente a bienes corporales, sino como indica **BORRELL Y SOLER** que una característica adicional es que el condominio puede aplicarse a cosas materiales como a derechos, siendo reales o de crédito, agregando que estos derechos deben de ser homogéneos para aplicarles la división por cuotas.⁷⁰

De forma concreta podemos indicar que las características de la copropiedad corresponde a ser una forma especial del derecho real de propiedad, coexistencia de más de un titular, la división abstracta por medio de las cuotas o partes alícuotas de un bien o derecho proindiviso, y el derecho de división que poseen los titulares.

2.6. CONSTITUCIÓN

En el apartado de antecedentes, se observa que en la antigua roma existían dos formas de constituirse un condominio o copropiedad, siendo la voluntaria que se traduce en el antecedente de las sociedades, siendo una forma de comunidad general; y la forma incidental, con la comunidad familiar resultante de la herencia del *pater familias*, siendo el antecedente concreto de la copropiedad.

⁶⁸ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 343

⁶⁹ CLAUDIA NOEMI ZUÑIGA VEGA amplia lo indicado por Castan al indicar las características de la copropiedad son: a) *La pluralidad de titulares, en donde varias personas son titulares del mismo derecho de propiedad.* b) *Unidad de objeto, es decir cuando los titulares ejercen conjuntamente la propiedad sobre la cosa aun cuando física o materialmente sean varias las cosas, y c) la necesidad de una cosa, cuando el objeto es una cosa en sentido específico y técnico señalado como susceptible de posesión y de la propiedad.* Zuñiga Vega, Claudia. Noemí. Op. Cit., Pág. 24

⁷⁰ Borrell y Soler, Antonio M. Op., Cit. Pág.120

Para **BETANCOURT**⁷¹ las formas de constitución de una copropiedad pueden ser: I) Por herencia o legado; II) mediante contrato de sociedad al aportar bienes; III) Por acto o contrato entre vivos⁷²; IV) por mezcla involuntaria de cosas fungibles que sea irreversible. En todos los casos de copropiedad producida involuntariamente se habla de copropiedad accidental para beneficio de varias personas.

En la actualidad se habla que la constitución de la copropiedad puede darse como su antecedente romano de diversas formas: a) en el derecho sucesorio al existir un legado o donación a favor varias personas; b) de común acuerdo: b.1. En un contrato donde voluntariamente se adhieren a la comunidad, como el condominio, en su acepción actual como conjunto de viviendas sujetas a un régimen de copropiedad, en donde los propietarios de casas o lotes individuales son copropietarios de las áreas comunes; b.2 bien o derecho que se adquiere a favor de dos o más personas, quienes en conjunto ejercen la titularidad y por tanto se reputan copropietarios.

2.7. ADMINISTRACIÓN DE LA COSA COMÚN

Como se ha comentado el bien sujeto a copropiedad se encuentra dividido en partes ideales o abstractas denominadas según **BRUTAU**⁷³ cuotas indivisas.⁷⁴ En

⁷¹ Betancourt, Fernando. Op. Cit., Pág.341

⁷² OSCAR E. OCHOA G. Indica que al ser constituida por contrato “*varias personas pueden ponerse de acuerdo para adquirir en conjunto un bien mueble o inmueble, entre otros, con fines lucrativos, adquiriendo dicho bien mueble o inmueble en copropiedad.*” Ochoa G., Oscar E. Derecho Civil: Bienes y Derechos Reales. Caracas. Universidad Católica Andrés Bello. 2008. Pág. 251. Asimismo NESTOR JORGE MUSTO indica que el la constitución por contrato “*puede ser oneroso o gratuito, sea que dos o más personas adquieran de otra una cosa mueble o inmueble (...) Si uno de los condóminos enajena su parte indivisa, no hay - en realidad – una constitución de condominio sino que subsiste el ya constituido, aunque uno de los titulares sea distinto.*” Musto Néstor, Jorge. Derechos Reales. Tomo I. Buenos Aires. Editorial Astrea. 200. Pág. 612

⁷³ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 272

⁷⁴ MANUEL OSSORIO Define lo Indiviso como: “*Lo que se mantiene actualmente unido aun siendo divisible. Tal situación se produce jurídicamente allí donde existe unidad de derecho o de cosa y pluralidad de propietarios o titulares.*” Ossorio, Manuel. Op. Cit., Pág. 485

esta línea **PEÑA**⁷⁵ determina que cada uno de los copropietarios tienen derecho a usar de la totalidad de la cosa común y de cada una de sus partes, como si fuera cosa propia, con la condición de no utilizarla para fin distinto al de su naturaleza y de no impedir el derecho igual de sus condueños. En este sentido en la propiedad como tal, el titular de la misma tiene derecho a su administración, es decir es la única persona que puede administrarla a menos que esta ceda este derecho a un tercero.

Ahora bien en la copropiedad se tiene la misma mecánica, es decir todos los copropietarios tienen el derecho de administrar la cosa común, como indica **CASTAN**⁷⁶ que la administración es un derecho que los copropietarios poseen por ser todos los copropietarios. Siendo en principio que tomar cada decisión de forma unánime, y al existir un conflicto siempre tienen la salida de solicitar la división.

La multiplicidad de titulares en la copropiedad, acarrea el problema de cómo se debe de administrar la cosa en común. Por ejemplo como se toman las decisiones de una finca de explotación agrícola cuando tenemos como propietarios a cinco hermanos, en proporciones iguales, quienes tienen el derecho de tomar decisiones administrativas sobre la misma. **PEÑA**⁷⁷ establece que en ocasiones al momento de constituir la comunidad, simultáneamente se celebra un pacto o convención entre los partícipes en cuando a cómo debe de ser administrada la cosa común, siendo alguna de las soluciones “*conferir la administración a uno de los copartícipes, dársela a un extraño o proveer cualquier otra solución sobre el particular.*”⁷⁸ Resultando como uno de los mejores panoramas para llegar a una administración efectiva, y pudiendo realizarse únicamente en el caso de que la copropiedad se haya constituido voluntariamente y preparado este pacto con antelación.

⁷⁵ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Págs.368-369

⁷⁶ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 343

⁷⁷ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág.373

⁷⁸ *Ibíd.*, Pág.373

Pero que ocurre cuando este no es el caso. **OSCAR E. OCHOA G**⁷⁹, **BORRELL Y SOLER** y **BRAÑAS**⁸⁰ indican que para la toma de decisiones de administración, es la totalidad de copropietarios quienes tomarán las decisiones por acuerdos de la mayoría.

Sin embargo **PEÑA**⁸¹ y **ESPÍN**⁸², coinciden que la toma de decisiones por la mayoría es solo una de las formas en que la administración puede darse, ambos indican que según la legislación española existen dos vías: 1) Los acuerdos tomados por la mayoría, los cuales únicamente caben para administración de la cosa no para disposición⁸³; y 2) Vía judicial, esta ocurre cuando exista algún empate o las cuotas sean iguales, con lo cual el Juez puede tomar la decisión o nombrar a un administrador.⁸⁴ Además **ESPÍN**, proporciona una tercera opción para la minoría disconforme, la cual consiste en la renuncia a la cuota, con la cual se protege los intereses de las minorías.⁸⁵

En relación a los actos de disposición **GORRONDONA** y **BORRELL Y SOLER**⁸⁶ establecen que estos se requiere la unanimidad de los comuneros, a lo según **GORRONDONA** *“conduce a situaciones indeseables cuando una minoría insignificante se opone a esas medidas en perjuicio de la mayoría.”*⁸⁷ Sobre esto podemos ejemplificar, que si la cosa común corresponde a una finca donde existen tres propietarios y dos de ellos deciden vender la misma, la minoría aunque pretenda mantenerse en la copropiedad la decisión gana por mayoría y se

⁷⁹ Ochoa G., Oscar E. Op. Cit., Pág. 259.

⁸⁰ Brañas, Alfonso. Op. Cit. Pág. 335

⁸¹ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Págs.374-376

⁸² Espín Canovas, Diego. Op. Cit., Págs.250 a la 255.

⁸³ Agrega FEDERICO PUIG PEÑA, que algunas de las características de esta vía son: a. *“no habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad.”*; b. No existe forma, en como la mayoría debe tomar el acuerdo; c. La toma de decisiones por la mayoría solo rige para la administración y mejor disfrute de la cosa. Puig Peña, Federico. Op. Cit., Págs.374

⁸⁵ Espín, Diego. Op. Cit. Pág.253

⁸⁶ Borrell y Soler, Antonio María. Op. Cit. Pág.138

⁸⁷ Aguilar Gorrondona, José Luis. Op. Cit., Pág.309

tendrá que vender la misma, resultando como última opción para la minoría el ejercer su derecho de tanteo y adquirir la totalidad de la copropiedad. La mecánica de este derecho será tratada en un apartado posterior.

Podemos inferir que la administración de la cosa común es un derecho que poseen todos los copropietarios, que se ejerce por: 1) un reglamento o pacto, en donde la administración la ejercer uno de los copropietarios o bien un tercero; 2) acuerdos por mayoría; 3) Judicial; y excepcionalmente para los casos de cuotas no equitativas en donde los copropietarios minoritarios no estén conformes, pueden ejercer su derecho de renuncia a la parte alícuota. Siendo estas opciones para decisiones administrativas, debido que los actos de disposición sobre la cosa común deben ser tomados por unanimidad.

2.8. COPROPIETARIOS O COPARTÍCIPES

En el desarrollo del presente capítulo encontramos que los titulares del bien en copropiedad poseen distintas denominación, esto reflejo de que en doctrina los autores utilizan sin distinción los términos de copropietario, copartícipe, comunero o condómino,⁸⁸ en esta forma en las legislaciones que se observaran en un capítulo distinto, se observa el mismo uso indistinto de los términos.

Por lo cual concluimos, en la línea del **MUSTO**⁸⁹, no importando el término a utilizar se refiere a la pluralidad de sujetos que comparte la titularidad de derechos, sobre un bien en forma indivisa.

⁸⁸ MANUEL OSORIO, define al copropietario como: *“cada uno de los condueños en común y proindiviso de una cosa mueble o inmueble. Equivalente a codueño; o sea, compañero de otro en el dominio o señorío de alguna cosa”*. Al copartícipe como: *“condueño o condómino.”* Asimismo define comunero como: *“El que tiene un derecho o una propiedad en común con otros y en forma pro indivisa. Es una expresión equivalente a condómino”*. Osorio, Manuel. Copropietario. Op. Cit., Pág. 202

⁸⁹ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág.609

2.8.1. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

En el entendido que la copropiedad corresponde a una forma especial de propiedad, queda claro que los copropietarios tienen en su totalidad los derechos que la propiedad otorga a un titular individual, tales como el uso, goce y disposición de la misma, la reivindicación de la propiedad, de cualquier persona que la adquiera de forma ilegítima, la administración que ya desarrollamos. En ese sentido únicamente haremos una breve descripción sobre las particularidades respecto de la copropiedad.⁹⁰

El derecho de disposición de la cosa, como ya lo hemos mencionado debe ser ejercido de forma unánime, a lo que agrega **PEDRO BONFANTE**⁹¹ que los copropietarios en el ejercicio individual de sus cuotas no pueden enajenar la comunidad entera, ni la puede destruir, así mismo no puede constituir servidumbres sobre el fundo común, ya que este gravamen no puede constituirse pro parte. Sin embargo indica **ESPÍN**⁹², cada copropietario tiene la plena disposición de su cuota, por lo que puede enajenarla o gravarla libremente, por lo que no puede otorgársele al copropietario derecho exclusivo sobre la cosa común.

Respecto al derecho de uso **BRAÑAS**⁹³ indica que cada partícipe, puede utilizar la cosa en común siempre que sea para el uso que fue destinada y que no perjudique el interés de la comunidad.⁹⁴ Por lo que si el bien en copropiedad no

⁹⁰ CASTÁN TOBEÑAS, CLAUDIA NOEMI ZUÑIGA VEGA y PEDRO BONFANTE indican que la copropiedad no es más que la concurrencia de derechos de propiedad, se entiende que cada copropietario tendrá los mismos derechos que el derecho real de propiedad otorga, con la diferencia como establecen ANTONIO MARÍA BORRELL Y SOLER y PEDRO BONFANTE que cada copropietario ejercerá su derecho como titular hasta la proporción de cuota que posea. Bonfante, Pedro. Op. Cit., Pág. 301

⁹¹Ibíd., Pág. 303

⁹² Espín Canovas, Diego. Op. Cit., Pág.255

⁹³Brañas, Alfonso. Op. Cit., Pág.333

⁹⁴ Asimismo LARENZ citado por JOSE LUIS LACRUZ BERDEJO en cuanto al uso establece “*la facultad de usar la cosa, no se divide en cuotas cuando hay varios*

puede usarse por todos al mismo tiempo, este debe de ser usado por turnos, pero siempre con el fin al que fue destinado o el que indique su naturaleza, debido a que si este perece por el mal uso estará obligado al resarcimiento del mismo a la comunidad.

Como se ha mencionado anteriormente nadie está obligado a permanecer en una copropiedad, y en este sentido surge uno de los principales derechos de la copropiedad, siendo el de solicitar la división de la cosa común.⁹⁵ Este derecho puede ejercitarse ya sea con la venta de la cuota, previo al derecho de tanteo, o bien solicitando judicialmente la división de la cosa.

El derecho de copropiedad corresponde a una forma especial del Derecho de propiedad, en donde existe una multiplicidad de titulares sujetos a una cuota o división abstracta con el fin de mantener su unidad material. Por lo que los copropietarios tienen los mismos derechos que devienen de una propiedad, con la diferencia su derecho está limitado por la proporción de titularidad que ejercen, siendo sus derechos los de uso, según normas de distribución racional por la indivisibilidad del bien o derecho; goce y disfrute, de los frutos, en proporción a su cuota; y disposición, que está sujeta a normas por pactos voluntarios o decisiones judiciales. Este último derecho se encuentra condicionado en la copropiedad a un derecho especial de esta institución llamado tanteo, el cual se explicará en un inciso posterior.

condueños, sino que cada uno la tiene entera, mientras no perjudique el uso de los demás. Lacruz Berdejo, Jose Luis. Op. Cit., Pág. 434

⁹⁵ Indica CLAUDIA NOEMI ZUÑIGA VEGA⁹⁵ que los copropietarios además de sus derecho de uso, goce y disposición poseen el “*derecho a pedir la división de la cosa común siempre que no se trate de una copropiedad con división plena propiedad de su parte alícuota del tanto: llegando el caso de venta de la parte alícuota de un copropietario los demás tienen derecho a que en igualdad de un copropietario se les prefiera en la enajenación.*” Zuñiga Vega, Claudia Noemí. Op. Cit. Pág. 25

2.8.1. a CUOTA O PARTICIPACIÓN

La cuota o participación corresponde a esa división ideal, es decir abstracta del bien sujeto a copropiedad, en tantas partes como titulares existan; donde en principio todas las cuotas se presumen iguales, salvo pacto en contrario.⁹⁶

En este sentido **OCHOA**⁹⁷ y **MUSTO**⁹⁸ describen que la copropiedad los derechos se encuentran fraccionados de forma abstracta, semejante a una fracción aritmética como (un cuarto [1/4], la mitad [1/2], etc., etc.). Para **ALBALADEJO** *“la cuota no es ni una parte ideal de la cosa, ni una parte ideal del derecho, sino simplemente la proporción en que se reparten los beneficios y cargas a los distintos derechos de propiedad que por chocar unos con otros no pueden recibirlos cada uno íntegramente.”*⁹⁹ Asimismo establece la presunción que todas la cuotas son iguales hasta demostrarse lo contrario.

La cuota o participación no es más que la división del derecho de propiedad que cada copropietario posee, en su mayoría las cuotas son iguales pero pueden variar en proporción, estas pueden ser representadas de forma aritmética para mayor facilidad de conteo en mayoría así como en la distribución de frutos y beneficios.

2.8.1. b. DERECHO DE TANTEO

En el inciso anterior se estableció que la copropiedad trae consigo los mismos derechos que la propiedad, sin embargo un derecho exclusivo de la copropiedad corresponde al tanteo el cual se hace valer previo a la enajenación de una de las cuotas por parte de los copropietarios.

⁹⁶ MANUEL OSORIO define la cuota parte como *“parte ideal en que se divide una cosa, derecho o conjunto”*⁹⁶; parte alícuota *“cualquiera de las que se refieren por igual a un todo: la mitad, un tercio, un cuarto, etc. Ofrece importancia jurídica e las sucesiones y en la división de los condóminos, así como en la gestión de éstos y en las sociedades cuyo capital está distribuido en acciones u otras cuotas.”* Osorio, Manuel. Cuota. Op. Cit., Pág. 251

⁹⁷ Ochoa G., Oscar E. Op. Cit., Págs. 245-246.

⁹⁸ Musto, Néstor Jorge. Op. Cit. Pág.608

⁹⁹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág.387

Para desarrollar este derecho **ESPÍN**¹⁰⁰, **BORRELL Y SOLER**¹⁰¹, **BRAÑAS**¹⁰², y **CASTÁN**¹⁰³ coinciden al establecen que este derecho se refiere a la facultad que poseen los copropietarios en la adquisición de un bien o derecho, de forma preferente ante un tercero, cuando el propietario del bien o derecho desee enajenarlo, bajo la condición que se ofrecerá el mismo tanto (monto) al que se ofreció al tercero. De esta forma el derecho de tanteo, se refiere a la facultad que tienen los copropietarios de adquirir las cuotas de los demás copropietarios que deseen enajenarlas. Esto de forma preferente a un tercero, de ahí que también algunos autores lo denominan derecho preferente o de preferencia.

En este sentido **OSSORIO**, indica que este derecho se ejercita antes de la venta.¹⁰⁴ En la legislación guatemalteca se regula este derecho en el Artículo 498 del código civil, que indica *“si se hubiere de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta. Si pidieren el arriendo dos o más comuneros y no lograren ponerse de acuerdo, se hará la adjudicación a todos ellos en proporción a sus respectivas cuotas en el condominio.”*¹⁰⁵

El derecho de tanteo es un derecho que poseen todos los copropietarios, de preferencia de adquisición de una cuota o proporción que desee enajenarse. Si acudimos a la finalidad de este derecho entenderemos que esta facultad busca evitar que terceros extraños se involucren en la copropiedad, lo que podría dificultar la convivencia.

¹⁰⁰ Espín, Diego. Op. Cit., Pág.220

¹⁰¹ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág.345

¹⁰² Brañas, Alfonso. Op. Cit., Pág.333

¹⁰³ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 165

¹⁰⁴ Ossorio, Manuel. Op. Cit., Pág.854

¹⁰⁵ Peralta Azurdia, Enrique; Código Civil. Decreto-Ley 106 y sus reformas; Emisión: 14/09/1963.. Artículo. 498

2.8.1.c. DERECHO DE RETRACTO

De la misma forma que el tanteo corresponde a un derecho característico de la copropiedad, **ESPÍN**¹⁰⁶ define al retracto como “*la facultad de adquirir una cosa ya enajenada, con preferencia, sobre el adquirente, previo reembolso al mismo, del precio que pagó y los gastos ocasionados.*”¹⁰⁷ Con esto se observa que el retracto opera con la misma mecánica del tanteo, siendo ambos derechos de preferencia. Sin embargo el elemento que caracteriza al tanteo, corresponde el momento en el que puede ejercerse.

El retracto corresponde a otra forma del derecho de preferencia para que los copropietarios adquieran cuotas de otros, evitando así que extraños se unan a la copropiedad. En este sentido **CABANELLAS**¹⁰⁸, indica que al ejercer el retracto trae la consecuencia de dejar sin efecto la venta o enajenación hecha a favor de otro para recuperar o adquirir la cosa.

Según **OSSORIO**¹⁰⁹ se diferencia del tanteo, al ejercitar el derecho de preferencia antes de que la cosa haya sido vendida, mientras que en el retracto se ejercita después de la venta. Realizando la observación que el derecho de retracto se manifiesta, cuando la cosa en común se ha enajenado sin haber dado la oportunidad de hacer efectivo el derecho de tanteo, debido a que si existió la oportunidad del tanteo, sería contraproducente el que exista un retracto, debido a que se estaría perjudicando al tercero de buena fe.¹¹⁰

¹⁰⁶ Espín, Diego. Op. Cit., Pág.525

¹⁰⁷ Loc. Cit.

¹⁰⁸ Cabanellas de Torres, Guillermo. Derecho de Retracto. Op. Cit. Pág.324

¹⁰⁹ Ossorio, Manuel. Tanteo. Op. Cit., Pág.850

¹¹⁰ Asimismo DIEGO ESPÍN indica que “*la eficacia real del retracto se manifiesta precisamente en ese derecho de preferencia y persecución erga omnes.*” Espín, Diego Op.Cit., Pág. 850

Indican **ESPÍN**¹¹¹, **OSSORIO**,¹¹² y **CABANELLAS**¹¹³ que el derecho de retracto puede ser de dos tipos: a) convencional el cual corresponde al pacto de retroventa, que en la legislación guatemalteca está prohibido; y b) legal, que es el derecho que otorga la ley a los comuneros para poder adquirir la cuota, que fue vendida.

De lo anterior se concluye que el tanteo y el retracto son dos derechos que caracterizan al derecho real de copropiedad, donde se le da una preferencia a los propios comunero de mantener cerrada la titularidad de la cosa, siendo el momento en que se ejercitan la diferencia entre ambos. El tanteo se ejercita previo a la enajenación de la cuota y el retracto cuando ya fue enajenada.

2.8.2. OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Como ya establecimos anteriormente en la copropiedad, el bien se encuentra de forma proindiviso en partes denominadas alícuotas, por ser una división abstracta, donde cada una de estas cuotas trae aparejados derechos a sus titulares. Siendo que los derechos son ejercitados de forma proporcional a las partes alícuotas, corresponde que en principio las obligaciones y gastos deben de sufragarse de la misma forma, excepto pacto en contrario.¹¹⁴

¹¹¹ Loc. Cit.

¹¹² Ossorio, Manuel. Op. Cit. Pág.850

¹¹³ Cabanellas de Torres, Guillermo. Op. Cit., Pág.324

¹¹⁴ ANTONIO MARÍA BORRELL Y SOLER al respecto indica: *“es natural que el que participa de las utilidades de una cosa contribuya al pago de gastos, como los intereses hipotecarios, pensiones de censo, impuestos y a los gastos de conservación; a todo lo cual debe contribuir todo condueño a proporción de su cuota, sin perjuicio de las cargas u obligaciones particulares con que puede haber gravado su participación.”* Borrell y Soler, Antonio M. Op. Cit., Pág. 135. En cuanto a la excepción de la proporcionalidad MANUEL ALBALADEJO establece que *“para el uso o disfrute, para las cargas y gastos, también se puede establecer por pacto (revocable por otro nuevo) una forma y proporción de sufragarlos distintas de las reglas. Pacto que frecuentemente se justificará en razón a que un condueño se beneficie más que otro de la cosa común.”* Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág., 393

Dentro de las principales obligaciones que tienen los copropietarios, se encuentra el respetar las decisiones o pactos que en conjunto se hayan tomado, es decir en el ámbito de administración de la cosa común las decisiones ya sea tomadas por unanimidad o por el copropietario designado o tercero que administra, deben de ser respetadas por la totalidad de copropietarios; esto sí, siempre que estas hayan sido tomadas en el ámbito que la totalidad haya aprobado y según la naturaleza de la cosa. Por lo que el respeto a estas decisiones corresponde una de las principales obligaciones de los copropietarios.

Cabe resaltar que las obligaciones sobre la cosa común sean establecidas por la legislación de cada país o por convenio de los copropietarios tienen un tiempo de vigencia, aunque esto parezca lógico, es decir que cada copropietario estará ligado a cubrir los gastos u obligaciones mientras permanezca en la titularidad de la cuota y solo podrá ser demandado por el incumplimiento de las mismas durante el tiempo en que disfrutó de la cosa a título de propietario, constituyendo una obligación con características *propter rem*.¹¹⁵

Resalta **MUSTO**¹¹⁶ que estas obligaciones vinculan al sujeto de forma obligacional con la cosa, es decir que tal como mencionamos, mientras sea el copropietario deberá pagar en proporción a su cuota todos los gastos de funcionalidad, ya sea que utilice o no la cosa en común, caso en concreto se determina en un condominio donde se deben de pagar la cuota de mantenimiento, pese a que el copropietario no utilice las áreas comunes. Por lo que si este copropietario enajena su cuota, solo podrá ser demandado por el incumplimiento de las obligaciones por el tiempo que fue titular de la misma.

¹¹⁵ NESTOR JORGE MUSTO¹¹⁵ establece que las obligaciones que tiene los copropietarios respecto al aporte de los gastos constituye una obligación *propter rem* “*dado que tiene todas sus características: tiene origen en la relación real de condominio, pasa el adquirente en caso de que se enajene la parte indivisa, se extingue con la relación antedicha y puede producirse la liberación por el abandono*”. Musto, Néstor Joge. Op. Cit., Pág. 628

¹¹⁶ *Ibíd.*, Pág.66

En General las obligaciones a que están sujetos los copropietarios corresponden principalmente a la contribución de gastos de mantenimiento, uso común, conservación, contribución a las cargas y gravámenes a que estuviere afectada la cosa común, estas obligaciones atenderán a la cosa común por lo cual, el copropietario estará obligado hasta el momento que deje de ser copropietario, sin embargo responderá por las obligaciones por las que fue considerado insolvente y dejó de pagar.

2.9. MODOS DE EXTINCIÓN DE LA COPROPIEDAD

Al ser la copropiedad una forma especial del derecho real de propiedad, caben las mismas formas de extinción de la propiedad tales como la destrucción o pérdida de la cosa, por lo que en este apartado nos centraremos en los casos específicos aplicables a la copropiedad, siendo generalmente las formas en que deja de existir esa división abstracta.

Según **ESPÍN**¹¹⁷, **BRUTAU**¹¹⁸ y **ALBALADEJO**¹¹⁹ los modos de extinción de la propiedad también son aplicables a la copropiedad y además se encuentran como formas de extinguir la copropiedad: a) la consolidación, que consiste en la falta de pluralidad de copropietarios por reunión de las cuotas en una sola persona¹²⁰; y b) División, por cesar la indivisión material de la cosa común, la cual según **PEÑA**¹²¹, puede ser por vía voluntaria y contractual o en caso contrario judicial;¹²² con salvo

¹¹⁷ Espín Canovas, Diego. Op. Cit., Pág.256

¹¹⁸ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 271

¹¹⁹ Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág. 403

¹²⁰ ANTONIO M. BORRELL Y SOLER, establece que esta consolidación puede darse “*por retracto de comunero o por otra causa de enajenación o de sucesión*”. Borrell ysoler, Antonio M. Op. Cit., Pág. 153

¹²¹ Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág.380

¹²² Agrega MANUEL ALBALADEJO, que además de estas dos formas de división puede darse la división por árbitros o amigables componedores nombrados de forma unánime, sin que sea un arbitraje como tal sino un compromiso por parte de los copropietarios. Albaladejo, Manuel. Op. Cit., Pág., 409

excepciones.¹²³ Obligados en este caso los copropietarios al saneamiento recíproco.¹²⁴

La copropiedad es una forma especial del derecho real de propiedad cuyo antecedente en el derecho romano, corresponde a la constitución incidental de la comunidad de la herencia o comunidad familiar, donde los hermanos eran copropietarios de la masa hereditaria, del *pater familia*. Las características como la pluralidad de titulares y el ejercicio de derecho como el tanteo y retracto generan un derecho real autónomo, donde actualmente su forma de constitución puede darse no solo de forma incidental como en la sucesión, sino también de forma voluntaria. Al ser la copropiedad una forma especial de propiedad son aplicables a la copropiedad todas las formas de extinción de la propiedad tales como la pérdida de la cosa, la cual puede ser consecuencia de la ejecución de una hipoteca; destrucción del bien común; la enajenación; y las especiales de esta institución como la consolidación y la división del bien común.

¹²³ Como establece DIEGO ESPÍN que la división no puede solicitarse en los siguientes casos: “1. Cuando existe pacto de indivisión, el cual será válido cuando sea por tiempo determinado que no exceda de diez años, siendo prorrogable este plazo por mera convención; y 2. Cuando la cosa sea esencialmente indivisible, en cuyo caso la división material de la cosa se sustituye por la división de su valor.” Espín, Diego. Op. Cit., Págs. 256-257

¹²⁴ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 274

CAPÍTULO 3

LA PROPIEDAD HORIZONTAL

3.1 Antecedentes

Al presentarse el término de propiedad horizontal rápidamente nos hacemos la idea de un edificio, por lo general de apartamentos para habitación; sin embargo no se restringe a esta función sino cualquier edificación por plantas o pisos no importando su naturaleza. En la actualidad una de las formas comunes de construcción son los edificios sobre todo en las ciudades o grandes metrópolis, siendo consecuencia de la falta de terrenos disponibles para la construcción así como factores como la mayor seguridad y ahorro de costos de construcción. En el presente capítulo se dará a conocer de manera general en que consiste el derecho real propiedad horizontal, cuál es su naturaleza jurídica y sobre todo como se origina.

La propiedad horizontal al igual que la copropiedad, en algunas legislaciones como la de Guatemala se expone como una de las formas en que puede presentarse el derecho real de propiedad. Sin embargo la propiedad horizontal se caracteriza principalmente por la convergencia de derechos como la propiedad individual en cada uno de los pisos o apartamentos y la copropiedad sobre todas las áreas comunes dando como resultado un derecho real autónomo *sui generis*¹²⁵,

¹²⁵ FEDERICO PUIG PEÑA, indica que en el Derecho Romano casi no se conoció el carácter *sui generis* que presenta la propiedad horizontal respecto a la convergencia de la propiedad común con la copropiedad. Indicando que lo más cercano fue el reconocimiento del derecho de superficie según Ruggiero. Puig Peña, Federico. Op. Cit., Pág. 353 Asimismo, establece que la comunidad de propietarios de casas por pisos y la comunidad romana presentan varias diferencias, siendo una de ellas, según JOSE ANTONIO MEDRANO Y RUIZ DEL ÁRBOL citado por PUIG PEÑA, que la comunidad de casas por pisos no se rige por principio el *nemo in communione potest invitus detinere*, donde nadie puede estar obligado a permanecer en copropiedad, “por lo que estima que se trata de un tipo intermedio entre la comunidad romana y la germánica, ya que, de la primera toma la

pero para lograr entender la finalidad de la institución debemos conocer de dónde proviene, con qué finalidad fue instituida y si ésta finalidad sigue siendo la misma.

Según **CLAUDIO FABIÁN TORRES**,¹²⁶ existen vestigios de la propiedad horizontal previa al derecho romano, específicamente en el antiguo Egipto, donde se permitió un régimen propiedad en varias plantas. Sin embargo no es sino hasta en la edad media donde se configura una propiedad por pisos más formal, perteneciente a un único dueño, habitada por varias familias.¹²⁷ Donde la finalidad de construcción en varias plantas obedecía a los escasos espacios de construcción dentro de los feudos.

Para el autor **MUSTO**, un antecedente legal de la propiedad horizontal corresponde en Roma con la *“Lex Icilia o Icinia de Aventino, que autorizó a los plebeyos a habitar el monte de este nombre permitiéndose, por insuficiencia de recursos, la construcción de casas de múltiples plantas.”*¹²⁸ Con lo que se puede observar que el contexto de creación de la propiedad horizontal en esta época obedecía a la falta de terreno o recursos para las construcciones individuales.¹²⁹

Lo más importante que puede apreciarse de esta ley, corresponde al rompimiento del esquema del derecho de propiedad a una sola planta, es decir de esta forma se puede obtener una propiedad individual a varios metros del suelo. Además al originarse por una ley se establece la necesidad de dejar constancia de la constitución del régimen, o bien la autorización de la construcción por plantas.¹³⁰

existencia de cuotas y de la segunda, la indivisibilidad, derivada de su adscripción a un fin, si bien referida tan sólo al elemento común del edificio.” Loc. Cit.

¹²⁶ Torres, Claudio Fabián. Aspectos esenciales de la Propiedad Horizontal. 1ª Edición. Editorial Nobuko. Buenos Aires, 2009. Pág.73

¹²⁷ Loc. Cit.

¹²⁸ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.* Pág.703

¹³⁰ Asimismo NESTOR JORGE MUSTO, indica que el derecho germánico *“se mostró más permeable a la admisión de un régimen que hiciera excepción al ilimitado dominio vertical del propietario del suelo, respecto del subsuelo y del espacio aéreo, lo que permitió, durante el medioevo, el desarrollo del sistema, alentando por la necesidad de encerrar las viviendas dentro de las murallas de las fortalezas feudales, lo que supone*

Retomando el contexto de la edad media indican los autores **COLIN Y CAPITANT**¹³¹ y **MUSTO**,¹³² que la propiedad horizontal es muy frecuente dentro de las costumbres francesas desde hace mucho tiempo, como forma de reconstrucción de las ciudades consecuencia de siniestros como incendios.¹³³

Tal como sucede en la edad media en relación a la falta de terrenos, **CABANELLAS**, presenta otro motivo para el incremento de la propiedad horizontal, siendo durante la primera guerra mundial donde la mano de obra, y alquileres eran sumamente caros por lo que esta forma de propiedad se presentó como una opción de menor costo para las familias.¹³⁴

En este sentido **BERDEJO**, indica que *“la propiedad individual de un piso o local en una casa, o bien la distribución de los pisos entre diversos dueños, fue primero un fenómeno aislado y ocasional, que cobra nuevo sentido y dimensiones explosivas al amparo de la masificación urbana, el aumento del nivel de vida y el consumismo de los tiempo más recientes”*¹³⁵ lo que coincide con **CASTAN**,¹³⁶ al indicar que la propiedad horizontal devenga del urbanismo y la problemática actual de las ciudades, en relación a la propiedad individual, es la causa del aumento en la actualidad de los regímenes de propiedad horizontal.

*una reducción sensible de la superficie disponible para la construcción.”*¹³⁰ De esto inferimos que uno de los principales motivos de la constitución de propiedades por pisos corresponde a la falta de terreno para la construcción de viviendas, donde se ven obligados a construir sobre plantas o pisos en espacios reducidos.

¹³¹ Colin Ambroise y Henry Capitant. Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales. Volumen 2. Colección grandes maestros del derecho civil. Serie Personas y bienes. Editorial Jurídica Universitaria. México, 2002. Pág.558

¹³² Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.705

¹³³ AMBROISE COLIN Y HENRY CAPITANT, proporcionan el ejemplo de Grenoble, por el hecho de que la ciudad encerrada durante mucho tiempo entre murallas, tuvo que desarrollarse hacia una propiedad por pisos. *Op. Cit.* Pág. 558

¹³⁴ Cabanellas, Guillermo. Propiedad Horizontal. *Op. Cit.*, Pág. 469

¹³⁵ Lacruz Berdejo, Jose Luis. *Op.*, Cit. Pág. 436

¹³⁶ Castán Tobeñas, José. *Op. Cit.*, P. 330

De esto deducimos que no importando la época la propiedad horizontal se presenta como una forma de construcción que por ser elevada del suelo, puede constituirse en sectores donde el terreno no sea basto para albergar a varias personas o bien se utiliza para minimizar los costos de la construcción. Estas características hacen que en la actualidad sea una de las formas más frecuentes en que se realizan viviendas u oficinas, en las ciudades donde el aumento de la población continúa intensificándose con los años.

La propiedad horizontal posee la integración de un derecho individual con una copropiedad sobre áreas comunes, donde algunos lo consideran como una forma del derecho de propiedad, debido a estar regulado de esta forma en las legislaciones o bien la concedieran una copropiedad especial.

Pero no puede considerarse como tal, siendo que la naturaleza del derecho real de copropiedad es la posibilidad de dividirse, como una forma de extinción; mientras que en la propiedad horizontal impera una indivisión obligatoria, es decir que dentro de la copropiedad siguiendo la corriente romana, todos copropietarios tienen el derecho de solicitar la división de la cosa común; mientras que en la propiedad horizontal, no opera de la misma forma, debido a que lógicamente que no podemos dividir una construcción donde toda la estructura se encuentra sujeta a las fincas individuales, siendo una diferencia entre estos dos derecho reales. o una forma de propiedad, pero por tener características independientes es considerado como un derecho autónomo que debe regularse como tal. Por estas características independientes es considerado como un derecho autónomo que debe regularse como tal.

En este sentido vemos que en la copropiedad impera el derecho de división que posee cada copropietario, caso contrario en la propiedad por pisos, no puede tenerse este derecho, debido a que el edificio no puede fragmentarse del suelo para hacer que cada uno sea una propiedad individual suspendida del suelo; es decir no pueden separarse los apartamentos ya que estos dependen de una

estructura destinada a mantener el edificio y no se puede tener como propiedad un espacio suspendido del suelo.

La propiedad horizontal, se entiende como la propiedad por pisos o plantas que desde sus inicios se crea con una finalidad social. Esta finalidad inicialmente se configura como vivienda comunal de los plebeyos y esclavos, en donde se les proporcionaba pequeñas porciones de tierra con la autorización de construcción de varias plantas. Posteriormente, se utiliza como una forma de desarrollo de comunidades por vivir dentro de un fundo o bien para reconstrucción de ciudades por siniestros. La propiedad horizontal actualmente sigue cumpliendo esa función social, que consiste en la provisión de vivienda a la población cuando no exista capacidad de expansión de las ciudades, como consecuencia del urbanismo. Por eso, la propiedad horizontal es la respuesta que la humanidad ha utilizado para la sobrepoblación en las ciudades.

3.2. DEFINICIÓN

Entendiendo el contexto de creación de la institución de propiedad horizontal como respuesta práctica a la necesidad de vivienda de la población, consecuencia de la urbanización y el encarecimiento de la propiedad individual, podemos iniciar con la estructuración de la definición de este derecho real.

Como hemos mencionado al inicio del capítulo, la propiedad horizontal corresponde en algunas legislaciones una forma especial del derecho real de propiedad, considerada por algunos autores como una dualidad de derechos reales en donde converge una propiedad individual o exclusiva sobre los distintos pisos o departamentos y una copropiedad sobre todas las áreas de uso común o que mantienen la estructura del edificio, siendo esta copropiedad de carácter forzosa por la naturaleza del edificio.¹³⁷

¹³⁷ NESTOR JORGE MUSTO, define la propiedad horizontal como: “*el derecho real que consiste en el dominio de una unidad de un inmueble con facultades exclusivas, pero*

Los autores **BRUTAU**¹³⁸, **CASTAN**,¹³⁹ **GERMÁN COLOMA**¹⁴⁰ y **ENNECCERUS, LUDWIG Y OTROS**,¹⁴¹ que dentro de la propiedad horizontal o propiedad de casas divididas por pisos convergen el derecho de propiedad, respecto al dominio independiente que ejerce cada titular sobre el apartamento o piso, junto al derecho de copropiedad sobre todos los elementos comunes de la finca.¹⁴² Por lo que en la propiedad horizontal se tiene una convergencia de dos derechos reales, que se traducen en un derecho autónomo por poseer características que lo hacen totalmente distinto.¹⁴³ Con esto reforzamos la concepción de que la propiedad horizontal corresponde a un derecho autónomo por sus características especiales.¹⁴⁴

Por lo que inferimos que la propiedad horizontal o propiedad de casas o pisos es un derecho real autónomo sobre una edificación de varias plantas, cuyos pisos o apartamentos se encuentran en dominio a distintas personas, donde ésta

moderadas en función del conjunto, y un condominio forzoso sobre las partes comunes con características especiales.” Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 705 Para GUILLERMO CABANELLAS, la propiedad horizontal no es una dualidad de derecho sino corresponde a un mismo derecho que tiene una parte privada y la otra. Sin embargo, COLIN y CAPITANT, establecen que la propiedad por pisos o propiedad horizontal es un tipo de copropiedad, en la cual existe una indivisión forzosa indeterminada.

¹³⁸ Puig Brutau, José. Op. Cit., Pág. 281

¹³⁹ Castán Tobeñas, José. Op. Cit., Pág. 329

¹⁴⁰ Coloma, Germán. Breve análisis económico de la propiedad horizontal. Universidad del CEMA. Córdoba Buenos Aires.
<http://www.ucema.edu.ar/publicaciones/download/documentos/186.pdf>

¹⁴¹ Enneccerus, Ludwig y otros. Tratado de Derecho Civil. Tercer tomo. Derecho de Cosas I. Barcelona. Bosch, Casa Editorial. 1966. Pág.619

¹⁴² Sobre las áreas comunes ENNECCERUS, LUDWIG Y OTROS, establecen que estas “constituyen un patrimonio común poseído en copropiedad por todos los propietarios de viviendas ligado por obligaciones comunes.” Loc. Cit.

¹⁴³ A lo que concluye PLANIOL Y RIPERT, que en la propiedad horizontal “*existe entonces, superposición de propiedades distintas o separadas, complicada por la existencia de una copropiedad sobre las partes necesariamente comunes o afectadas al uso común de los diferentes copropietarios.*” Ochoa G., Oscar E. Op. Cit., Pág. 268

¹⁴⁴ Por esta convergencia o superposición OSCAR E. OCHOA G, indica que la propiedad horizontal es una institución compleja o mixta. Coincide FABIÁN TORRES, al establecer que la propiedad horizontal requiere tratar dos derechos, un derecho exclusivo y un derecho común sobre cosas accesorias al principal. *Ibíd.* Pág. 271

titularidad o dominio exclusivo, se encuentra coexistente con un derecho de copropiedad, sujeto a condiciones especiales, sobre áreas comunes proporcionales a la cantidad de pisos o apartamentos existentes.

3.3 NATURALEZA JURÍDICA

Al hablar de naturaleza jurídica tal como establece **MUSTO**¹⁴⁵ nos referimos a si la propiedad horizontal es un derecho real autónomo, una forma especial de otro derecho real o bien las teorías que la consideran otra institución jurídica como un contrato. Por las características especiales que posee la propiedad horizontal tiene una naturaleza *sui generis* donde se presentan aristas de copropiedad y propiedad individual se traduce a una autonomía, sin embargo continuación desarrollaremos algunas de las teorías de forma general para el lector pueda tener los distintos puntos de vista.¹⁴⁶

De acuerdo a lo anterior y en línea de lo que **COLOMA**¹⁴⁷ establece sobre la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, encontramos las siguientes corrientes:

1. Propiedad Horizontal similar a otro derecho real, como:
 - a. Servidumbre: En el entendido que la servidumbre es un derecho de goce que se constituye sobre un predio a favor de otro, dentro

¹⁴⁵ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.705

¹⁴⁶ Para GERMÁN COLOMA, “*la naturaleza particular de la propiedad horizontal ha dado origen a la interpretación de que el objeto sobre el cual se ejercen los derechos de propiedad, es una combinación de partes individuales y colectivas conocida como “unidad funcional”. Desde un punto de vista legal, por lo tanto, la propiedad horizontal, es fundamentalmente distinta al tipo de propiedad que podría ejercer una sociedad o asociación de propietarios, que asignara los departamentos a sus diferentes miembros pero retuviera los derechos de propiedad en cabeza de un único propietario (que en ese caso sería la propia sociedad). También, difiere del concepto de “propiedad comunitaria” o “condominio”, en el cual todos los propietarios son dueños de todo y el uso exclusivo de algunas partes del edificio se establece a través de arreglos contractuales.*” . Coloma, Germán. Breve análisis económico de la propiedad horizontal. Op., Cit.

¹⁴⁷ Coloma, Germán. Breve Análiss económico de la propiedad horizontal. Op., Cit.

de un régimen de propiedad horizontal podemos encontrar servidumbres en los pasillos y en diversas áreas comunes, esto con el afán de poder todos los propietarios gozar de paso y disfrute de toda la estructura; sin embargo no por poderse presentar servidumbres hace que toda la propiedad horizontal sea una servidumbre;¹⁴⁸

- b. Usufructo: algunos autores presentan que la propiedad horizontal se asemeja al usufructo, debido a que los propietarios gozan de las áreas comunes pero no pueden disponer de estas. Siendo la principal diferencia que en la propiedad horizontal todos los titulares de los pisos o fincas filiales gozan a título de dueño;¹⁴⁹
- c. Superficie: *“los antecedentes romanos que parecen avalar esta posición, en el derecho de superficie se distinguen claramente dos relaciones; la del propietario directo y la del superficiario, que sólo tiene el derecho de construir o plantar sobre el predio a cambio de un estipendio, llamado solarium. En la propiedad horizontal no existen estas diferencias, ni se paga tal estipendio a una persona que conserve una titularidad.”*¹⁵⁰

De lo anterior podemos reforzar la naturaleza sui generis que posee la propiedad horizontal, debido a que posee aristas de algunos derechos reales además de ser una convergencia de copropiedad y propiedad individual, pero ser similar en algunos aspectos no la coloca en una derivación de los mismos.

2. Propiedad horizontal como una forma especial de comunidad:

¹⁴⁸ *“La servidumbre, de cualquier modo, sólo podría considerarse existente respecto de los pasillos, ascensores y otros accesorios, pero no frente a la unidad de uso exclusivo”* Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág. 711

¹⁴⁹ *el propietario horizontal tiene un derecho sobre cosa propia, mientras que el usufructuario lo tienen sobre cosa ajena”* *Ibíd.*, Pág.712

¹⁵⁰ *Ibíd.*, Pág.713

- a. Comunidad pro diviso, contrario a la comunidad pro indiviso, se tiene una división perfectamente autónoma de partes comunes¹⁵¹;
- b. Condominio Forzoso: la cual es aplicable para las áreas comunes, no lo es para los apartamentos o unidades independientes;
- c. Concepción mixta: Teoría que también comparte **TORRES**,¹⁵² corresponde a la combinación de dos derechos reales, dominio sobre las partes exclusivas y condominio de indivisión forzosa para las áreas comunes. Para el autor **MUSTO**,¹⁵³ esta teoría presenta la particularidad que al combinar dos derechos reales, está creando uno totalmente autónomo, sino que además, el derecho de dominio en la propiedad horizontal no es absoluto, ni el condominio, ya sea común o forzoso, presenta las mismas restricciones que la propiedad horizontal.

En cuanto a la propiedad horizontal como comunidad, vemos que dentro de la propiedad horizontal si se presenta una comunidad sobre las áreas comunes y esta es de forma forzosa, pero no significa que sea una forma derivada de comunidad, sino que esta es una de las características que determinan esa naturaleza *sui generis*.

3. La propiedad horizontal como un contrato:

- a. Sociedad: establece el autor **MUSTO**,¹⁵⁴ esta teoría presenta la problemática que en la propiedad horizontal no existe el *affectio societatis* ni ánimo de lucro, además una de las particularidades la

¹⁵¹ “En la comunidad, cada uno de los comuneros puede pedir en cualquier momento la división real de la cosa. Aquí la naturaleza de ésta lo impide, ya que cada propietario de departamento tiene una autonomía real desde la constitución del derecho y desde entonces, nace también la facultad sobre las partes comunes del edificio”Ibíd., Págs. 714-715

¹⁵² Torres, Claudio Fabián. *Op. Cit.*, Pág.78

¹⁵³ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.716

¹⁵⁴ Ibíd., Pág.717

propiedad horizontal, como indica **ALBALADEJO**,¹⁵⁵ es que los departamentos o pisos corresponden a distintos propietarios.

Si bien es cierto que la totalidad de propietarios poseen una unión similar a la de una sociedad no la convierte en una, tal como se establece, los titulares de los pisos o fincas filiales no buscan un lucro, sino que se reúnen para la toma de decisiones en su carácter de propietarios de las áreas comunes y estructura del edificio.

4. Teorías que explican la propiedad horizontal como un derecho real autónomo:

En párrafos anteriores se ha mencionado que se considera a la propiedad horizontal como un derecho autónomo por las características que lo hacen no encajar en un derecho real en específico, esta teoría es apoyada por **MUSTO**, quién indica que *“la idea de autonomía tiene la virtud de dar vida a una nueva concepción que, desliga de las formas, resulta adaptable a otras necesidades.”*¹⁵⁶ A lo cual **REFFINIO PEREYRA** citado por **CASTAN**,¹⁵⁷ se pronuncia en ese sentido indicando que *“se trata de una figura singular, sui generis, que no puede confundirse con otras instituciones, aun cuando participe de cierta similitud con ellas bajo ciertos aspectos.”* Al respecto **BATLLE** citado por **CASTAN**,¹⁵⁸ indica que en la legislación española la propiedad horizontal aparece como una institución *per se* y con características especiales.¹⁵⁹

¹⁵⁵ Albaladejo, Manuel. *Op. Cit.*, Pág.415

¹⁵⁶ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.719

¹⁵⁷ Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Pág.332

¹⁵⁸ Loc. Cit.

¹⁵⁹ En esta línea NESTOR JORGE MUSTO, indica que las diferencias que determinan su autonomía son: *“a) la obligatoriedad del reglamento y de su inscripción para constituir el estado de propiedad horizontal y la posibilidad de aplicarlo coercitivamente, incluso con sanciones para los infractores; b) las normas relativas a la administración y la responsabilidad por los gastos; c) las formas de extinción específicas, la posibilidad de las mayorías de compeler a las minorías y la intervención judicial en caso de destrucción*

Concluyen **INÉS NATALIA BODIO Y ELSA BARTOLINI DE GARDELLA**¹⁶⁰ y **MONTEJO CAMARGO** citado por **HERNÁN MEJÍA DELGADO**¹⁶¹ que la propiedad horizontal es un régimen “*sui generis*,”¹⁶² es decir, sus características inusuales que hacen que pueda encuadrar en un derecho real, le otorgan autonomía.

Pese a las variables teorías que explican la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal, tomaremos la más aceptada por los autores, correspondiente a un derecho real autónomo, cuyas características similares a otras instituciones generan una naturaleza *sui generis*, al ser una propiedad donde converge el derecho de propiedad exclusivo y el derecho de copropiedad, ambos limitados y normados por un reglamento común.

3.4 CONSTITUCIÓN

En los antecedentes se desarrolló el contexto en que fue creada la propiedad horizontal, siendo uno de los factores que en la actualidad la promueven corresponden al urbanismo y la falta de vivienda en las ciudades, en esa línea concluimos con la definición de un derecho real autónomo donde coexiste un dominio exclusivo y copropiedad. Ahora bien, se desarrollará cómo nace este derecho.

parcial; d) la obligatoriedad de constituir seguro contra incendio, y e) la derogación de algunas de las normas que rigen en el dominio común y en el condominio.”

Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.719

¹⁶⁰ Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. Medianería: manual práctico. 1ra Edición. Editorial Nobuko. Buenos Aires, 2010. Pág.91

¹⁶¹ Mejía Delgado, Hernán. Seguros en la Propiedad Horizontal. 1ra edición. Ecoe Ediciones. Bogotá 2011. Pág.28

¹⁶² indica INÉS NATALIA BODIO Y ELSA BARTOLINI DE GARDELLA “*no sería específicamente ni propietarios ni condóminos sino una nueva figura jurídica que es la de “copropietarios” unión de condominio y propiedad exclusiva.*” Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. *Op. Cit.*, Pág.91

El autor **CASTAN**,¹⁶³ indica que a la propiedad horizontal le aplican los mismos modos de adquisición que a la propiedad general, y cita los siguientes:

- a. El de sucesión hereditaria del inmueble, cuando los herederos convierten el derecho proindiviso en propiedad privada, los pisos o habitaciones. Agrega **MUSTO**,¹⁶⁴ que en este caso, cuando el estado de propiedad horizontal se da por acto de última voluntad (testamento) corresponderá “*si el inmueble es susceptible de dividirse en unidades que tengan salida independiente.*”¹⁶⁵ Asimismo si el inmueble no ha sido sometido a propiedad horizontal, se debe de redactar el reglamento e inscribirse.
- b. Enajenación del inmueble, para este caso el autor **BATTLE** citado por **CASTAN**¹⁶⁶, indica que es el modo más frecuente de constituir la propiedad horizontal. Este caso corresponde a que se tenga un inmueble susceptible de división, donde el propietario decide sacar provecho vendiendo las unidades o pisos por separado; esta venta o enajenación ocurre posterior a la creación del régimen.¹⁶⁷
- c. Constitución inicial del régimen de propiedad horizontal, previa a la construcción del edificio; ya sea para comprometerse con los futuros propietarios a la venta por pisos, o por la agrupación de varios propietarios para edificar por su cuenta.

¹⁶³ Castan Tobeñas, *Op. Cit.*, Pág.339

¹⁶⁴ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Págs.721-722

¹⁶⁵ En este caso NESTOR JORGE MUSTO, proporciona el ejemplo siguiente *una persona que es propietaria de un edificio de apartamentos que destina a renta (lucrando las unidades), decide posteriormente someter el inmueble al régimen de la propiedad horizontal.* Loc. Cit.

¹⁶⁶ “*tiene lugar por enajenación de los mismos por el propietario de la casa entera, que apela al procedimiento, ya sea para encontrar más fácilmente compradores o para lucrarse, porque sumando el valor en venta de los diferentes pisos recibe una ganancia superior a la que obtendría por la venta global de la casa.*”Castan Tobeñas, Jose. *Op. Cit.*, Pág.339

¹⁶⁷ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Págs.719-720

Para los autores **MUSTO**¹⁶⁸ y **TORRES**,¹⁶⁹ el estado de propiedad horizontal nace “cuando se inscribe el reglamento de copropiedad y administración en el registro de la propiedad inmueble, aunque una sola persona sea titular de todas las unidades.”¹⁷⁰ Agrega **TORRES**,¹⁷¹ que al estar inscrito el reglamento pasa a conformar parte del dominio de cada unidad o apartamento.¹⁷²

Para constituir este derecho debe mediar la voluntad, ya sea por acto de última voluntad por el propietario; voluntad de un propietario en convertir una propiedad en propiedad horizontal; o bien voluntad de varios propietarios o de un propietario en construir una edificación con el fin de vender los pisos o apartamentos. La propiedad horizontal es un derecho real con características especiales, en línea de lo establecido por el autor **MUSTO**, se entiende que independiente de la forma de adquisición del estado propiedad horizontal, éste se perfecciona cuando el reglamento, que cumple con las disposiciones legales, es inscrito en el registro correspondiente.

3.4.1. REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN

Como se ha mencionado, para el perfeccionamiento del derecho real de propiedad horizontal es necesario la inscripción del reglamento de copropiedad y de administración en el registro correspondiente.¹⁷³ De acuerdo a esto, el reglamento de copropiedad y administración tiene un papel fundamental, debido a que reglamentará todo lo necesario para la convivencia de los titulares de las fincas

¹⁶⁸ *Ibíd.*, Pág.721

¹⁶⁹ Torres, Claudio Fabián. *Op. Cit.*, Pág.79

¹⁷⁰ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.720

¹⁷¹ Torres, Claudio Fabián. *Op. Cit.*, Pág.79

¹⁷² NESTOR JORGE MUSTO establece que la inscripción “fija el momento en que los derechos se transforman, variando su naturaleza, la que no se pierde, por la circunstancia de que el mismo dueño conserve todas las unidades o por el hecho de que, una persona las adquiera con posterioridad.” Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág.721

¹⁷³ El autor NESTOR JORGE MUSTO, indica que desde el momento de inscripción del reglamento, se configura la conversión de propiedad regular a propiedad horizontal, “constituyéndose tantos derechos de esta naturaleza como unidades funcionales tenga el edificio, según la subdivisión presentada.” *Ibíd.*, Pág.723

filiales, así como la toma de decisiones sobre las cosas comunes, en este sentido debemos entender qué es y qué contiene este reglamento.

La inscripción este reglamento constituye una de las formalidades para la constitución del estado o régimen de propiedad horizontal. Asimismo **RICCIATTI** citado por **MUSTO**,¹⁷⁴ indica que este reglamento, en doctrina se sostiene, que tiene la naturaleza de un contrato por representar un acuerdo de voluntades.¹⁷⁵

Los autores **MUSTO**¹⁷⁶ y **TORRES**,¹⁷⁷ establecen que este reglamento contiene todas las normas y directrices que los titulares estimen necesarias haciendo ejercicio de la autonomía de la voluntad, pero debe de tener algunos aspectos esenciales como:¹⁷⁸

- a. Designación de un Administrador y determinación de las bases para su remuneración. Este es de suma importancia debido a que se necesita de una persona o grupo de personas donde se centralicen las funciones de administración dentro del régimen, tales como el mantenimiento de las áreas comunes como de los pagos o cuotas que los titulares realizan para este fin.
- b. Forma de convocar la asamblea, mayorías necesaria para toma de decisiones o modificaciones al reglamento. De suma importancia es que desde la creación del régimen se establezca como se tomarán las decisiones y como se deben de integrar las mayorías, de forma similar a una sociedad.
- c. Quien preside las reuniones o asambleas, forma de computar los votos y acreditación de representación de copropietarios.

¹⁷⁴ En esta línea CLAUDIO FABIÁN TORRES, indica que el Reglamento tiene la función *“de regular la vida en el inmueble sujeto a la propiedad horizontal; y así como, cada copropietario tiene derecho de uso y goce sobre su dominio, debe hacerlo de conformidad al reglamento de copropiedad.”* *ibíd.*, Pág. 725

¹⁷⁵ Torres, Claudio Fabián. *Op. Cit.*, Pág. 254

¹⁷⁶ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág. 725

¹⁷⁷ Torres, Claudio Fabián. *Op. Cit.* Pág. 255

¹⁷⁸ Musto, Néstor Jorge. *Op. Cit.*, Pág. 725

- d. Formas y proporciones de las contribuciones y gastos que cada copropietario debe de cancelar.
- e. Indicar que partes del edificio son comunes, la forma de uso y cuáles son propiedad exclusiva. Esta indicación no debe de faltar en ningún régimen, para evitar conflictos que posteriormente pueden ocurrir por una mala distribución o indicación de las áreas comunes.

El reglamento de copropiedad y administración resulta como la guía de convivencia de una propiedad horizontal, por lo que su redacción no debe tomarse a la ligera, así mismo al igual que toda norma debe de establecerse cuál será el proceso para poderla modificar, dejándolo como un proceso que no se convierta en engorroso pero que posea una flexibilidad en ciertos aspectos para que pueda ir mutando a las necesidades de los titulares de los pisos.¹⁷⁹ Cada uno de los copropietarios deben de tener una copia del reglamento de copropiedad y administración, y el original debe quedar en custodia del Administrador. Asimismo, establece que los mecanismos de redactar o sancionar el reglamento son: 1). Por unanimidad, de todos los propietarios el cual debe efectuarse en escritura pública; 2). Por el propietario vendedor, al momento de la inscripción de la propiedad horizontal; y 3). Judicial, cuando no existe unanimidad entre los copropietarios.¹⁸⁰

En cuanto a las modificaciones al reglamento, el autor **TORRES**¹⁸¹ establece que puede modificarse por resolución de la asamblea de copropietarios, por la mayoría que en el reglamento se establezca siempre que no sea menor a la que la legislación establezca.

¹⁷⁹ Para CLAUDIO FABIÁN TORRES, “*el reglamento de copropiedad es un instrumento de gran importancia, pues establece un marco para las relaciones en comunidad consorcial.*” Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 254

¹⁸⁰ *Ibíd.*, Pág. 258

¹⁸¹ Torres, Claudio Fabián. *Ibíd.*, Pág. 259

3.4.2. ELEMENTOS EXCLUSIVOS Y COMUNES:

Anteriormente se concluye que la propiedad horizontal es un derecho real sobre una edificación de varias plantas, cuyos pisos o apartamentos se encuentran en dominio de distintas personas. Esta titularidad o dominio exclusivo, se encuentra coexistente con un derecho de copropiedad, sujeta a condiciones especiales, sobre áreas comunes proporcionales a la cantidad de pisos o apartamentos que posea la edificación. Dentro de la propiedad horizontal existen elementos exclusivos correspondientes a los pisos y elementos comunes sujetos a una copropiedad limitada a un reglamento.¹⁸²

En línea de lo que establece el autor **MUSTO** la propiedad exclusiva no es únicamente para vivienda, es decir el régimen en su totalidad no solo puede destinar cada piso o apartamento para vivienda sino también en su conjunto puede destinarse al comercio, industrias, oficinas, depósitos, cocheras, entre otros.¹⁸³

Las partes comunes¹⁸⁴ en su mayoría corresponden al terreno, cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, jardines, locales e instalaciones centrales (calefacción, agua caliente o fría, refrigeración), locales para alojamiento del portero y portería, tabiques o muros divisorios de los distintos departamentos, ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general todos los artefactos e instalaciones

¹⁸² Para JORGE MUSTO la parte exclusiva “*puede estar constituida por un piso o un departamento que forme parte a un piso o también por departamentos de un edificio de una sola planta*”. Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 732

¹⁸³ Loc. Cit.

¹⁸⁴ Para JORGE MUSTO las áreas communes corresponde a “*cosas o partes del edificio o terreno las que, sea porque constituyen su sustento o estructura, sea porque el uso de las unidades se hallen posibilitado o facilitado por ellas, o porque constituyan factores que hagan al mayor confort o comodidad, se les asigna tal carácter.*”¹⁸⁴ Loc. Cit. Agregan INÉS NATALIA BODIO Y ELSA BARTOLINI DE GARDELLA que “*las partes comunes son accesorias a las principales y no se pueden vender, grabar o transferir separadamente, al venderse lo propio también se vende lo común*” Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. Op., Cit. Pág. 92

existentes para servicio de beneficio común.¹⁸⁵ En general se considera como parte común toda la estructura de la edificación, además de los elementos esenciales para la convivencia y acceso de cada apartamento. Sin embargo en el reglamento administración o en la constitución de la propiedad horizontal puede establecerse otros más.

Tal como lo indica **OCHOA**¹⁸⁶ las partes comunes y exclusivas determinan los derechos y obligaciones de los propietarios. Es decir las cuotas para el mantenimiento de la edificación y los servicios comunes deben de ser sufragadas proporcionalmente por cada titular de las partes exclusivas, lo cual les da el derecho de por hacer uso de cada una de ellas. Las áreas comunes no pertenecen a ninguna persona o titular en especial, sino que corresponden a todos los titulares de los pisos o departamentos en la misma proporción, y por esto al enajenar una parte exclusiva se enajena una proporción de las áreas comunes.¹⁸⁷

Todas las especificaciones respecto de las áreas comunes deben de quedar establecidas en la escritura de constitución del régimen o bien pueden detallarse en el reglamento de copropiedad y administración. Tal como se establece en la legislación guatemalteca el reglamento de copropiedad y administración es el documento en el que se debe de establecer con mayor claridad cuáles son las partes comunes así como exclusivas, cuotas y demás servicios comunes con los que cuente el edificio.¹⁸⁸

¹⁸⁵ *Ibíd.*, Págs.733-738

¹⁸⁶ Ochoa G., Oscar E. Op., Cit. Pág. 272.

¹⁸⁷ *Loc. Cit.*

¹⁸⁸ Al momento de determinar que corresponde a una parte común NESTOR JORGE MUSTO indica que pueden existir casos dudosos como las ventanas que dan al exterior y las puertas de ingreso a los departamentos a lo cual indica *“la ventana de un departamento aunque dé al exterior, es exclusiva y, a pesar de que se pretendiere que forma parte del muro, aquí no es absoluto el principio de que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, de lo contrario sería común el revestimiento interno del muro.”*Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Págs.738-739

3.4.3. EL CONSORCIO

Una de las formas de toma de decisiones sobre el régimen de propiedad horizontal lo configura la reunión de todos los propietarios de los pisos o departamentos, es decir los dueños de las partes exclusivas; y esta reunión según algunos autores se denomina Consorcio¹⁸⁹ o Consorcio de propietarios.¹⁹⁰ Para algunos autores, el consorcio queda configurado hasta la inscripción del reglamento de copropiedad en el Registro Respectivo.¹⁹¹

Cada una de las personas que configuran el consorcio gozan de ciertos derechos, que según **BODIO Y BARTOLINI** se resumen en la administración de las áreas comunes, realizar acciones contra los demás propietarios para hacer cumplir el reglamento, realizar acciones contra los constructores del edificio al momento de ubicar vicios ocultos, elegir o despedir al personal que administre las áreas comunes, aplicación de sanciones por incumplimiento del reglamento y asegurar el edificio.¹⁹² Estos derechos son ejercidos por el consorcio y no por los propietarios en lo individual, por lo que cada acción sobre todo las sancionatorias, deben de estar establecidas en el reglamento de copropiedad y administración.

Según el autor **MUSTO**¹⁹³ dentro del consorcio de propietarios existen los siguientes órganos:

- a. El Administrador: “*órgano ejecutivo del consorcio.*”¹⁹⁴ Este cargo según **MUSTO**¹⁹⁵ y **TORRES**¹⁹⁶ puede recaer en uno de los propietarios de los

¹⁸⁹ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 103

¹⁹⁰ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 725

¹⁹¹ INÉS NATALIA BODIO Y ELSA BARTOLINI DE GARDELLA, indican que el consorcio es un “*grupo formado por los propietarios de las unidades funcionales que se constituye cuando el reglamento de copropiedad se formaliza por escritura pública y se inscribe en el Registro de la Propiedad Inmueble, quedando a partir de allí en condiciones de escriturarse las unidades*” Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. Op., Cit. Pág. 91

¹⁹² *Ibíd.*, P.95-96

¹⁹³ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 742

¹⁹⁴ *Loc. Cit.*

¹⁹⁵ *Loc. Cit.*

¹⁹⁶ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 128

pisos o departamentos o bien puede recaer en un tercero extraño, el procedimiento para su nombramiento y remoción debe de indicarse en el reglamento de copropiedad y administración.¹⁹⁷ Es decir el reglamento de administración debe de contener todas las directrices y campo de acción de un administrador, como incluir las causas de remoción del cargo de administrador.¹⁹⁸ Sin embargo debe constar en el reglamento la designación del primer administrador sea que lo realice el propietario previo a la venta de los pisos o el conjunto de los copropietarios.

TORRES¹⁹⁹ indica que entre las principales funciones que posee el administrador son, el de ser imparcial, conocer las leyes, ordenanzas y reglamentos que aplican al edificio y hacerlos cumplir; debe manejar diligentemente los fondos del consorcio. Asimismo establece que al administrador le compete presentar una rendición de cuentas sobre todos los movimientos monetarios del consorcio.²⁰⁰

- b. Asambleas²⁰¹: Según **TORRES**²⁰², las asambleas corresponden a la reunión de propietarios y quorum necesario para la toma de decisiones sobre temas que competen obligatoriamente a los titulares de los pisos en calidad de copropietarios de las áreas comunes.²⁰³ Similar a lo que sucede

¹⁹⁷ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. P.742

¹⁹⁸ Loc., Cit.

¹⁹⁹ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 129

²⁰⁰ CLAUDIO FABIÁN TORRES, *“Una rendición de cuentas debe sustentarse con todos los comprobantes de ingresos y egresos realizados, que han de estar anotados en el libro de administración.”* *Ibíd.*, Pág.144

²⁰¹ JOSÉ MARÍA ZAFORTEZA SOCÍAS. Les denomina Junta de Propietarios *“el órgano supremo en las Comunidades de Propietarios y está formada por todos los propietarios de un inmueble concreto, aunque no siempre acudan todos a sus reuniones”* Zaforteza Socías, José María. La nueva propiedad horizontal. J.M. Bosch Editor. Barcelona. 2002. Pág. 63

²⁰² Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 129

²⁰³ RIACCIATTI citado por NESTOR JORGE MUSTO indica que la asamblea *“es el órgano deliberativo del consorcio que, convocado en la forma que determine el reglamento, es la autoridad máxima de la pequeña comunidad y tiene el poder residual, lo que equivale a decir que le compete resolver todas las cuestiones que no estén atribuidas a otro órgano.”* Musto, Néstor Jorge. Op. Cit., Pág. 747

una sociedad, existen distintos tipos de asambleas y estas se clasifican de acuerdo al tema a tratar en: I) Ordinarias, las cuales son periódicas para tratar temas de rutina, tales como la seguridad, cuotas de mantenimiento, servicios comunes entre otros;²⁰⁴ y II) Extraordinarias, la que corresponden para asuntos referentes a la constitución del régimen, modificación del mismo o bien del reglamento.²⁰⁵ Agrega **TORRES**²⁰⁶, que estas no tiene fecha cierta de celebración, y su convocatoria es para el tratamiento de asuntos urgentes.

Las asambleas al ser el órgano superior del consorcio, todas las decisiones tomadas por este, tiene carácter obligatorio para todos los propietarios de pisos del edificio, aún si no participaron en la asamblea.²⁰⁷ Sin embargo para que la asamblea sea válidamente celebrada debe de establecerse en el reglamento, la forma de convocatoria y las mayorías para que sea considerada reunida y para la toma de las decisiones.

- c. Mayorías: anteriormente se describen cuáles son los órganos que forman parte de una propiedad horizontal, dejando como autoridad máxima las asambleas, que corresponde a la reunión de los titulares para la toma de decisiones. Las mayorías no corresponden a un órgano como tal, sino que estas deben de ser los porcentajes mínimos que debe establecer el reglamento de copropiedad y propiedad horizontal para la convocatoria y toma de decisiones de las asambleas.²⁰⁸

²⁰⁴ CLAUDIO FABIÁN TORRES “son aquellas que se realizan en forma anual para tratar la memoria y balance dada a conocer por el administrador, recursos genuinos y presupuestos de gastos del período próximo, la renovación del seguro de edificio, la renovación del consejo de administración, la renovación del consejo de administración, y la verificación de la gestión administrativa” Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 272

²⁰⁵ “presuponen un motivo especial como la modificación del reglamento, la remoción o renuncia del administrador, la reparación o reconstrucción de partes del edificio o alguna otra cuestión que –aunque fuera de rutina- necesite tratamiento urgente y no puede por tanto esperar una reunión ordinaria periódica.” Musto, Néstor Jorge. Op. Cit. Págs. 747-748

²⁰⁶ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 276

²⁰⁷ *Ibíd.*, Pág. 272

²⁰⁸ CLAUDIO FABIÁN TORRES establece “cuando se convoca a reunión de copropietarios en asamblea para tratar un problema y proceder a su solución inmediata,

Por esto mismo es necesario saber cómo afrontar cuales son las mayorías necesarias para tener una asamblea por celebrada o bien el mínimo necesario para tomar una decisión de carácter obligatoria para todos los miembros del consorcio. Según **MUSTO**²⁰⁹ pueden tomarse por unanimidad, dos tercios o más y mayoría absoluta. En el reglamento debe de establecerse para que tipo de decisiones es necesaria cada mayoría. Indica **TORRES** que en caso no se llegará a la mayoría requerida por el reglamento de copropiedad y administración se solicitará al juez que convoque a reunión y que tome las medidas urgentes.²¹⁰

3.4.4. SEGURO EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Debido a que la propiedad horizontal corresponde a una construcción por plantas o pisos, los dueños de las áreas individuales poseen un fragmento de edificación elevado del suelo, esto hace que al momento de ocurrirle algún siniestro o eventualidad que deteriore o bien destruya totalmente el edificio nos encontramos en que todos estos titulares no posee físicamente una porción que reclamar. Es por esto que debe de existir un seguro que cubra estas eventualidades para pueda reconstruirse el edificio y recobrar los pisos o departamentos sujetos a propiedad individual.²¹¹

no siempre se puede contar con la asistencia perfecta de todos los consorcistas. Y en un consorcio, suele darse situaciones en las cuales se requiere la presencia de todos los copropietarios, como puede asimismo necesitarse una presencia mínima de los mismos a efectos de tratar determinados asuntos.” Ibíd., Pág. 272

²⁰⁹ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág.747-748

²¹⁰ Ibíd. Pág. 301

²¹¹ IGNACIO H. DE LARRAMENDI citado por HERNÁN MEJÍA DELGADO define el seguro como “la actividad de riesgos de diversa naturaleza a que están sometidos los patrimonios, en un gasto periódico presupuestable, que puede ser soportado fácilmente por cada unidad patrimonial”. Mejía Delgado, Hernán. Op., Cit. Pág. 40

La póliza del seguro debe de contener detalladamente las eventualidades que cubre y la prima mensual debe ser cubierta por todos los titulares de los departamentos sin excepción, siendo este monto que estar incluido en la cuota mensual de mantenimiento establecida en el reglamento de copropiedad y propiedad horizontal.²¹²

En esta línea, las propiedades horizontales por la unión de derechos que convergen en un solo bien, es necesario que exista una evaluación de los riesgos que pueda tener el edificio y por tanto debe de existir un contrato de seguro que garantice a los propietarios la reconstrucción del edificio o reconstrucción del mismo por algún siniestro.²¹³

Para **MEJÍA** el contrato de seguro es “*el documento póliza suscrito por una compañía de seguros en el cual se establecen las normas que han de regular la relación contractual entre el asegurador (compañía de seguros) y el tomador, asegurado o beneficiario.*”²¹⁴ Asimismo establece que el seguro no es una obligación legal que cubra únicamente los bienes comunes sino como lo hemos descrito anteriormente, debe de cubrir la reconstrucción total del edificio²¹⁵

²¹² HERNÁN MEJÍA DELGADO denomina póliza “*al documento contentivo del contrato de seguro emitido con fines exclusivamente probatorios*”. Loc., Cit.

²¹³ HERMAN MEJÍA define un siniestro como “*es el acontecimiento que por originar unos daños específicos y cubiertos por una póliza de seguros genera la obligación del asegurador de indemnizar al asegurado o beneficiario, en forma total o parcial y de acuerdo con las condiciones pactadas previamente*”. *Ibíd.*, Pág. 362

²¹⁴ Mejía Delgado, Hernán. *Ibíd.*, Pág. 183

²¹⁵ *ibíd.*, Pág.180

3.5. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS:

Según **MUSTO**²¹⁶ el derecho de propiedad horizontal se diferencia del dominio, en que cada titular debe hacer valer su derecho de propiedad según lo dispuesto en el reglamento de copropiedad y propiedad horizontal, es decir que este “*impide que los titulares de las unidades incurran en un uso o goce que atente contra los derechos semejantes de los demás consorcistas o alteren de algún modo la paz de la pequeña comunidad.*”²¹⁷ Siendo las facultades generales de los copropietarios, el derecho a intervenir en la administración y dirección de edificio, así como también ser parte de los órganos que componen al consorcio.²¹⁸ Por el otro lado **TORRES**²¹⁹ indica que los derechos de los propietarios son:

- a. Ejercer el dominio sobre su unidad funcional;
- b. Disponer libremente de su unidad funcional pero “*puede hacer libre uso de su unidad funcional al destino para la que fue creada, establecido el mismo en el reglamento de copropiedad;*”²²⁰ y
- c. Utilizar las partes comunes conforme a su destino, “*el propietario de una unidad funcional correspondiente a un local, al ser copropietario del edificio, tiene libre acceso a todas las partes comunes del edificio a menos que el Reglamento de Copropiedad y administración establezca alguna cláusula restrictiva al respecto.*”²²¹

El autor **ZAFORTEZA SOCÍAS** resume los derechos de los propietarios en:

- a. La exclusividad propiedad. Referente al piso o departamento que le pertenece en su totalidad.²²² y

²¹⁶ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 753

²¹⁷ Ibíd., Pág. 754

²¹⁸ Loc., Cit.

²¹⁹ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit., Pág. 104

²²⁰ Loc., Cit.

²²¹ Ibíd., Pág. 106

²²² “*sobre su piso, local o chalet (urbanizaciones privadas) con todos los elementos que haya dentro de sus límites, aparentes o no, y sirvan exclusivamente a su propietario u ocupante así como la exclusiva propiedad sobre los anejos que sean independientes (trasteros, garajes, etc.) expresamente señalados en el título constitutivo, aunque estén fuera del piso o local;*” Zaforteza Socías, José María. Op., Cit. Pág. 21

- b. La copropiedad, siendo esta correspondiente a toda la infraestructura, áreas y servicios comunes.²²³

3.6. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

Las autoras **BODIO Y BARTOLINI** dividen las obligaciones de los propietarios en dos clases, de acuerdo al derecho que se ejerce: Inicialmente en las que denominan Partes Propiedades y corresponden al cumplimiento de reglamento de copropiedad y propiedad horizontal, es decir no realizar ningún acto que afecte a otros propietarios y sea contrario a las normas establecidas en el reglamento.²²⁴ Por lo que las obligaciones de los propietarios corresponderán con obligaciones no solo por las áreas comunes, sino que su dominio exclusivo se encuentra limitado por obligaciones que se derivan del reglamento de copropiedad y administración.

MUSTO²²⁵ indica que como otra de las obligaciones de los propietarios corresponde el realizar las reparaciones y conservaciones de su propio piso, esto para evitar que defectos en el mismo puedan afectar la estructura de la edificación o un área común.²²⁶ Agrega **TORRES**²²⁷ citando la legislación Argentina, indica que los propietarios de cada piso o departamento, deben atender los gastos de conservación y reparación de su propio piso, a los cuales no podrá introducir modificaciones que afecten al edificio o áreas comunes, “*el copropietario deberá abstenerse de efectuar modificaciones construcciones, estéticas, o cualquier otra*

²²³ “*la propiedad común con los otros propietarios de la casa o urbanización privada, sobre los elementos de la misma, pertenencias y servicios comunes, que son necesarios para el adecuado uso y disfrute del propio piso, local, anejo o chalet, tales como escaleras, ascensores, tejados, fachadas, tuberías comunes, bajantes comunes, instalación general de agua, electricidad, calefacción, piscina, portería, paredes medianeras, suelo techo, etc., que luego detallamos más ampliamente y lo mismo instalaciones comunes en las urbanizaciones privadas*”. *Ibíd.*, Pág. 22

²²⁴ Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. *Op.*, Cit. Pág. 102

²²⁵ Musto, Néstor Jorge. *Op.*, Cit. Pág. 762

²²⁶ *Loc.*, Cit.

²²⁷ Torres, Claudio Fabián. *Op.*, Cit. Pág. 104

*obra que afecten la estabilidad y seguridad del edificio y que no cuenten con el consentimiento del resto de los copropietario.”*²²⁸

En esta línea **MUSTO**²²⁹ establece que es a cuenta de los titulares de los departamentos o pisos el pago de impuestos, tasas y contribuciones a que estuviere afecto el edificio a prorrata de sus dominio exclusivo; así como el pago de obligaciones o gastos de provengan de la administración, mantenimiento y reparación de las áreas comunes en partes iguales.

3.7. MEDIANERÍA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Debido a que la propiedad horizontal tiene una estructura de la cual se segmentan o fragmentan pisos de propiedad individual, en su mayoría las paredes son compartidas por más de un apartamento, a lo cual se le conoce como medianería.²³⁰

El autor **TORRES** amplía al indicar que *“la medianería es una variante del derecho real de condominio. Tiene lugar cuando el objeto del condominio es un muro que divide predios contiguos estando encaballado sobre el eje divisorio de predios; por sus características, es un condominio de indivisión forzosa.”*²³¹

Siendo en el caso de la propiedad horizontal *“los muros divisorios de predios que se hallen erigidos encaballados sobre el eje divisorio de predios que se hallan erigidos encaballados sobre el eje divisorio de predios integran las partes comunes del inmueble.”*²³²

²²⁸ *Ibíd.*, P.111

²²⁹ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág.762

²³⁰ Para INÉS NATALIA BODIO Y ELSA BARTOLINI DE GARDELLA la medianería es *“el derecho de propiedad adquirido por cada uno de los condóminos sobre una parte indivisa de la pared o de otros elementos que separen terrenos contiguos”*. Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. Op., Cit. Pág. 91

²³¹ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 475

²³² *Loc.*, Cit.

Con lo anterior se infiere que la medianería en el régimen de propiedad horizontal corresponde a casi todas las paredes pisos y techos de los apartamentos, debido a que todas dividen cada una de las propiedades exclusivas.

3.8. MODOS DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Los modos de extinción se refieren a las distintas formas en que puede dividirse o terminarse este derecho real. En términos generales son aplicables las mismas formas de extinción del derecho real de propiedad, sin embargo son centraremos en las que son específicas de la propiedad horizontal.²³³

Coinciden **TORRES**²³⁴ y **MUSTO**²³⁵ en que son modos de extinción propios de la propiedad horizontal los siguientes:

- a. Vetustez: **TORRES** significa que el edificio es viejo o inservible, por tanto ya no cumple sus fines y el régimen finaliza destruyendo el edificio y por tanto subsiste una copropiedad sobre el terreno.²³⁶ Según **BODIO Y BARTOLINI**²³⁷ es necesario que la mayoría de copropietarios este de acuerdo en declarar la vetustez cuando el edificio tenga más de la mitad del valor.
- b. Destrucción total o parcial: Según **TORRES** “*subsiste el condominio sobre el terreno y sobre los materiales; cada copropietario puede solicitar la venta de los mismos, y ese asunto se tratará en Asamblea, que decidirá por*

²³³ El autor NESTOR JORGE MUSTO “*distingue entre modos de extinción que son comunes al dominio en general y aplicables al régimen de propiedad horizontal, y los que son típicos, o exclusivos de este sistema.*” Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 766

²³⁴ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Págs.553-555

²³⁵ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 768

²³⁶ “*si el edificio es vetusto, y se vota por su demolición, se ve concluida la propiedad horizontal, subsistiendo el condominio sobre el terreno y los materiales. En el caso de que se vote por su reconstrucción, la minoría de copropietarios no puede ser obligada a contribuir, y la mayoría podrá adquirir su parte, según valuación judicial.*” Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Págs.553-555

²³⁷ Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. Op., Cit. Pág. 100

*mayoría absoluta; si la decisión fuese adversa a la petición, el copropietario puede recurrir a la justicia.”*²³⁸

c. Desafectación: **MUSTO** *“puede hacerse por unanimidad de los propietarios, sea para enajenarlo o para demolerlo, aunque no se den los extremos de destrucción o vetustez. (...) puede darse por el adquirente de todas las unidades,”*²³⁹ agrega **MARIANI DE VIDAL** citado por **TORRES** *“queda destruida la virtualidad jurídica del reglamento de copropiedad, recobrando su vigencia si se enajenan una o más unidades funcionales.”*²⁴⁰

d. Expropiación: Tal como ocurre con la propiedad, pueden los propietarios del régimen ser desapoderados del mismo por fines sociales de carácter público siempre que sean demostrados e indemnizados cada uno de los propietarios.²⁴¹ Siendo en el presente caso, la expropiación la realiza el Estado con una finalidad de utilidad pública.

De las anteriores causas de extinción de la propiedad horizontal **TORRES** agrega la Concentración o confusión: la cual con configura *“si una misma persona se convierte en la propietaria de todas las unidades funcionales de un edificio, el reglamento de copropiedad queda suspendido, y si bien continúa vigente, recobrará su fuerza al enajenarse una o más unidades funcionales. Asimismo, ese único dueño puede solicitar la desafectación del inmueble en el Registro de la Propiedad Inmueble.”*²⁴²

La propiedad horizontal es una institución cuya máxima expresión se encuentra en el urbanismo, es decir se concentra en las grandes ciudades donde surge como respuesta a la necesidad de vivienda en lugares donde no existen extensiones de

²³⁸ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág. 554

²³⁹ Musto, Néstor Jorge. Op., Cit. Pág. 768

²⁴⁰ Torres, Claudio Fabián. Op., Cit. Pág.555

²⁴¹ según CLAUDIO FABIÁN TORRES *“significa despojar a una persona de su propiedad, es quitar la propiedad a cualquier persona, de carácter público o privado, y consiste en la adquisición forzosa de un bien.”* Loc., Cit.

²⁴² Loc., Cit.

terreno que explotar. Su antecedente fue como vivienda para varios esclavos hasta llegar como sistema de vivienda en los feudos amurallados.

Pese a las distintas teorías sobre su naturaleza jurídica, la más aceptada corresponde al de un derecho autónomo de carácter *sui generis*, por la existencia conjunta de dos clases de derechos, el exclusivo que corresponde a los pisos o departamentos y al derecho de copropiedad que se tiene sobre todas las áreas comunes.

La propiedad horizontal corresponde al derecho real que se constituye por la construcción de un edificio de varias plantas, donde cada piso o departamento conforma un derecho exclusivo conjunto a un derecho de copropiedad sobre las áreas comunes; cuyo nacimiento a la vida jurídica lo determina la creación e inscripción de un reglamento de copropiedad y administración, el cual rige todas las relaciones entre propietarios.

CAPÍTULO 4

DERECHO COMPARADO

En los capítulos anteriores se han desarrollado los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, determinando sus antecedentes, concepto, características y corrientes, con lo que se establece que la copropiedad es un derecho autónomo, donde una cosa pertenece pro indivisa a varios titulares y la propiedad horizontal es un derecho autónomo donde converge una propiedad exclusiva y una copropiedad, esta institución posee un auge en la actualidad derivado de la falta de espacio físico para construcción y vivienda en las grandes sociedades.

El presente capítulo determina en términos generales la copropiedad y propiedad horizontal en España (normativa común), México (leyes federales), Centroamérica, y Argentina (normativa federal), con el fin de determinar cómo se regulan estas dos instituciones, cual es el concepto, características, los derechos y obligaciones que resultan de ambas.

4.1. GUATEMALA

Guatemala regula la copropiedad en el Libro Segundo del Código Civil²⁴³, en adelante **CCG**, referente a los bienes de la propiedad y demás derechos reales. El **CCG** fue emitido en 1963 por medio del Decreto Ley número 106, durante el gobierno de facto del Coronel Peralta Azurdia, el cual entró en vigencia el primero de julio de 1964. Se encuentra dividido en cinco libros, siendo en el libro segundo, denominado *-de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales-* donde se regula la copropiedad y la propiedad horizontal como derechos reales.

²⁴³ Peralta Azurdia, Enrique. Op., Cit. Artículo 485

En su artículo 485 establece el **CCG** indica “*hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas.*”²⁴⁴ En relación a la proporción o cuota ideal de titularidad que poseen los copropietarios el **CCG** indica que “*las cuotas de los copartícipes se presumen iguales. El concurso de los comuneros, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus respectivas cuotas.*”²⁴⁵

En términos generales el **CCG** establece que son derechos de los copropietarios:

- a. En relación a la cosa común: “*cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.*”²⁴⁶ Pero “*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.*”²⁴⁷ En este sentido “*todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o gravarla y aun ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare 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. 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.*”²⁴⁸
- b. Derecho de división: “*cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por la ley.*”²⁴⁹ Así mismo hace referencia al derecho de tanteo al indicar que “*acordada la división,*

²⁴⁴ *Ibíd.*, Artículo. 485

²⁴⁵ *Ibíd.*, Artículo. 486

²⁴⁶ *Ibíd.*, Artículo. 487

²⁴⁷ *Ibíd.*, Artículo. 489

²⁴⁸ *Ibíd.*, Artículo. 490

²⁴⁹ *Ibíd.*, Artículo. 492

*cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieren venderlas.”*²⁵⁰ Sin embargo es válido el pacto de indivisión que no exceda del plazo de tres años, prorrogables, excepto que por medio de autoridad judicial y siempre que medien circunstancias graves, solicitar la indivisión antes del vencimiento del pacto. Así como también no procede la división cuando la cosa común por su naturaleza no lo permita, teniendo que venderla y precio será repartido en proporción a las cuotas. ²⁵¹

- c. Derecho de Tanteo: *“Si se hubiere de poner en explotación todo o parte de la cosa común, cualquiera de los comuneros tendrá derecho preferente a obtenerla en igualdad de condiciones del que ofrezca la mejor propuesta. Si pidieren el arriendo dos o más comuneros y no lograren ponerse de acuerdo, se hará la adjudicación a todos ellos en proporción a sus respectivas cuotas en el condominio.”*²⁵²

Siendo las obligaciones propias de los copropietarios, el *“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 le corresponde en el dominio.”*

²⁵³ Asimismo en relación a la administración el **CCG** indica que *“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.”*²⁵⁴

Según el **CCG** la copropiedad puede cesar por *“la división de la cosa común; por su pérdida, destrucción o enajenación; y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”*²⁵⁵

El **CCG** hace referencia a la medianería, al establecer que:

²⁵⁰ Loc. Cit.

²⁵¹ *Ibíd.*, Artículo. 493-494

²⁵² *Ibíd.*, Artículo.498

²⁵³ *Ibíd.*, Artículo. 488

²⁵⁴ *Ibíd.*, Artículo. 490

²⁵⁵ *Ibíd.*, Artículo. 503

“Hay copropiedad en una pared, foso o cerca que sirve de límite y separación a dos propiedades contiguas; y mientras no haya prueba o signo exterior que demuestre lo contrario, se presume:

1°. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación;

2°. En las paredes divisorias de los jardines o corrales situados en poblado o en el campo; y

3°. En las cercas, vallados y setos vivos que dividen los predios rústicos.”²⁵⁶

En cuanto a la propiedad horizontal el **CCG** no proporciona una definición, sin embargo establece que corresponde a *“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.”²⁵⁷* En el entendido que según el **CCG** *“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.”²⁵⁸*

El **CCG** indica que este previo a la creación de un *“todo inmueble, para que pueda organizarse en el régimen de propiedad horizontal, debe encontrarse libre de gravámenes, limitaciones, anotaciones o reclamaciones de cualquiera naturaleza. En caso contrario, deben prestar su consentimiento expreso las personas a cuyo favor aparecieren inscritos tales gravámenes, limitaciones o reclamaciones.”²⁵⁹*

Este régimen puede originarse por los siguientes casos, y obligatoriamente para su creación debe de realizarse en escritura pública cuya inscripción debe realizarse en el Registro de la Propiedad²⁶⁰:

²⁵⁶ *Ibíd.*, Artículo. 505

²⁵⁷ *Ibíd.*, Artículo. 528

²⁵⁸ *Ibíd.*, Artículo. 532

²⁵⁹ *Ibíd.*, Artículo. 530

²⁶⁰ *Ibíd.*, Artículo. 531

- a. *“Cuando el propietario o los propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos, una vez que se hayan inscrito en el Registro de la Propiedad como fincas independientes;*
- b. *Cuando una o varias personas construyan un edificio con el mismo propósito; y*
- c. *Cuando en disposición de última voluntad se instituya a los herederos o a algunos de ellos como legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.”*²⁶¹

El **CCG** determina que en el régimen de propiedad horizontal *“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.”*²⁶² En esta línea *“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.”*²⁶³

Según el **CCG** los propietarios o titulares de pisos en un régimen de propiedad horizontal *“puede transmitirse o gravarse con independencia del edificio total de que forma parte. El propietario tiene derecho de usar, gozar y disponer de él con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del régimen y reglamento de copropiedad y administración.”*²⁶⁴ Asimismo estos titulares poseen como limitante *“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, efectuar actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o realizar hechos que comprometan la seguridad, solidez y salubridad del edificio, así como incurrir en omisiones que produzcan los*

²⁶¹ *Ibíd.*, Artículo. 529

²⁶² *Ibíd.*, Artículo. 533

²⁶³ *Ibíd.*, Artículo. 534

²⁶⁴ *Ibíd.*, Artículo. 535

*mismos resultados.*²⁶⁵ El **CCG** determina una particularidad, en relación al titular que viole una de las prohibiciones, siendo que cualquiera de 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.”*²⁶⁶ Acciones que también son aplicables a los inquilinos u ocupantes del inmueble.²⁶⁷

En relación a la administración de régimen de propiedad horizontal, el **CCG** establece la creación de un Reglamento de Copropiedad y Administración *“para la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como le 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 formas de mayoría para los casos de aprobación de los actos y negocios que requiera el voto de los propietarios. El Reglamento puede ser modificado en la misma forma y a sus disposiciones deben sujetarse los nuevos adquirentes, inquilinos y ocupantes.”*²⁶⁸

De esta forma todos los propietarios están obligados a *“contribuir a los gastos comunes de administración, mantenimiento, reparación, pago de servicios generales y primas de seguros sobre el edificio total; así como al pago de los impuestos que a éste correspondan, sin perjuicio de cubrir por su cuenta los impuestos de su propiedad particular.”*²⁶⁹ De esta forma debe existir un administrador, quien es el representante de los propietarios, quien por el simple nombramiento tendrá las facultades de mandatario; además deberá de rendir cuentas anualmente a los propietarios.²⁷⁰ Otra obligación de los propietarios según el CCG corresponde a 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*

²⁶⁵ *Ibíd.*, Artículo. 536

²⁶⁶ *Ibíd.*, Artículo. 537

²⁶⁷ *Ibíd.*, Artículo. 538

²⁶⁸ *Ibíd.*, Artículo. 559

²⁶⁹ *Ibíd.*, Artículo. 545

²⁷⁰ *Ibíd.*, Artículo. 547 al 551

acuerde la mayoría de propietarios.,”²⁷¹ y 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, enseguida, la reparación o reconstrucción del edificio.”²⁷²

El **CCG**²⁷³ establece que el régimen de propiedad horizontal puede extinguirse, siempre que la totalidad de pisos o departamentos se encuentren libres de gravámenes, pudiendo ser “*por resolución expresa de los dueños de unidades singulares del edificio, tomada con el voto de las dos terceras partes del total de propietarios. Sin embargo, la minoría inconforme con esta determinación puede adquirir las unidades singulares de los que hayan votado por la extinción del régimen, a efecto de mantenerlo.*”²⁷⁴ El **CCG** además indica que “*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.*”²⁷⁵

La extinción del régimen tiene como resultado que:

- a. Que los propietarios de los pisos quedan como copropietarios del terreno.
²⁷⁶
- b. “*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.*”²⁷⁷

En Guatemala, ambas instituciones de copropiedad y propiedad horizontal se encuentran únicamente reguladas en el **CCG**, donde son consideradas como derechos reales, siendo la copropiedad el derecho real autónomo que se constituye cuando una bien pro indivisa pertenece a varios titulares; por el otro

²⁷¹ *Ibíd.*, Artículo. 552

²⁷² *Ibíd.*, Artículo. 553

²⁷³ *Ibíd.*, Artículo. 556

²⁷⁴ *Ibíd.*, Artículo. 555

²⁷⁵ *Ibíd.*, Artículo. 558

²⁷⁶ *Ibíd.*, Artículo. 557

²⁷⁷ *Ibíd.*, Artículo. 558

lado la propiedad horizontal no tiene una definición legal establecida, regulándose en términos muy generales dentro del mismo **CCG** que considera esta intuición como un derecho real donde converge una propiedad exclusiva y una copropiedad.

4.2. EL SALVADOR

CODIGO CIVIL DE EL SALVADOR²⁷⁸ en adelante **CCS**, fue emitido el 23 de agosto de 1859 por el Presidente de El Salvador en calidad de senador designado Gerardo Barrios, entró en vigencia en 1860. Consta de cuatro libros y cuarenta y cuatro títulos; regula la copropiedad en el libro cuarto denominado *–de las obligaciones en general y de los contratos–*, en el título XXXIV *–de los cuasicontratos–*, tomando esta institución como un cuasicontrato en lugar de un derecho real.

El **CCS** establece que *“la comunidad de una cosa universal o singular, entre dos o más personas, sin que ninguna de ellas haya contratado sociedad o celebrado otra convención relativa a la misma cosa, es una especie de cuasicontrato,”*²⁷⁹ con lo cual se establece que la copropiedad según la legislación salvadoreña corresponde a un cuasicontrato no un derecho real como tal. En donde *“el derecho de cada uno de los comuneros sobre la cosa común es el mismo que el de los socios en el haber social.”*²⁸⁰ En donde establece que los frutos de la comunidad *“deben dividirse entre los comuneros a prorrata de sus cuotas.”*²⁸¹ Siendo entre las obligaciones que posea cada comunero el *“contribuir a las obras y reparaciones de la comunidad proporcionalmente a su cuota.”*²⁸²

En términos generales establece el **CCS** en su artículo 2064 *“la división de las cosas comunes y las obligaciones y derechos que de ella resulten se sujetarán a*

²⁷⁸ Barrios, Gerardo; Código Civil. Decreto-Ley y sus reformas; Emisión: 23/08/1859

²⁷⁹ *Ibíd.*, Artículo. 2056

²⁸⁰ *Ibíd.*, Artículo. 2055

²⁸¹ *Ibíd.*, Artículo. 2061

²⁸² *Ibíd.*, Artículo. 2060

las mismas reglas que en la partición de la herencia.”²⁸³ En esta línea sigue la corriente romana de la copropiedad al establecer que “ninguno de los cosignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión; la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los cosignatarios no hayan estipulado lo contrario. No puede estipularse proindivisión por más de cinco años, pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda tener indivisas.”²⁸⁴ En cuanto al derecho de tanteo, este mismo cuerpo legal establece “si la cosa es común de dos o más personas proindiviso, entre las cuales no intervenga contrato de sociedad, cada una de ellas podrá vender su cuota, aun sin el consentimiento de las otras.”²⁸⁵

Asimismo regula la medianería en propiedad horizontal al establecer “*toda pared de separación entre dos edificios se presume medianera, pero sólo en la parte en que fuere común a los edificios mismos.*”²⁸⁶

CCS establece que la comunidad termina:

- a. *“Por la reunión de las cuotas de todos los comuneros en una sola persona;*
- b. *Por la destrucción de la cosa común;*
- c. *Por la división del haber común.”²⁸⁷*

La legislación de El Salvador regula la propiedad horizontal por medio de la, **LEY DE PROPIEDAD INMOBILIARIA POR PISOS Y APARTAMENTOS DE EL SALVADOR**²⁸⁸, en adelante **LPIPA**, Decreto Ley No. 31 emitido por el Directorio

²⁸³ *Ibíd.*, Artículo. 2064

²⁸⁴ *Ibíd.*, Artículo. 1164

²⁸⁵ *Ibíd.*, Artículo. 1616

²⁸⁶ *Ibíd.*, Artículo. 855

²⁸⁷ *Ibíd.*, Artículo. 2063

²⁸⁸ Directorio Cívico Miliar de El Salvador. Decreto Ley No.31. Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos. 1961. Emitida el 21/02/1961

Cívico Militar de El Salvador el 21 de marzo de 1961 con el fin de procurar que mayores familias salvadoreñas tengan acceso a la compra de una vivienda.

La **LPIPA** considera que un bien es objeto del régimen propiedad horizontal cuando *“los diversos pisos de un edificio, los apartamentos en que se divide cada piso y los apartamentos de un edificio de una sola planta, siempre que sean independientes y tengan salida directa a la vía pública o a un espacio común que conduzca a dicha vía, podrán pertenecer a distintas personas, de conformidad a las disposiciones de la presente ley.”*²⁸⁹ Establece este cuerpo legal según su Artículo 3²⁹⁰ que un régimen de este tipo debe constituirse en escritura pública además de ser inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas que corresponda, dando la pauta que *“el régimen a que se refiere esta Ley podrá también constituirse aunque el edificio no esté construido.”*²⁹¹

Según la **LPIPA**²⁹² *“cada propietario, además de serlo exclusivamente de su piso o apartamento, tendrá derecho como comunero sobre el terreno en que el edificio esté construido y sobre todo lo que sea de uso común del edificio o necesario para su existencia, seguridad y conservación. Se consideran comunes, además del terreno:*

- a. *Los cimientos y estructuras resistentes, la techumbre, los vestíbulos generales, las escaleras y puertas de entrada general;*
- b. *Los locales e instalaciones de servicios generales como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, gas, obras sanitarias, líneas de conducción de energía eléctrica, etc.;*
- c. *Los locales para alojamiento del portero y la portería; Los garages generales, sótanos y azoteas generales, salvo pacto en contrario;*
- d. *Los buzones para el correo, ascensores, montacargas e incineradores de residuos, los patios, jardines, y en general, las cosas o instalaciones*

²⁸⁹ *Ibíd.*, Artículo. 1

²⁹⁰ *Ibíd.*, Artículo. 3

²⁹¹ *Loc. Cit.*

²⁹² *Ibíd.*, Artículo. 6

para el servicio de todos los propietarios.”²⁹³ De esta forma considera que “los derechos de cada propietario sobre las cosas comunes son inseparables del dominio que al mismo propietario corresponde sobre el respectivo piso o apartamento. De consiguiente, en toda transferencia, gravamen o embargo de cualquier piso o apartamento, se entienden comprendidos aquellos derechos y no pueden ser objeto de enajenación o gravamen separadamente del piso o apartamento a que accedan.”²⁹⁴ Siendo además estos derechos sobre las cosas comunes “proporcional al valor del piso o apartamento de su propiedad, el cual se fijará por acuerdo unánime de los propietarios y, en su defecto, por tasación judicial practicada mediante un perito nombrado por ellos mismos, o por el Juez, si no hubiere acuerdo en el nombramiento.”²⁹⁵

Este cuerpo legal determina que “se prohíbe a los propietarios de los pisos o apartamentos y a quienes los habiten a cualquier título:

- a. Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres, o a objetos diferentes de los que les estuvieren señalados;*
- b. Perturbar con ruidos o escándalos o de cualquier manera, la tranquilidad de los vecinos; Tener en el inmueble objetos peligrosos o perjudiciales para el edificio o para la salud de los vecinos;*
- c. Ejercer actividades que comprometan la seguridad del edificio;*
- d. Elevar nuevas construcciones sobre el último piso sin el consentimiento de los dueños de los otros apartamentos o pisos;*
- e. Hacer obras como excavaciones, nuevos sótanos o ampliación de los ya existentes, y en general, todas aquellas que puedan perjudicar o comprometer la solidez o seguridad del edificio; y*
- f. Contratar el seguro contra incendio si no es por la totalidad del edificio y mediante resolución de los propietarios.”²⁹⁶*

²⁹³ *Loc. Cit.*

²⁹⁴ *Ibíd.*, Artículo. 9

²⁹⁵ *Ibíd.*, Artículo. 10

²⁹⁶ *Ibíd.*, Artículo. 12

LPIPA determina que son obligaciones entre los propietarios en términos generales:

- a. *“Los propietarios contribuirán a los gastos de administración en la forma que establezca el respectivo reglamento.”*²⁹⁷
- b. *“Contribuir al pago de las primas de seguros, se transfiere a quien por cualquier título, adquiera el dominio sobre un piso o apartamento.”*²⁹⁸
- c. *“El Propietario de un piso o apartamento, costear los gastos de conservación de la obra liviana de los suelos, bovedillas, puertas, ventanas, cielos rasos, pinturas, y en general, todo aquello que sea de su uso exclusivo. Cada propietario pagará también independientemente los impuestos, tasas o contribuciones que afecten su piso o apartamento.”*²⁹⁹

En cuanto a la administración del edificio determina este cuerpo legal que *“La administración y conservación de las cosas comunes de un edificio corresponderá a la Asamblea de Propietarios de los distintos pisos o apartamentos, quienes actuarán de acuerdo con el Reglamento de Administración.”*³⁰⁰ De esta forma el Reglamento de Administración debe contener:

- a. *“regulación del uso de las cosas comunes;*
- b. *Proporción y forma de pago de la contribución de los propietarios de los pisos o apartamentos a los gastos comunes y gastos de administración;*
- c. *Requisitos necesarios para ser electo administrador propietario o suplente del edificio, y causas de su remoción;*
- d. *Señalamiento de la forma de remuneración del administrador y la de su pago; Facultades concedidas al administrador;*
- e. *Señalamiento de la fecha en que el administrador debe rendir cuentas, que será por lo menos una vez al año;*
- f. *Forma de convocatoria y periodicidad de las asambleas de propietarios;*

²⁹⁷ *Ibíd.*, Artículo. 18

²⁹⁸ *Ibíd.*, Artículo. 19

²⁹⁹ *Ibíd.*, Artículo. 20

³⁰⁰ *Ibíd.*, Artículo. 25

g. Mayoría necesaria para celebrar sesiones ordinarias y extraordinarias y para adoptar resoluciones cuando se trate de casos en que esta ley no exija cómputos especiales.”³⁰¹

En ausencia de alguna disposición dentro del reglamento, la Asamblea de propietarios deberá dictar la disposición.³⁰²

LPIPA establece la indivisión es forzosa “*no pudiendo los propietarios otorgar estipulaciones por las que se le ponga fin, ni obtener la división judicialmente, salvo en los casos siguientes:*

- a. Por destrucción total del edificio; y*
- b. Cuando por destrucción parcial, el edificio hubiere disminuido de valor en sus dos terceras partes, por lo menos.”³⁰³* En el caso de destrucción parcial siempre que “éste disminuyere su valor en menos de las dos terceras partes, la asamblea de propietarios podrá disponer su reconstrucción, a la cual deberán contribuir todos en proporción a sus derechos; pero si alguno fuere renuente al pago de su cuota, cualquier otro de los propietarios podrá adquirir la parte del que no cubriere su contribución, previa tasación judicial.”³⁰⁴

Cabe resaltar que la legislación salvadoreña considera que la copropiedad tiene naturaleza de cuasicontrato, equiparando el estatus de cada uno de los propietarios al de socios en una sociedad; sin que estos hayan convenido en realizar una como tal, siendo esto contrario a la naturaleza jurídica de derecho real que en Guatemala se le da a la copropiedad. Por el otro lado, la propiedad horizontal se regula en una ley específica, que tiene con fin el mayor acceso de vivienda para la población.

³⁰¹ *Ibíd.*, Artículo. 26

³⁰² *Ibíd.*, Artículo. 27

³⁰³ *Ibíd.*, Artículo. 39

³⁰⁴ *Ibíd.*, Artículo. 27

4.3. HONDURAS

La legislación hondureña regula la copropiedad en su Código Civil, en adelante **CCH**, el cual fue emitido por el Poder Ejecutivo que administraba el presidente Manuel Bonilla, el 9 de febrero de 1906 mediante el decreto No. 76-1906. En el título XIV denominado *–de las obligaciones que se contraen sin convenio–* específicamente en el capítulo I *–de los cuasicontratos–* regula la copropiedad.

El **CCH**³⁰⁵ toma a la comunidad o copropiedad como un cuasi contrato y no como un derecho real, de esta forma define los cuasicontratos *“hechos lícitos y puramente voluntarios, de los que resulta obligado su autor para con un tercero, y a veces una obligación recíproca entre los interesados.”*³⁰⁶

La legislación hondureña sigue la corriente romana de la copropiedad al regular que *“ninguno de los consignatarios de una cosa universal o singular será obligado a permanecer en la indivisión: la partición del objeto asignado podrá siempre pedirse con tal que los consignatarios no hayan estipulado lo contrario.”*³⁰⁷ Asimismo establece que *“No puede estipularse proindivisión por más de cinco años; pero cumplido este término podrá renovarse el pacto. Las disposiciones precedentes no se extienden a los lagos de dominio privado, ni a los derechos de servidumbre, ni a las cosas que la ley manda mantener indivisas.”*³⁰⁸ Pese a lo anterior, los copropietarios *“no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destine.”*³⁰⁹

El **CCH** en cuanto a los derechos que poseen los copropietarios establece:

³⁰⁵ Bonilla Manuel; Código Civil Decreto 76-1906 y sus reformas; Emisión: 09/02/1906. Artículo. 2198

³⁰⁶ *Ibíd.*, Artículo. 2197

³⁰⁷ Loc. Cit.

³⁰⁸ Loc. Cit.

³⁰⁹ *Ibíd.*, Artículo. 2225

- a. En relación a las cuotas indica que *“se presumen iguales, mientras no haya prueba en contrario, las porciones correspondientes a los partícipes de la comunidad.”*³¹⁰
- b. *“Cada partícipe puede servirse de las cosas comunes siempre que las emplee conforme a su destino usual, y que no se sirva de ellas contra el interés de la comunidad o en forma que impida a los otros partícipes utilizarlas según sus derechos.”*³¹¹ Sin embargo *“Ninguno de los partícipes puede hacer innovación en la cosa común, aunque reporte a todos ventajas, si los demás no consienten en ello.”*³¹² Al igual que *“ningún comunero puede tomar para sí, ni dar a un tercero, los predios comunes, en todo o en parte, en usufructo, uso, habitación o arriendo, sino es de acuerdo con los demás interesados.”*³¹³
- c. *“Cada uno de los partícipes tiene derecho a obligar a los otros a que contribuyan con él a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común.”*³¹⁴
- d. *“Cada partícipe tiene plena propiedad en su parte y en los aprovechamientos o frutos relativos a ella. Puede vender libremente, ceder o hipotecar su parte, si no se tratase de derechos personales; pero el efecto de la venta o de la hipoteca se limita a la porción que debe corresponder al partícipe en la división.”*³¹⁵ Este apartado inferimos que al existir la copropiedad cada copropietario puede gravar o enajenar su porción o parte alícuota de la copropiedad.

Según el **CCH** en cuanto a las obligaciones que poseen los copropietarios establece:

- a. *El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas de la comunidad, será proporcional a sus partes respectivas.*

³¹⁰ *Ibíd.*, Artículo. 2214

³¹¹ *Ibíd.*, Artículo. 2215

³¹² *Ibíd.*, Artículo. 2218

³¹³ *Ibíd.*, Artículo. 2218

³¹⁴ *Ibíd.*, Artículo. 2216

³¹⁵ *Ibíd.*, Artículo. 2220

Si la cosa es universal, como una herencia, cada uno de los comuneros es obligado a las deudas de la cosa común, como los herederos en las deudas hereditarias.”³¹⁶

- b. “Para la administración y mejor disfrute de la cosa común, son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes.”³¹⁷

El **CCH** indica que la copropiedad puede cesar en los casos siguientes:

- a. *“Por existir circunstancias gravas y urgentes puede el juez cesar la copropiedad a solicitud de un copropietario”.*³¹⁸
- b. *“Por la reunión de las cuotas de todos los comunero en una sola persona”*
- c. *“Por la destrucción de la cosa común.”*³¹⁹
- d. *“Por la división del haber común.”*³²⁰ Pero *“si la cosa común es indivisible, y los condueños no convienen en que se adjudique a alguno de ellos, reintegrando a los otros el dinero, se venderá la cosa y se repartirá el precio.”*³²¹

Además de lo regulado en el **CCH**, la legislación de la República de Honduras regula la copropiedad y la propiedad horizontal por medio de la **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO**³²², en adelante **LPCH**, fue emitida el 26 de octubre de 2012, mediante el Decreto No. 164-2012 por el congreso nacional de la República de Honduras. La finalidad de esta ley es crear un régimen de propiedad en condómino, para satisfacer la necesidad de vivienda por el crecimiento urbanístico de Honduras.

La **LPCH** en la cual se regulan los condominios, ya sean en edificios o en casas individuales, siendo la característica principal el *“aprovechamiento independiente, atribuyéndole al propietario de cada uno de ellos, además de la propiedad*

³¹⁶ *Ibíd.*, Artículo. 2214

³¹⁷ *Ibíd.*, Artículo. 2219

³¹⁸ *Ibíd.*, Artículo. 2214

³¹⁹ *Ibíd.*, Artículo. 2234

³²⁰ *Ibíd.*, Artículo. 2234

³²¹ *Ibíd.*, Artículo. 2214

³²² Congreso Nacional de la República de Honduras. Decreto No. 164-2012. Ley de Propiedad en Condominio. Emisión 26/10/2012.

exclusiva y singular sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjuntamente inseparable sobre los bienes comunes.”³²³

LPCH³²⁴ contiene algunas definiciones de la cuales aplican a nuestro estudio las siguientes:

- a. *“ÁREA COMÚN: Cosas y bienes de uso general o restringido, independiente de si están construidas o no, y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las Unidades o de solo algunas de ellas. Se compone de área común libre y de área común construida.*
- b. *CONDominio: Es una forma de propiedad constituida voluntariamente por sus propietarios, susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios y sometida a una normativa de especial sujeción, cuyo funcionamiento implica la existencia de bienes particulares o exclusivos con matrícula inmobiliaria independiente y de bienes de utilización común colectiva de carácter indivisible. Los condominios pueden ser:*
 - a. *CONDominio VERTICAL: Modalidad mediante la cual cada propietario es dueño exclusivo de parte de la edificación que le corresponda, la cual puede ser conformada por varios pisos y condueños en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general.*
 - b. *CONDominio HORIZONTAL: la modalidad donde cada propietario es dueño exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes.*
 - c. *CONDominio MIXTO: son aquellos donde pueden presentarse en una misma Unidad, condominios verticales y horizontales.*
 - d. *CONDominio COMBINADO: es un proyecto donde se combinan diferentes usos y tipos de edificaciones, deben ser compatibles entre sí y deben ajustarse a la normativa que regula la zona donde se localicen.*

³²³ *Ibíd.*, Artículo. 1

³²⁴ *Ibíd.*, Artículo. 2

- e. *EDIFICIO: Estructura única que alberga más de una unidad y conlleva bienes comunes a esas unidades aptas para ser usadas de acuerdo con el uso establecido de conformidad con lo dispuesto en la constitución de cada Condominio. Una vez sometido al régimen de Propiedad en Condominio, queda conformado por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.*
- f. *PROPIETARIO: Toda persona natural o jurídica, titular de los derechos de Propiedad en Condominio otorgados en la presente Ley, sobre los bienes inmuebles y muebles que integran el bien sometido al Régimen.*³²⁵

En el entendido que el régimen de propiedad en condominio corresponde, al conjunto de unidades individuales susceptibles de aprovechamiento individual junto a un derecho de copropiedad regido bajo un reglamento, **LPCH** establece que puede originarse este régimen:

- a. *“Cuando las unidades de que conste un Inmueble pertenezcan a distintos dueños y tenga salida a la vía pública; y*
- b. *Cuando se desarrolle un Inmueble con el objetivo de vender sus diferentes unidades a distintas personas.*
- c. *Cuando el propietario o los copropietarios de un inmueble, resuelvan someterlo al régimen.*³²⁶

En cualquiera de los casos anteriores existe como requisito formal la constitución por medio de escritura pública que debe ser inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble.³²⁷ Este régimen tiene como característica que los bienes comunes son *“indivisibles, inalienables e inembargables mientras conserven esta calidad y no serán objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados.”*³²⁸

Dentro las obligaciones que la **LPCH** establece para los propietarios son:

- a. *“El no cambiar la destinación del bien común;*
- b. *No construir sobre y debajo de ellos; y*

³²⁵ Loc. Cit.

³²⁶ *Ibíd.*, Artículo. 3- 11

³²⁷ *Ibíd.*, Artículo. 5

³²⁸ *Ibíd.*, Artículo. 23

- c. *Hacer las reparaciones necesarias para la conservación de los mismos.*³²⁹
- d. *“El propietario está en la obligación de contribuir con las expensas comunes aun cuando éste no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado servicio o bien común.”*³³⁰

En términos generales los derechos que posee cada propietario de un bien sujeto al régimen de condominio son:

- a. *“derecho de cada propietario sobre los bienes y dependencias de servicio común será proporcional al valor básico de cada unidad de su exclusiva pertenencia.”*³³¹
- b. *“cada propietario podrá hacer uso de los bienes y dependencias de servicios común, de acuerdo con su destino, sin perjuicio del legítimo derecho de los demás.”*³³²

LPCH determina que *“la gobernabilidad de los inmuebles sujetos al Régimen de Propiedad en Condominio se regirá por un Administrador y la Junta Directiva según las disposiciones contenidas en la Escritura de constitución del Régimen y en el Reglamento que se agregará a la misma.”*³³³ Siendo el administrador el que posea la representación de todos los propietarios, quien tendrá además las facultades que el reglamento de copropiedad establezca;³³⁴ en relación al gobierno dentro del régimen, la *“asamblea de propietarios es el órgano supremo de administración permitiendo el cabal desarrollo de las obligaciones y derechos contenidos en la presente Ley y en el Reglamento de Copropiedad. Debe estar conformada únicamente por los propietarios o representantes de las respectivas unidades de un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio.”*³³⁵

En términos generales, la extinción del régimen por cualquier circunstancia para que surta sus efectos debe de formalizarse en escritura pública, siendo los casos:

³²⁹ *Ibíd.*, Artículo. 24

³³⁰ *Ibíd.*, Artículo. 31

³³¹ *Ibíd.*, Artículo. 25

³³² *Ibíd.*, Artículo. 26

³³³ *Ibíd.*, Artículo. 42

³³⁴ *Ibíd.*, Artículo. 43-45

³³⁵ *Ibíd.*, Artículo. 49

- a. *“Destrucción o deterioro del inmueble en una porción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de su valor, salvo cuando se decida su reconstrucción por la Asamblea General de Propiedad.”*³³⁶
- b. *“Disposición expresa del dueño o dueños de las unidades del inmueble, mediante el voto favorable de las dos terceras (2/3) partes de los propietarios, en asamblea de los mismos.”*³³⁷
- c. *“Por orden judicial”*³³⁸

Concluimos que la legislación de la República de Honduras, al igual que El Salvador tiene como naturaleza jurídica de la copropiedad un acuerdo de voluntades es decir un cuasi contrato, en lugar de un derecho real tal y como lo expresa la doctrina, donde varias personas tienen la titularidad de un solo bien en forma proindiviso. La propiedad horizontal como el otro derecho real en materia, se encuentra regulado en una normativa especial, donde la finalidad de creación es el urbanismo.

4.4. NICARAGUA

El **CÓDIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA**³³⁹, en adelante **CCN**, fue emitido por el Presidente **J.S. Zelaya** el 1 de febrero de 1904, el cual regula la copropiedad en el título XXXIII denominado *–de la comunidad de bienes–*, del libro II *–de la propiedad, modos de adquirirla, y sus diferentes modificaciones–*.

El **CCN** no proporciona una definición legal de copropiedad, sino que entra de lleno con la materia, establece como derechos de los copropietarios:

- a. *“Cada partícipe puede servirse de las cosas comunes, siempre que las emplee conforme a su destino usual y que no se sirva de ellas contra el interés de la comunidad o en forma que impida a los otros partícipes utilizarlas según sus derechos.”*³⁴⁰ Sin embargo *“Ninguno de los partícipes puede hacer innovación en la cosa común, aunque le reporte a todos*

³³⁶ *Ibíd.*, Artículo. 52

³³⁷ *Loc. Cit.*

³³⁸ *Loc. Cit.*

³³⁹ Zelaya, J.S.; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 01/021904.

³⁴⁰ *Ibíd.*, Artículo. 1695

ventajas si los demás no consienten en ello.” ³⁴¹ Así como *“ningún comunero puede tomar para sí, ni dar a un tercero, los predios comunes en todo o en parte, en usufructo, uso., habitación o arriendo si no es de acuerdo con los demás interesados.”* ³⁴²

- b. *“Cada uno de los partícipes tiene derecho a obligar a los otros a que contribuyan con él a los gastos necesarios para la conservación de la cosa común, sin perjuicio de la facultad que tiene los primeros de eximirse de ella abandonando sus derechos de copropietarios.”* ³⁴³
- c. *“cada partícipe tiene plena propiedad de su parte y los aprovechamientos o frutos relativos a ella. Puede vender libremente, ceder, o hipotecar esta parte, si no se tratare de derechos personales; pero el efecto de la venta o de la hipoteca se limita a la porción que debe corresponder al partícipe en la división.”* ³⁴⁴

En cuanto a la toma de decisiones en cuestiones relativas a la administración de la cosa común, *“son obligatorios los acuerdos de la mayoría de los partícipes. No hay mayoría, sino cuando los votos que concurren al acuerdo representan la mayor parte de los intereses, que constituyen el objeto de la comunidad.”* ³⁴⁵

El **CCN**³⁴⁶ establece que *“Nadie puede ser obligado a permanecer en comunidad y puede cada uno de los partícipes, pedir la terminación de esta.”* ³⁴⁷ a lo que se infiere que es un derecho del copropietario solicitar la terminación de la comunidad *“Es, sin embargo, válido el acuerdo que haya fijado la existencia de la comunidad durante un tiempo determinado que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.”* ³⁴⁸ En el caso de existir causas graves, los copartícipes puede acudir ante un Juez para solicitar la división. ³⁴⁹ Sin embargo

³⁴¹ *Ibíd.*, Artículo. 1698

³⁴² *Ibíd.*, Artículo. 1710

³⁴³ *Ibíd.*, Artículo. 1695

³⁴⁴ *Ibíd.*, Artículo. 1700

³⁴⁵ *Ibíd.*, Artículo. 1699

³⁴⁶ *Ibíd.*, Artículo. 1703

³⁴⁷ *Ibíd.*, Artículo. 1699

³⁴⁸ *Ibíd.*, Artículo. 1699

³⁴⁹ *Ibíd.*, Artículo. 1703

“la terminación de la comunidad, no podrá pedirse por los copropietarios de cosas que, por motivo de la partición dejarían de servir al uso a que estén destinados.”

³⁵⁰ Se concluye que los copropietarios pueden solicitar la división siempre que la cosa sea susceptible de división y que no esté sujeta a convenio de indivisión; en el caso de que la cosa sea indivisible esta se venderá y repartirá el valor de la cosa entre los copropietarios acorde a su cuota. ³⁵¹

Debido a no encontrarse regulada la propiedad horizontal en el **CCN**, la Cámara de diputados y la cámara del senado de la República de Nicaragua, por medio del Decreto No. 1909, emite el 08 de Julio de 1971, la **LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en adelante **LRPH**.

La **LRPH** establece que propiedad horizontal *“aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o partes de ellos.”* ³⁵² Establece el mismo cuerpo legal que para constituir del régimen debe plasmarse la voluntad del propietario o propietarios en escritura pública, a la cual se le insertará un Reglamento sobre los derechos y obligaciones de los propietarios y posteriormente tendrá que inscribirse en el Registro de la Propiedad Inmueble, siendo las formas en que puede originarse ³⁵³:

- a. *“cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenezcan a distintos dueños.*
- b. *Cuando se construya o esté por construirse un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismo.*

³⁵⁰ *Ibíd.*, Artículo. 1709

³⁵¹ *Ibíd.*, Artículo. 1712

³⁵² Cámara de Diputados y Cámara del Senado de la República de Nicaragua. Decreto No. 1909. Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal. Emisión: 08 de Julio de 1971. Artículo. 1

³⁵³ *Ibíd.*, Artículo. 3-5

c. *Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para enajenarlos a distintas personas.*³⁵⁴

El solicitar que la voluntad deba plasmarse en escritura pública tiene como finalidad que la modificación de cada uno de los pactos referentes al régimen tenga que ser modificados por una asamblea de copropietarios que luego deberán inscribir en el Registro respectivo. Creado el Régimen *“cada propietario será dueño, exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y parte del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.”*³⁵⁵ Dejando como áreas comunes todo lo esencial y necesario para sostener la estructura del edificio, entresijos, columnas, vigas y todas las áreas de acceso, descanso, fachadas, áreas verdes y las descritas en el reglamento de copropiedad.³⁵⁶ En esta línea *“los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona natural o jurídica, que designe la mayoría de los propietarios.”*³⁵⁷

Los derechos que posee cada propietario sobre los bienes comunes *“son inseparables de la propiedad individual, cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse o embargarse, juntamente con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento, vivienda o local;”*³⁵⁸ por lo que además podrá *“servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.”*³⁵⁹

La **LRPH** también regula la figura del Administrador dando la opción que pueda ser una persona natural como jurídica, según lo designa la mayoría de los propietarios según la normativa que se establece en el Reglamento de condominio

³⁵⁴ *Ibíd.*, Artículo. 2

³⁵⁵ *Ibíd.*, Artículo. 9

³⁵⁶ *Ibíd.*, Artículo. 10-11

³⁵⁷ *Ibíd.*, Artículo. 21

³⁵⁸ *Ibíd.*, Artículo. 12

³⁵⁹ *Ibíd.*, Artículo. 14

y administración.³⁶⁰ En términos generales al administrador le corresponderá “*el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes*”³⁶¹ además de vigilar que se cumpla el reglamento de condominio y administración y de ser el representante de los copropietarios.

En relación a los asuntos de interés común que deba ejecutar el administrador se resolverán en asambleas, donde “*cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el valor total de edificio, según la escritura constitutiva o las posteriores modificaciones.*”³⁶² Asimismo cada propietario deberá, proporcionalmente al valor de su cuota, que contribuir a los gastos y servicios comunes y mantener su vivienda o piso en las más óptimas condiciones.³⁶³

En cuando a la extinción del régimen, establece **LRPH**, que puede darse por:

- a. Por destrucción del edificio en su totalidad o tres cuartas partes. “*cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre la copropiedad. Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.*”³⁶⁴

Según el cuerpo legal en mención no se establece que deba que asegurar el edificio, pero en el caso de que posea seguro, al momento de su destrucción total o parcial “*el importe del seguro se destinará a su reconstrucción.*”³⁶⁵

³⁶⁰ *Ibíd.*, Artículo. 21 y 26

³⁶¹ *Ibíd.*, Artículo. 23

³⁶² *Ibíd.*, Artículo. 24

³⁶³ *Ibíd.*, Artículo. 29

³⁶⁴ *Ibíd.*, Artículo. 39

³⁶⁵ *Ibíd.*, Artículo. 40

- b. Acuerdo de las dos terceras partes de copropietarios.³⁶⁶
- c. *“En caso de concentración en una sola persona todos los pisos departamentos, viviendas o locales, el régimen de condominio se extinguirá solamente que el propietario haga declaración de voluntad en escritura pública, la cual deberá ser inscrita.”*³⁶⁷

El **CCN** regula la copropiedad en términos muy generales, en donde es aplicable sus disposiciones a la herencia tanto como al derecho real como tal, sin embargo al igual de la legislación guatemalteca contempla esta institución como un derecho real. Al no establecer ninguna disposición sobre la propiedad horizontal crea una ley específica **LRPH** la cual contiene en términos generales cuales son los derechos y obligaciones que esta institución provee a sus titulares.

4.5. Costa Rica

La República de Costa Rica regula la copropiedad en su **CÓDIGO CIVIL**, en adelante **CCCR**, Ley número XXX, emitido el 19 de abril de 1885, el cual entró en vigencia el 01 de enero de 1888 según el artículo 1 de la ley No. 63 del Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. Este cuerpo normativo regula la copropiedad en el Libro II –*de los bienes y de la extensión y modificaciones de la propiedad*-, título II, capítulo I –*disposiciones generales*-.

El **CCCR** determina que existe copropiedad *“cuando una cosa pertenezca simultáneamente a dos o más personas, los dueños ejercen conjuntamente todos los derechos del propietario singular, en proporción a la parte que cada uno tenga en la propiedad común. El condueño no puede, sin embargo, disponer de una parte determinada de la cosa, sin que antes le haya sido adjudicada en la respectiva división.”*³⁶⁸ Este mismo cuerpo legal establece que ninguno puede estar obligado a permanecer en comunidad, para lo cual indica que *“los copropietarios no pueden renunciar el derecho de exigir la división, pero sí pueden*

³⁶⁶ *Ibíd.*, Artículo. 7

³⁶⁷ *Loc. Cit.*

³⁶⁸ Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. *Ley número 30 de 19 de abril de 1885 Código Civil*. Emisión: 1885. Artículo. 270

convenir en que la cosa se conserve en común por cierto espacio de tiempo, con tal que no exceda de cinco años, prorrogables siempre por nuevos convenios.”³⁶⁹

Además establece que se puede establecer la indivisión, según el tema de estudio, en los siguientes casos:

- a. *“Si la cosa o el derecho fuere por su naturaleza absolutamente indivisible.*
- b. *En los casos de comunidad de bienes originados en la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, los cuales se regirán por lo que ella dispone.*
- c. *Cuando, tratándose de inmuebles su fraccionamiento contraviene las normas del urbanismo.”³⁷⁰*

CCCR respecto al régimen de copropiedad o propiedad en condominio establece que *“podrán pertenecer a distintos propietarios, los pisos, locales, las oficinas, los estacionamientos o departamentos en que se dividan uno o varios edificios, cuando se trate de construcciones verticales en varios pisos o niveles, o las casas, locales, oficinas y estacionamientos, cuando el desarrollo no sea vertical sino horizontal y, en los casos de urbanizaciones privadas, tanto los lotes en que se divida el terreno como las construcciones que sobre ellos se levanten. En estos casos, cada propietario será el dueño exclusivo de su piso, local, oficina, estacionamiento, casa o lote y será condómino de los bienes afectos al uso común; además, las diferentes figuras podrán combinarse. Los bienes sometidos a este régimen se conocerán como condominios.”³⁷¹* En este sentido, es un derecho de los propietarios el *“obligar a sus condueños a contribuir para los gastos de la conservación de la cosa o derecho común, salvo que éstos renuncien la parte que pudiera corresponderles.”³⁷²*

³⁶⁹ *Ibíd.*, Artículo. 274

³⁷⁰ *Ibíd.*, Artículo. 272

³⁷¹ *Ibíd.*, Artículo. 265

³⁷² *Ibíd.*, Artículo. 271

Además establece que *“para que la propiedad sobre inmuebles surta todos los efectos legales, es necesario que se halle debidamente inscrita en el Registro General de la Propiedad.”*³⁷³

Junto al **CCCR**, la República de Costa Rica, regulan la copropiedad y la propiedad horizontal en la Ley No. 7933 **LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO**³⁷⁴, en adelante **LRPC**, emitida por la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica el 28 de octubre de 1999.

La **LRPC** establece que el régimen de propiedad en condominio puede aplicarse a:

- a. *“A los diversos pisos, los locales, las oficinas, los estacionamientos o los departamentos en que se dividan uno o varios edificios, por construirse o contruidos en una misma finca o en diversas, ya sea que pertenezcan estos a uno o varios propietarios o concesionarios”*³⁷⁵ lo cual corresponde a la propiedad horizontal.
- b. *“a las distintas edificaciones que se construyan en una sola finca, si habrán de pertenecer a propietarios diferentes.”*³⁷⁶ En lo cual hace referencia al condominio como tal y no a un edificio sujeto a una propiedad horizontal.
- c. *“A los bienes inmuebles aptos para la construcción, tanto para los lotes o las fincas rurales en que se dividan el terreno, como para las construcciones que se levanten en ellos”*³⁷⁷
- d. *“Cuando el propietario de un edificio o un desarrollo habitacional, comercial, turístico, industrial o agrícola, ya construido, decida someterlo al régimen de propiedad en condominio, siempre que existan elementos independientes y comunes indivisibles y cumplan*

³⁷³ *Ibíd.*, Artículo. 267

³⁷⁴ Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. Ley 7933, Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Emisión 28/10/1999.

³⁷⁵ *Ibíd.*, Artículo. 1

³⁷⁶ *Loc. Cit.*

³⁷⁷ *Loc. Cit.*

*todos los requisitos técnicos exigidos por esta ley.”*³⁷⁸ Abriendo la posibilidad de someter a este régimen un bien inmueble previamente construido.

- e. *“cuando el titular de un derecho de concesión que recaiga sobre un bien inmueble y se destine a ser explotado turística o comercialmente, decida someter su proyecto a las disposiciones de esta ley.”*³⁷⁹
- f. *“A los proyectos por desarrollarse en etapas, cuyas obras de urbanización o civiles sean sometidas al régimen de propiedad en condominio y donde las filiales resultantes sean, a su vez, convertidas en fincas matrices de un nuevo condominio, sin perder estas, por tal razón, su condición de filial del condominio original; lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el proyecto y los planos originales debidamente aprobados, así como en el reglamento del condominio.”*³⁸⁰

Indica este mismo cuerpo legal que *“para acogerse al régimen establecido en esta ley, el propietario, los copropietarios o los concesionarios de un inmueble deben declarar su voluntad en escritura pública,”*³⁸¹ en la cual debe de hacerse constar el reglamento de administración. Esta escritura debe presentarse al registro respectivo para su inscripción y anotación en la finca matriz.³⁸² Dando como resultado que *“quien adquiera derechos en un condominio quedará sujeto al reglamento existente. Al inicio el reglamento debe ser establecido por el propietario de la finca matriz y podrá ser modificado por la Asamblea de Condóminos, por votación unánime del total de los propietarios del condominio.”*³⁸³

La **LRPC** considera que *“cada finca filial constituye una porción autónoma y debe estar acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente*

³⁷⁸ *Loc. Cit.*

³⁷⁹ *Loc. Cit.*

³⁸⁰ *Loc. Cit.*

³⁸¹ *Ibíd.*, Artículo. 2

³⁸² *Ibíd.*, Artículo. 5

³⁸³ *Ibíd.*, Artículo. 34

con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella,”³⁸⁴ indica además que “sus accesorios y los espacios necesarios para su cabal aprovechamiento, pertenecen exclusivamente a su propietario, quien, según sus necesidades como condómino tendrá el derecho de aprovechar las cosas comunes conforme a su destino.”³⁸⁵ Denominando estas fincas filiales y lo que corresponde a cada una de ellas, los bienes propios o exclusivos de cada propietario.

En esta línea la **LRPC**, define que las cosas comunes “son de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las filiales o solo a algunas de ellas.”³⁸⁶ En cuanto a quien es el titular de las cosas comunes, establece este mismo cuerpo legal que “las cosas comunes pertenecen a todos los titulares del condominio, quienes tendrán en ellas un derecho proporcional al porcentaje que represente el área fijada para su finca filial dentro del condominio. No obstante, ningún propietario podrá ser limitado en el uso y goce racionales de las cosas comunes, ni podrá alegar que tiene un derecho mayor al disfrute de esas cosas porque su porcentaje en ellas supere el de otros propietarios. Los bienes comunes no podrán ser objeto de división, salvo en los casos exceptuados en esta ley.”³⁸⁷ Agrega este mismo cuerpo legal que “los derechos de cada condómino en las cosas comunes no podrán enajenarse, gravarse, embargarse ni transmitirse independientemente, por ser inherentes a la propiedad de la respectiva finca filial y, en consecuencia, inseparables de dicha propiedad.”³⁸⁸

En términos generales son consideradas, de forma imperativa, como cosas comunes “las cosas necesarias para la existencia, seguridad, salubridad, conservación, acceso y ornato del condominio, aparte de las que expresamente se indiquen en la escritura constitutiva o en el reglamento del condominio.”³⁸⁹ Una de

³⁸⁴ *Ibíd.*, Artículo. 7

³⁸⁵ *Ibíd.*, Artículo. 8

³⁸⁶ *Ibíd.*, Artículo. 9

³⁸⁷ *Ibíd.*, Artículo. 9

³⁸⁸ *Ibíd.*, Artículo. 12

³⁸⁹ *Ibíd.*, Artículo. 10

las novedades que incluye esta ley es la posibilidad de arrendar las cosas comunes, siempre que la Asamblea de condóminos lo apruebe y las rentas se incorporan al fondo común.³⁹⁰

En relación a las obligaciones que tienen los propietarios, establece el cuerpo legal en mención:

- a. *“los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes.”*³⁹¹
- b. *“Usarán su propiedad de acuerdo con su destino conforme a la escritura constitutiva. Podrán segregarla siempre que las partes segregadas cumplan todos los requisitos dispuestos en esta ley para las fincas filiales. No podrán destinarla a usos contrarios a la ley, la moral o las buenas costumbres, ni hacerla servir a otro objeto que el convenido expresamente. No podrán efectuar acto ni incurrir en omisión que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la solidez, seguridad, salubridad o comodidad del condominio.”*³⁹² Existiendo esta ley el caso particular de aplicación de sanciones a los propietarios que infrinjan una norma establecida en el régimen o en esta ley equivalentes a un salario base.³⁹³ El régimen abre la posibilidad de tres tipos de sanciones que podrán ser aplicadas a los condóminos que infrinjan el régimen o esta ley siendo “prevención por escrito, sanción o multa y la obligación de desalojo por parte del condómino.”³⁹⁴
- c. *“De esta forma “la finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.”*³⁹⁵
- d. *“Cada propietario podrá efectuar obras y reparaciones en el interior de su finca filial; pero le estará prohibida toda innovación o modificación que*

³⁹⁰ *Ibíd.*, Artículo. 11

³⁹¹ *Ibíd.*, Artículo. 13

³⁹² *Ibíd.*, Artículo. 15

³⁹³ *Loc. Cit.*

³⁹⁴ *Ibíd.*, Artículo. 23

³⁹⁵ *Ibíd.*, Artículo. 15

*afecte la estructura, las paredes maestras u otros elementos esenciales del condominio.”*³⁹⁶

LRPC indica que compete a la asamblea de condóminos “*las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador,*”³⁹⁷ de esta forma “los acuerdos de la Asamblea de Condóminos se consignarán en un libro de actas.”³⁹⁸

En cuanto a la administración “*estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica,*”³⁹⁹ corresponde a este “*la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos.*”⁴⁰⁰

LRPC⁴⁰¹ La extinción de este régimen puede darse:

- a. Acuerdo de la Asamblea General.
- b. Destrucción total o parcial, “*a mayoría de los propietarios decide reconstruirlo, el monto del seguro se destinará a este fin, y si es insuficiente, todos los propietarios deberán contribuir en la proporción fijada según la escritura constitutiva. Quienes se nieguen crearán, en favor de los otros propietarios, el derecho de comprarles su propiedad a justa tasación de peritos, en un plazo máximo de quince días hábiles. Vencido este plazo el propietario queda en libertad de ofrecer a terceros la venta de su filial.*”⁴⁰²

Si bien dentro del **CCCR**, no contiene un apartado que indique comunidad de bienes o copropiedad, considera esta como un derecho real, al ubicarla dentro del apartado de propiedad; resaltando que tal y como se describió anteriormente la copropiedad es considerada por algunos doctrinarios como una modalidad de la propiedad, cuya diferencia es la convergencia de varios titulares. Sin embargo

³⁹⁶ *Ibíd.*, Artículo. 20

³⁹⁷ *Ibíd.*, Artículo. 24

³⁹⁸ *Ibíd.*, Artículo. 28

³⁹⁹ *Ibíd.*, Artículo. 29

⁴⁰⁰ *Ibíd.*, Artículo. 30

⁴⁰¹ *Ibíd.*, Artículo. 36

⁴⁰² *Ibíd.*, Artículo. 37

dentro de la legislación costarricense se regula la institución de la copropiedad y propiedad horizontal dentro de un cuerpo legal específico **LRPC**, que aunque no proporciona grandes detalles de las instituciones nos indica directrices para la formación de un régimen de propiedad horizontal.

4.6. MÉXICO

Debido a la estructura política de México, entraremos a analizar únicamente las normas federales en materia de copropiedad y de propiedad horizontal, iniciando por el **CÓDIGO CIVIL FEDERAL MEXICANO**, en adelante **CCM**, emitido el 28 de agosto de 1928 por el presidente constitucional Plutarco Elías Calles. Regula la institución de la copropiedad en el capítulo VI *–de la copropiedad–*, título cuarto *–de la propiedad–*, del libro segundo *–de los bienes–*.

El **CCM** en su artículo 938 establece que *“hay copropiedad cuando una cosa o un derecho pertenecen pro-indiviso a varias personas.”*⁴⁰³

Siguiendo la tendencia romana de la posibilidad de cualquier copropietario de poder salirse de la división, el **CCM** establece que *“los que por cualquier título tienen el dominio legal de una cosa, no pueden ser obligados a conservarlo indiviso, sino en los casos en que por la misma naturaleza de las cosas o por determinación de la ley, el dominio es indivisible.”*⁴⁰⁴ Así mismo *“si el dominio no es divisible, o la cosa no admite cómoda división y los partícipes no se convienen en que sea adjudicada a alguno de ellos, se procederá a su venta y a la repartición de su precio entre los interesados.”*⁴⁰⁵

En cuando a la división de los gastos el **CCM** establece que *“tanto en los beneficios como en las cargas será proporcional a sus respectivas porciones. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones*

⁴⁰³ Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 30/08/1928. Artículo 938.

⁴⁰⁴Ibíd., Artículo. 939

⁴⁰⁵Ibíd., Artículo. 940

correspondientes a los partícipes en la comunidad.”⁴⁰⁶

Entre los derechos que poseen los copropietarios según el **CCM** se encuentran:

- a. *“Cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copropietarios usarla según su derecho.”⁴⁰⁷*
- b. *“Todo copropietario tiene derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo puede eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.”⁴⁰⁸*
- c. *“Todo condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponda y la de sus frutos y utilidades, pudiendo, en consecuencia, enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun substituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca con relación a los condueños, estará limitado a la porción que se le adjudique en la división al cesar la comunidad. Los condueños gozan del derecho del tanto.”⁴⁰⁹*
- d. El **CCM** indica que *“ninguno de los condueños podrá, sin el consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudiera resultar ventajas para todos.”⁴¹⁰*
- e. *“Los propietarios de cosa indivisa no pueden enajenar a extraños su parte alícuota respectiva, si el partícipe quiere hacer uso del derecho del tanto. De esta forma si concurren varios propietarios en el uso del tanto “será preferido el que represente mayor parte, y siendo iguales, el designado por la suerte, salvo convenio en contrario.”⁴¹¹*

EL **CCM** establece que *“para la administración de la cosa común, serán*

⁴⁰⁶ *Ibíd.*, Artículo. 942

⁴⁰⁷ *Ibíd.*, Artículo. 943

⁴⁰⁸ *Ibíd.*, Artículo. 944

⁴⁰⁹ *Ibíd.*, Artículo. 950

⁴¹⁰ *Ibíd.*, Artículo. 945

⁴¹¹ *Ibíd.*, Artículo. 974

*obligatorios todos los acuerdos de la mayoría de los partícipes.”*⁴¹² Sin embargo este mismo cuerpo legal establece que para que exista mayoría “*se necesita la mayoría de copropietarios y la mayoría de intereses.”*⁴¹³ En el caso de que no exista mayoría **CCM** establece que deberá ser mediante resolución judicial.

El **CCM** indica que “*cuando los diferentes departamentos, viviendas, casas o locales de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública, pertenecieran a distintos propietarios, cada uno de éstos tendrá un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su departamento, vivienda, casa o local y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute. Cada propietario podrá enajenar, hipotecar o gravar en cualquier otra forma su departamento, vivienda, casa o local, sin necesidad de consentimiento de los demás condóminos. En la enajenación, gravamen o embargo de un departamento, vivienda, casa o local, se entenderán comprendidos invariablemente los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos. El derecho de copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble, sólo será enajenable, gravable o embargable por terceros, conjuntamente con el departamento, vivienda, casa o local de propiedad exclusiva, respecto del cual se considere anexo inseparable. La copropiedad sobre los elementos comunes del inmueble no es susceptible de división. Los derechos y obligaciones de los propietarios a que se refiere este precepto, se regirán por las escrituras en que se hubiera establecido el régimen de propiedad, por las de compraventa correspondientes, por el Reglamento del Condominio de que se trate, por la Ley Sobre el Régimen de Propiedad en Condominio de Inmuebles, para el Distrito y Territorios Federales, por las disposiciones de este Código y las demás leyes que fueren aplicables.”*⁴¹⁴

Es importante recalcar que **CCM**, en cuanto a la medianería en copropiedad establece “*Artículo 952. Cuando haya constancia que demuestre quién fabricó la*

⁴¹² *Ibíd.*, Artículo. 946

⁴¹³ *Ibíd.*, Artículo. 947

⁴¹⁴ *Loc. Cit.*

pared que divide los predios, el que la costeó es dueño exclusivo de ella; si consta que se fabricó por los colindantes, o no consta quién la fabricó, es de propiedad común” ⁴¹⁵ Así mismo establece que *“Se presume la copropiedad mientras no haya signo exterior que demuestre lo contrario: I. En las paredes divisorias de los edificios contiguos, hasta el punto común de elevación; II. En las paredes divisorias de los jardines o corrales, situadas en poblado o en el campo; III. En las cercas, vallados y setos vivos que dividan los predios rústicos. Si las construcciones no tienen una misma altura, sólo hay presunción de copropiedad hasta la altura de la construcción menos elevada.”* ⁴¹⁶

El **CCM** establece que una de las forma de extinción de la copropiedad consiste *“por la división de la cosa común; por la destrucción o pérdida de ella; por su enajenación y por la consolidación o reunión de todas las cuotas en un solo copropietario.”* ⁴¹⁷

Además de lo establecido en el **CCM, México** regula la copropiedad y la propiedad horizontal en la **LEY DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO DE INMUEBLES PARA EL DISTRITO FEDERAL DE MÉXICO**⁴¹⁸, en adelante **LPCDM**, emitida el por la Asamblea Legislativa del Distrito Federal, con la finalidad de regular el régimen de propiedad horizontal.

La **LPCDM** en su Artículo 2.- Para los efectos de esta Ley se entiende por:

- a. ADMINISTRADOR: Es el condómino o habitante de la unidad de propiedad exclusiva, que no siendo Administrador profesional, sea nombrado Administrador. Los cuales según el Artículo 37⁴¹⁹ de este cuerpo legal determina que será una persona física o moral según lo designe la Asamblea General según el reglamento del condominio.
- b. ADMINISTRADOR PROFESIONAL: Es la persona física o moral, que no resida en el condominio, que demuestre capacidad o conocimientos en administración de condominios y que sea nombrado Administrador.

⁴¹⁵ *Loc, Cit.*

⁴¹⁶ *Ibíd.*, Artículo. 953

⁴¹⁷ *Ibíd.*, Artículo. 976

⁴¹⁸ Asamblea Legislativa del Distrito Federal V Legislatura. Estados Unidos Mexicanos. Ley de Propiedad en Condominio de Inmuebles para el Distrito Federal 27/01/2011.

⁴¹⁹ *Ibíd.*, Artículo. 37

- c. **ÁREAS Y BIENES COMUNES:** Son aquellos que pertenecen en forma proindiviso a los condóminos y su uso estará regulado por esta Ley, la escritura constitutiva y el reglamento.
- d. **ASAMBLEA:** Es el órgano supremo del condominio en donde en reunión de todos los condóminos celebrada, previa convocatoria, se tratan, discute y resuelven, en su caso, asuntos de interés común.
- e. **EXTINCIÓN VOLUNTARIA:** La desaparición del régimen de propiedad en condominio.
- f. **MAYORÍA SIMPLE:** El 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso.
- g. **REGLAMENTO:** Se refiere al reglamento del condominio. Es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de esta Ley de acuerdo a las características de cada condominio.
- h. **UNIDAD DE PROPIEDAD EXCLUSIVA:** Es el departamento, casa o local y los elementos anexos que le corresponda sobre el cual el condómino tiene un derecho de propiedad y de uso exclusivo.
- i. **CONDominio:** *“grupo de departamentos, viviendas, casas, locales o naves de un inmueble, contruidos en forma vertical, horizontal o mixta, para uso habitacional, comercial o de servicios, industrial o mixto, y susceptibles de aprovechamiento independiente por tener salida propia a un elemento común de aquél o a la vía pública y que pertenecieran a distintos propietarios, los que tendrán un derecho singular y exclusivo de propiedad sobre su unidad de propiedad exclusiva y, además, un derecho de copropiedad sobre los elementos y partes comunes del inmueble, necesarios para su adecuado uso o disfrute”.*⁴²⁰
- j. *Los derechos y obligaciones de los condóminos se regirán por las disposiciones de la presente Ley, las del Código Civil para el Distrito Federal, las de otras leyes aplicables, así como por la escritura*

⁴²⁰ Loc. Cit.

constitutiva del régimen, el contrato de traslación de dominio y por el reglamento del condominio de que se trate.

LPCDM⁴²¹ indica que la constitución del régimen de propiedad en condominio “es el acto jurídico formal que el propietario o propietarios de un inmueble, instrumentarán ante Notario Público declarando su voluntad de establecer esa modalidad de propiedad para su mejor aprovechamiento, y en el que, dos o más personas teniendo un derecho privado, utilizan y comparten áreas o espacios de uso y propiedad común, asumiendo condiciones que les permiten satisfacer sus necesidades de acuerdo al uso del inmueble, en forma conveniente y adecuada para todos y cada uno, sin demérito de su propiedad exclusiva.”⁴²² Asimismo establece que los condominios podrán ser de distintos tipos :

a. *“Por su estructura:*

- i. Condominio vertical.- Se establece en aquel inmueble edificado en varios niveles en un terreno común, con unidades de propiedad exclusiva y derechos de copropiedad sobre el suelo y demás elementos y partes comunes del inmueble para su uso y disfrute;*
- ii. Condominio horizontal.- Se constituye en inmuebles con construcción horizontal donde el condómino tiene derecho de uso exclusivo de parte de un terreno y es propietario de la edificación establecida en el mismo, pudiendo compartir o no su estructura y medianería, siendo titular de un derecho de copropiedad para el uso y disfrute de las áreas del terreno, construcciones e instalaciones destinadas al uso común; y*
- iii. Condominio mixto.- Es aquel formado por condominios verticales y horizontales, que pueden estar constituidos en grupos de unidades de propiedad exclusiva como: edificios, cuerpos, torres, manzanas, secciones o zonas;*

b. *Por su uso:*

⁴²¹ *Loc. Cit.*

⁴²² *Ibíd.*, Artículo. 4

- i. Habitacional.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusiva están destinadas a la vivienda;*
- ii. Comercial o de servicios.- Son aquellos en los que las unidades de propiedad exclusivas están destinadas al giro o servicio que corresponda según su actividad;*
- iii. Industrial.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a actividades propias del ramo;*
- iv. Mixtos.- Son aquellos en donde las unidades de propiedad exclusiva se destinan a dos o más de los usos señalados en los incisos anteriores.”* ⁴²³

Según **LPCDM**⁴²⁴ en el régimen de propiedad en condominio cada titular respecto a su derecho exclusivo “*podrá venderlo, darlo en arrendamiento, hipotecarlo, gravarlo y celebrar*” ⁴²⁵ siendo el derecho de las áreas comunes “*accesorio e indivisible del derecho de propiedad privativo sobre la unidad de propiedad exclusiva*”. ⁴²⁶ El mismo cuerpo legal en su ARTÍCULO 9⁴²⁷ establece la constitución del régimen tiene que manifestarse en escritura pública la cual en términos generales debe contener: Tipo de construcción, descripción detallada de las unidades privativas y su valor nominal, zona para personas con discapacidad, tipo de condominio y finalidad, en caso de ser condominio mixto reglamento interno. Además de cumplir todos los requisitos que este cuerpo legal indica deberá de “*inscribirse en el Registro Público de la Propiedad,*” ⁴²⁸ así mismo “*cualquier modificación a la Escritura Constitutiva y su Reglamento Interno, se acordará en Asamblea General Extraordinaria, a la que deberán asistir por lo menos la mayoría simple de los condóminos; sin embargo, para su modificación se deberá requerir un mínimo de votos que representen el 75 % del valor total del*

⁴²³ *Ibíd.*, Artículo. 5

⁴²⁴ *Loc. Cit.*

⁴²⁵ *Ibíd.*, Artículo. 7

⁴²⁶ *Loc. Cit.*

⁴²⁷ *Ibíd.*, Artículo. 9

⁴²⁸ *Ibíd.*, Artículo. 10

condominio.”⁴²⁹

La **LPCDM** determina que condómino es “a la persona propietaria de una o más unidades de propiedad privativa,”⁴³⁰ correspondiéndole además de su parte privativa, copropiedad de las áreas comunes de forma “*proporcional al indiviso de su unidad de propiedad privativa, fijada en la escritura constitutiva del condominio;*”⁴³¹ el mismo cuerpo legal, otorga a cada propietario posee en términos generales los siguientes derechos⁴³²:

- a. *“uso de todos los bienes comunes incluidas las áreas verdes y gozar de los servicios e instalaciones generales, conforme a su naturaleza y destino, sin restringir o hacer más gravoso el derecho de los demás.”*⁴³³Correspondiendo algunas de las áreas comunes: “El terreno, los cimientos, estructuras, muros de carga, fachadas, techos y azoteas de uso general, sótanos, pórticos, galerías, puertas de entrada, vestíbulos, corredores, escaleras, elevadores, patios, áreas verdes, senderos, plazas, calles interiores, instalaciones deportivas, de recreo, los lugares destinados a reuniones sociales, así como los espacios señalados para estacionamiento de vehículos incluido de visitas, excepto los señalados en la Escritura Constitutiva como unidad de propiedad privativa.”⁴³⁴
- b. *“Participar con voz y voto en las asambleas generales de condóminos.”*⁴³⁵
- c. *“Formar parte de la Administración del condominio en calidad de Administrador”*⁴³⁶
- d. Solicitar rendición de cuentas al administrador, así como denunciar delitos.

⁴²⁹ *Ibíd.*, Artículo. 11

⁴³⁰ *Ibíd.*, Artículo. 14

⁴³¹ *Ibíd.*, Artículo. 15

⁴³² *Ibíd.*, Artículo. 16

⁴³³ *Loc. Cit.*

⁴³⁴ *Ibíd.*, Artículo. 23

⁴³⁵ *Ibíd.*, Artículo. 16

⁴³⁶ *Ibíd.*, Artículo. 16

La **LPCDM** ⁴³⁷ determina que el órgano máximo del condominio es la Asamblea General, que podrán ser ordinarias y extraordinarias.

De esta forma **LPCDM** ⁴³⁸ determina que las obligaciones y prohibiciones que tienen los propietarios corresponden en términos generales:

- a. Los condóminos *“usarán su unidad de propiedad privativa en forma ordenada y tranquila. No podrán, en consecuencia, destinarla a usos contrarios a su destino.”* ⁴³⁹
- b. *“En uso habitacional, realizar obras y reparaciones en horario nocturno, salvo los casos de fuerza mayor. Para el caso de uso comercial o de servicios, industrial o mixto, la Asamblea General de condóminos acordará los horarios que mejor convengan al destino del condominio o conjunto condominios.”* ⁴⁴⁰
- c. *“Derribar, trasplantar, podar, talar u ocasionar la muerte de una o más árboles, cambiar el uso o naturaleza de las áreas verdes, ni aun y por acuerdo que se haya establecido en la Asamblea General.”* ⁴⁴¹

Dentro de las formas de extinción del régimen de copropiedad **LPCDM** ⁴⁴² establece:

- a. Extinción voluntaria⁴⁴³: La cual debe constar en escritura pública inscrita en el Registro correspondiente y acordarse en una Asamblea aprobada por un mínimo de votos que representen el 75% del valor total del inmueble.
- b. Destrucción del condominio: *“Si el inmueble sujeto al Régimen de Propiedad en Condominio estuviera en estado ruinoso o se destruyera en su totalidad por cualquier tipo de siniestro o en una proporción que represente más del 35% de su valor, sin considerar el valor del terreno y*

⁴³⁷ *Ibíd.*, Artículo. 29

⁴³⁸ *Ibíd.*, Artículo. 21

⁴³⁹ *Ibíd.*, Artículo. 17

⁴⁴⁰ *Ibíd.*, Artículo. 21

⁴⁴¹ *Loc. Cit.*

⁴⁴² *Ibíd.*, Artículo. 12

⁴⁴³ *Ibíd.*, Artículo. 13

según peritaje practicado por las autoridades competentes o por una Institución Financiera autorizada, se podrá acordar en Asamblea General Extraordinaria con la asistencia mínima de la mayoría simple del total de condóminos y por un mínimo de votos que representen el 51% del valor total del condominio y la mayoría simple del número total de condóminos.

- i. La reconstrucción de las partes comunes o su venta, de conformidad con lo establecido en este Título, las disposiciones legales sobre desarrollo urbano y otras que fueren aplicables; y*
- ii. La extinción total del régimen.*
- iii. La demolición y venta de los materiales.”⁴⁴⁴*

c. Extinción⁴⁴⁵: Si fuere el caso de la extinción total, se debe decidir sobre los bienes comunes o su venta.

Al igual que los códigos civiles centroamericanos el **CCM**, se establecen generalidades sobre el derecho real de copropiedad, en donde se puede determinar que su naturaleza jurídica es la de un derecho real, establece los derechos y obligaciones que un copropietario posee. Junto **LPCDM** amplía lo referente al régimen de propiedad horizontal, cabe resaltar que es el cuerpo legal analizado hasta el momento que más detalle sobre el régimen de propiedad horizontal nos ha proporcionado, asimismo contiene definiciones legales para la mayoría de figuras que en este régimen convergen, siendo de gran ayuda para cualquier lector, dando un régimen menor a malas interpretaciones de la ley.

4.7. ARGENTINA

El **CÓDIGO CIVIL DE LA REPÚBLICA DE ARGENTINA**, en adelante **CCA**, Ley No. 340, emitido 29 de septiembre de 1869, por el senado y la cámara de

⁴⁴⁴ *Ibíd.*, Artículo. 83

⁴⁴⁵ *Ibíd.*, Artículo. 85

diputados de la Nación Argentina, reunidos en congreso. Regula la copropiedad en el título VIII –condominio-, del libro III –de los derechos reales-.

El **CCA** regula la copropiedad con el nombre de condominio y lo define como “*el derecho real de propiedad que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.*”⁴⁴⁶ Indicando que puede constituirse “*constituye por contrato, por actos de última voluntad, o en los casos que la ley designa.*”⁴⁴⁷

El **CCA** establece que los derechos de los copropietarios son:

- a. “*condómino goza, respecto de su parte indivisa, de los derechos inherentes a la propiedad, compatibles con la naturaleza de ella, y puede ejercerlos sin el consentimiento de los demás copropietarios.*”⁴⁴⁸
- b. “*Todo condómino puede gozar de la cosa común conforme al destino de ella, con tal que no la deteriore en su interés particular.*”⁴⁴⁹ Para lo cual “*el destino de la cosa común se determina no habiendo convención, por su naturaleza misma y por el uso al cual ha sido afectada.*”⁴⁵⁰
- c. Sin embargo “*ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales, sin el consentimiento de todos los otros.*”⁴⁵¹
- d. “*Cada condómino puede enajenar su parte indivisa, y sus acreedores pueden hacerla embargar y vender antes de hacerse la división entre los comuneros.*”⁴⁵²
- e. Cada copropietario posee el derecho de reivindicar su parte alícuota o indivisa.⁴⁵³
- f. “*Cada copropietario está autorizado a pedir en cualquier tiempo la división de la cosa común, cuando no se encuentre sometida a una indivisión*

⁴⁴⁶ El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina; Código Civil Ley 340 y sus reformas; Emisión: 29/09/1869 Artículo. 2.673

⁴⁴⁷ *Ibíd.*, Artículo.2.675

⁴⁴⁸ *Ibíd.*, Artículo.2.676

⁴⁴⁹ *Ibíd.*, Artículo.2.713

⁴⁵⁰ *Ibíd.*, Artículo.2.681

⁴⁵¹ *Ibíd.*, Artículo.2.681

⁴⁵² *Ibíd.*, Artículo.2.677

⁴⁵³ *Ibíd.*, Artículo.2.679

forzosa.”⁴⁵⁴ De esta forma es válido el pacto de indivisión por un tiempo determinado o bien cuando se haya donado o heredado con la condición temporal de indivisión.⁴⁵⁵

- g. *“Los frutos de la cosa común, no habiendo estipulación en contrario o disposición de última voluntad, serán divididos por los condóminos, en proporción de los valores de sus partes.”*⁴⁵⁶

La legislación de Argentina regula la propiedad horizontal por medio de la **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en adelante **LPHA**, Ley 13.512 emitida el 30 de septiembre de 1948 por el Congreso de la Nación Argentina.

La **LPHA** establece que propiedad horizontal corresponde a *“los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.”*⁴⁵⁷ En donde *“cada propietario será dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario sobre el terreno y sobre todas las cosas de uso común del edificio, o indispensables para mantener su seguridad.”*⁴⁵⁸

De esta forma sobre su derecho exclusivo cada propietario puede *“sin necesidad de consentimiento de los demás, enajenar el piso o departamento que le pertenece, o constituir derechos reales o personales sobre el mismo.”*⁴⁵⁹ Además en referencia a este derecho exclusivo, es decir a los propietarios u ocupantes del piso le aplican las prohibiciones siguientes:

⁴⁵⁴ *Ibíd.*, Artículo.2.692

⁴⁵⁵ *Ibíd.*, Artículo.2.694 y 2.715

⁴⁵⁶ *Ibíd.*, Artículo.2.707

⁴⁵⁷ República de Argentina. Decreto No. 18.734. Ley de Propiedad Horizontal. 1948. Artículo. 1

⁴⁵⁸ *Ibíd.*, Artículo. 2

⁴⁵⁹ *Ibíd.*, Artículo. 4

- a. *“Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración;*
- b. *Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.”*⁴⁶⁰
- c. *Queda “prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.”*⁴⁶¹

En el caso de transgresión de cualquiera de las prohibiciones, el administrador o cualquier propietario deberán formular la denuncia ante juez competente para aplicación de una sanción o disposiciones necesarias para que cese la infracción pudiendo el juez ordenar allanamientos e inclusive ordenar el desalojo en caso de reincidencia.⁴⁶²

LPHA en términos generales establece que los derechos que posee cada propietario son:

- a. El uso de los bienes comunes *“conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.”*⁴⁶³ De esta forma *“los derechos de cada propietario en los bienes comunes son inseparables del dominio uso y goce de su respectivo departamento o piso. En la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.”*⁴⁶⁴

En relación a las cargas u obligaciones, *“cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento.”*⁴⁶⁵

⁴⁶⁰ *Ibíd.*, Artículo. 6

⁴⁶¹ *Ibíd.*, Artículo. 5

⁴⁶² *Ibíd.*, Artículo. 15

⁴⁶³ *Ibíd.*, Artículo. 3

⁴⁶⁴ *Loc. Cit*

⁴⁶⁵ *Ibíd.*, Artículo. 5

Al mencionar la administración la **LPHA**, indica que es obligación de los propietarios, en proporción a su cuota *contribuir con “las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta.”*⁴⁶⁶ Siendo un derecho de cada copropietario, el entablar reclamación ante autoridad competente, cuando a juicio de este las innovaciones o decisiones tomadas por la mayoría de los copropietarios sean contrarias a la ley, reglamento o *“perjudiciales para la seguridad, solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico exterior o interior del edificio, pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial, y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será por eso suspendida sin una expresa orden de dicha autoridad.”*⁴⁶⁷

LPHA en su artículo 9º. Establece lo referente al reglamento de copropiedad y administración, al indicar que cuando se conforme el consorcio de propietarios se debe de proceder a redactar el mismo en escritura pública y posterior inscripción en el Registro de la propiedad donde obligatoriamente debe de consignarse:

- a. Designación del administrador quien a su vez tendrá la representación de los propietarios, quien está *“obligado a asegurar el edificio contra incendio.”*⁴⁶⁸
- b. Forma de nombramiento, remuneración y remoción de los próximos administradores.
- c. *“la forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes.”*⁴⁶⁹

⁴⁶⁶ *Ibíd.*, Artículo. 8

⁴⁶⁷ *Loc. Cit.*

⁴⁶⁸ *Ibíd.*, Artículo. 11

- d. Reuniones de propietarios, forma de convocación y mayoría para toma de decisiones. En este inciso existe la particularidad que al conjunto de propietarios como órgano para toma de decisiones no le denomina asamblea sino reunión de propietarios.

Establece la **LPHA** en cuanto a la destrucción total del edificio *"o parcial de más de dos terceras partes del valor, cualquiera de los propietarios puede pedir la venta del terreno y materiales. Si la mayoría no lo resolviera así, podrá recurrirse a la autoridad judicial. Si la destrucción fuere menor, la mayoría puede obligar a la minoría a contribuir a la reconstrucción, quedando autorizada, en caso de negarse a ello dicha minoría, a adquirir la parte de esta, según valuación judicial."*⁴⁷⁰

Regulando además que *"en caso de vetustez del edificio, la mayoría que represente más de la mitad del valor podrá resolver la demolición y venta del terreno y materiales. Si resolviera la reconstrucción, la minoría no podrá ser obligada a contribuir a ella, pero la mayoría podrá adquirir la parte de los disconformes, según valuación judicial."*⁴⁷¹

La legislación de Argentina regula la copropiedad como un derecho real en el **CCA**, sin embargo no establece que sea un derecho autónomo, sino que lo integra como una modalidad del derecho de propiedad, tal y como se mencionó anteriormente según algunos doctrinarios. Por el otro lado para regular la propiedad horizontal crea la **LPHA** en donde establece a detalle la constitución y directrices para esta institución, sin establecer una definición legal.

4.8. ESPAÑA

En el derecho común español, el **CÓDIGO CIVIL**, en adelante **CCE**, Real decreto del 24 de julio de 1889, de cuatro libros y regula la copropiedad y propiedad

⁴⁶⁹ *Ibíd.*, Artículo. 9

⁴⁷⁰ *Ibíd.*, Artículo. 12

⁴⁷¹ *Loc. Cit.*

horizontal en su libro segundo –de los bienes, de la propiedad y de sus modificaciones-, título III –de la comunidad de bienes-.

El **CCE**, que en adelante se denominará **CCE**, regula en su título III la comunidad de bienes, en el cual define que *“hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos, o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título.”*⁴⁷² Donde *“cada partícipe podrá servirse de las cosas comunes, siempre que disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlas según su derecho.”*

⁴⁷³ Así como todos los copropietarios tienen derechos, el **CCE** establece que *“el concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.”*⁴⁷⁴ Además establece el mismo cuerpo legal que corresponde un derecho de los copropietarios el *“obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio.”*⁴⁷⁵

Referente a las modificaciones o mejoras el **CCE** en su artículo 397 establece *“Ninguno de los condueños podrá, sin consentimiento de los demás, hacer alteraciones en la cosa común, aunque de ellas pudieran resultar ventajas para todos.”*⁴⁷⁶

El **CCE** en cuanto a la propiedad horizontal indica 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, tales como el suelo, vuelo,*

⁴⁷² Ministerio de Gracia y Justicia; *Código Civil de España Real Decreto y sus reformas*, Emisión: 24/06/1889. Artículo 392.

⁴⁷³ *Ibíd.*, Artículo. 394

⁴⁷⁴ *Ibíd.*, Artículo. 393.

⁴⁷⁵ *Ibíd.*, Artículo. 395

⁴⁷⁶ *Ibíd.*, Artículo. 397

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. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”⁴⁷⁷

Como se ha desarrollado anteriormente en el derecho real de propiedad horizontal convergen un derecho exclusivo y una copropiedad, en ese sentido el CCE establece que “todo condueño tendrá la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento, salvo si se tratare de derechos personales. Pero el efecto de la enajenación o de la hipoteca

⁴⁷⁷ *Ibíd.*, Artículo. 396

con relación a los condueños estará limitado a la porción que se adjudique en la división al cesar la comunidad.”⁴⁷⁸

Así mismo sigue la naturaleza romana de la copropiedad al indicar que *“Ningún copropietario estará obligado a permanecer en la comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común. Esto no obstante, será válido el pacto de conservar la cosa indivisa por tiempo determinado, que no exceda de diez años. Este plazo podrá prorrogarse por nueva convención.”⁴⁷⁹* Sin embargo regula el **CCE** en su artículo 401 *“los copropietarios no podrán exigir la división de la cosa común cuando de hacerla resulte inservible para el uso a que se destina. Si se tratare de un edificio cuyas características lo permitan, a solicitud de cualquiera de los comuneros, la división podrá realizarse mediante la adjudicación de pisos o locales independientes, con sus elementos comunes anejos, en la forma prevista por el artículo trescientos noventa y seis.”⁴⁸⁰*

En el sentido que ninguno de los copropietarios puede permanecer en la copropiedad, excluyendo el caso de la propiedad horizontal el **CCE** establece *“La división de la cosa común podrá hacerse por los interesados, o por árbitros o amigables componedores, nombrados a voluntad de los partícipes. En el caso de verificarse por árbitros o amigables componedores, deberán formar partes proporcionales al derecho de cada uno, evitando en cuanto sea posible los suplementos a metálico.”⁴⁸¹*

En cuanto a la administración el **CCE** en su artículo 398 establece que se tomará por acuerdo de la mayoría de los copropietarios así mismo *“No habrá mayoría sino cuando el acuerdo esté tomado por los partícipes que representen la mayor cantidad de los intereses que constituyan el objeto de la comunidad. Si no resultare mayoría, o el acuerdo de ésta fuere gravemente perjudicial a los interesados en la cosa común, el Juez proveerá, a instancia de parte, lo que corresponda, incluso nombrar un administrador. Cuando parte de la cosa*

⁴⁷⁸ *Ibíd.*, Artículo. 399

⁴⁷⁹ *Ibíd.*, Artículo. 400

⁴⁸⁰ *Ibíd.*, Artículo. 401

⁴⁸¹ *Ibíd.*, Artículo. 402

perteneiere privadamente a un partícipe o a algunos de ellos y otra fuere común, sólo a ésta será aplicable la disposición anterior.”⁴⁸²

En relación a los gastos, indica el **CCE** en su artículo 395 que “*todo copropietario tendrá derecho para obligar a los partícipes a contribuir a los gastos de conservación de la cosa o derecho común. Sólo podrá eximirse de esta obligación el que renuncie a la parte que le pertenece en el dominio*”⁴⁸³ Asimismo establece en su Artículo 393, referente a las cargas, indica que “*El concurso de los partícipes, tanto en los beneficios como en las cargas, será proporcional a sus respectivas cuotas. Se presumirán iguales, mientras no se pruebe lo contrario, las porciones correspondientes a los partícipes en la comunidad.*”⁴⁸⁴ Pero “*cuando la cosa fuere esencialmente indivisible, y los condueños no convinieren en que se adjudique a uno de ellos indemnizando a los demás, se venderá y repartirá su precio.*”⁴⁸⁵

En todo caso “*La división de una cosa común no perjudicará a tercero, el cual conservará los derechos de hipoteca, servidumbre u otros derechos reales que le pertenecieren antes de hacer la partición. Conservarán igualmente su fuerza, no obstante la división, los derechos personales que pertenezcan a un tercero contra la comunidad.*”⁴⁸⁶ De esta forma “*los acreedores o cesionarios de los partícipes podrán concurrir a la división de la cosa común y oponerse a la que se verifique sin su concurso. Pero no podrán impugnar la división consumada, excepto en caso de fraude, o en el de haberse verificado no obstante la oposición formalmente interpuesta para impedirla, y salvo siempre los derechos del deudor o del cedente para sostener su validez.*”⁴⁸⁷

En cuanto a la distinción que derechos convergen en la propiedad horizontal el **CCE** indica en su artículo 396 “*los diferentes pisos o locales de un edificio o las*

⁴⁸² *Ibíd.*, Artículo. 398.

⁴⁸³ *Ibíd.*, Artículo. 395.

⁴⁸⁴ *Ibíd.*, Artículo. 393.

⁴⁸⁵ *Ibíd.*, Artículo. 404.

⁴⁸⁶ *Ibíd.*, Artículo. 405.

⁴⁸⁷ *Ibíd.*, Artículo. 403.

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, tales como 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 aquellos 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. Las partes en copropiedad no son en ningún caso susceptibles de división y sólo podrán ser enajenadas, gravadas o embargadas juntamente con la parte determinada privativa de la que son anejo inseparable. En caso de enajenación de un piso o local, los dueños de los demás, por este solo título, no tendrán derecho de tanteo ni de retracto. Esta forma de propiedad se rige por las disposiciones legales especiales y, en lo que las mismas permitan, por la voluntad de los interesados.”⁴⁸⁸

Además del **CCE** la legislación común de España desarrolla el contenido del artículo 396 del código civil por medio de la **LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, en adelante **LPHE**, Ley 49/1960, emitida el 21 de julio de 1960 la cual

⁴⁸⁸ *Ibíd.*, Artículo. 396.

desarrollaremos los artículos más relevantes los cuales nos ayuden a tener una idea más detallada de la institución.

La **LPHE** ⁴⁸⁹ en su artículo 3 establece que a cada piso del régimen le corresponden dos derechos: “a) *El derecho singular y exclusivo de propiedad sobre un espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de todas clases, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente al propietario, así como el de los anejos que expresamente hayan sido señalados en el título, aunque se hallen situados fuera del espacio delimitado.* b) *La copropiedad, con los demás dueños de pisos o locales, de los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes. A cada piso o local se atribuirá una cuota de participación con relación al total del valor del inmueble y referida a centésimas del mismo. Dicha cuota servirá de módulo para determinar la participación en las cargas y beneficios por razón de la comunidad.*” ⁴⁹⁰ En donde “*cada propietario puede libremente disponer de su derecho, sin poder separar los elementos que lo integran y sin que la transmisión del disfrute afecte a las obligaciones derivadas de este régimen de propiedad.*” ⁴⁹¹

Para demostrar la titularidad y la forma en que deben dividirse las cuotas, la **LPHE** establece “*el título constitutivo de la propiedad por pisos o locales describirá, además del inmueble en su conjunto, cada uno de aquéllos al que se asignará número correlativo. La descripción del inmueble habrá de expresar las circunstancias exigidas en la legislación hipotecaria, y los servicios e instalaciones con que cuente el mismo. La de cada piso o local expresará su extensión, linderos, planta en la que se hallare y los anejos, tales como garaje, buhardilla o sótano. En el mismo título se fijará la cuota de participación que corresponde a cada piso o local, determinada por el propietario único del edificio al iniciar su venta por pisos, por acuerdo de todos los propietarios existentes, por laudo o resolución judicial. Para su fijación se tomará como base la superficie útil de cada*

⁴⁸⁹ Ley 49/1960. Ley de Propiedad Horizontal. España.21/07/1960.

⁴⁹⁰ *Ibíd.*, Artículo. 3.

⁴⁹¹ *Loc. Cit.*

piso o local en relación con el total del inmueble, su emplazamiento interior o exterior, su situación y el uso que se presume racionalmente que va a efectuarse de los servicios o elementos comunes. El título podrá contener, además, reglas de constitución y ejercicio del derecho y disposiciones no prohibidas por la Ley en orden al uso o destino del edificio, sus diferentes pisos o locales, instalaciones y servicios, gastos, administración y gobierno, seguros, conservación y reparaciones, formando un estatuto privativo que no perjudicará a terceros si no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. En cualquier modificación del título, y a salvo lo que se dispone sobre validez de acuerdos, se observarán los mismos requisitos que para la constitución.”⁴⁹²

En términos generales la **LPHE**⁴⁹³ de España, en su artículo 9 establece que las obligaciones de cada propietario son: a) Respetar las instalaciones generales de la comunidad y elementos comunes; b) Mantener en buen estado de conservación su piso y propiedad exclusiva; c) Realizar las reparaciones propias de su piso y permitir las servidumbres imprescindibles requeridas para realización de obras en beneficio común; d) contribuir a los gastos comunes, fondo común, créditos para la administración, seguro y otros según la proporción de cuota o lo establecido en el título de propiedad, entre otras dispuestas en el título de propiedad o reglamento interior. En el mismo cuerpo legal se establece en su ARTÍCULO 14 que la competencia de la Junta de copropietarios, o conjunto de propietarios, les corresponde entre otros: “Nombrar y remover a las personas que ejerzan los órganos de la comunidad; aprobar los gastos, cuentas, presupuestos; aprobar o reformar los estatutos y determinar las normas del régimen interior.”⁴⁹⁴ Al referirse a normas de régimen interior se refiere que *“para regular los detalles de la convivencia y la adecuada utilización de los servicios y cosas comunes, y dentro de los límites establecidos por la Ley y los estatutos, el conjunto de propietarios podrá fijar normas de régimen interior que obligaran también a todo titular mientras*

⁴⁹² *Ibíd.*, Artículo. 5.

⁴⁹³ *Ibíd.*, Artículo. 9.

⁴⁹⁴ *Ibíd.*, Artículo. 14.

no sean modificadas en la forma prevista para tomar acuerdos sobre la administración.”⁴⁹⁵

Establece además la **LPHE**, que los órganos de gobierno de la comunidad son “a) *la Junta de propietarios. b) El Presidente y, en su caso, los vicepresidentes. c) El Secretario. d) El Administrador.”⁴⁹⁶*

Dentro de las causas de extinción de la propiedad horizontal la **LPHE** establece: “*El régimen de propiedad horizontal se extingue:*

- a. Por destrucción del edificio, salvo pacto en contrario. Se estimará producida aquella cuando el coste de la reconstrucción exceda del cincuenta por ciento del valor de la finca al tiempo de ocurrir el siniestro, a menos que el exceso de dicho coste esté cubierto por un seguro.*
- b. Por conversión en propiedad o copropiedad ordinaria.”⁴⁹⁷*

Luego de la exposición del análisis de las legislaciones en mención, podemos establecer que la copropiedad corresponde a la titularidad de varias personas sobre un bien proindiviso, donde algunas legislaciones comparte el criterio de Guatemala al regular la copropiedad como un derecho real, esto se hace visible en la ubicación de esta institución en los cuerpos normativos; sin embargo se observa las legislaciones de El Salvador, Honduras y Nicaragua toman a la copropiedad como un cuasi contrato. Por el otro lado, la propiedad horizontal todas las legislaciones con excepción de Guatemala, poseen un cuerpo normativo independiente que regula esta institución con gran detalle, determinando no solo la forma de constitución sino guían para la toma de decisiones dentro del consorcio o conjunto de propietarios, cabe resaltar que legislaciones como la mexicana poseen definiciones legales bastante amplias que forman una ilustración del cuerpo legal; determinando en todas las legislaciones que la propiedad horizontal está constituida con un derecho exclusivo y otro común o copropiedad.

⁴⁹⁵ *Ibíd.*, Artículo. 6.

⁴⁹⁶ *Ibíd.*, Artículo. 13.

⁴⁹⁷ *Ibíd.*, Artículo. 23.

CAPÍTULO 5

PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y ANÁLISIS DE RESULTADOS

En los capítulos anteriores se desarrolló de manera doctrinal los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, iniciando con sus antecedentes romanos hasta las concepciones que en la actualidad se tiene de ambas instituciones, por medio del análisis de las legislaciones objeto de la presente investigación. Todo este desarrollo gira sobre la pregunta de investigación, que corresponde a ¿Cuál es la definición y regulación legal de las instituciones jurídicas de copropiedad y propiedad horizontal en el ordenamiento jurídico de Centroamérica, México, Argentina y España?

Para resolver esta interrogante, el presente capítulo se dividirá de la siguiente forma: 1. Copropiedad; 1.1 Regulación Legal; 1.2 Semejanzas; 1.3 Diferencias.; 2. Propiedad Horizontal; Regulación Legal; 1.2 Semejanzas; 1.3 Diferencias. El cual tiene como objetivo analizar el cuadro de cotejo, elaborado como aporte personal, comparándolo con la doctrina expuesta en los capítulos uno y dos.

5.1 COPROPIEDAD

Del estudio doctrinal establecemos que la Copropiedad es un derecho real de propiedad, en donde varias personas ejercen la titularidad de un mismo bien o derecho, en proporciones alícuotas, cuya división física o material constituye una forma de disolución de la institución. De esta forma España, México, Guatemala, Nicaragua, Costa Rica y Argentina establecen que la copropiedad corresponde a un derecho real donde varios son titulares de un bien o derecho pro indiviso. Por el contrario, El Salvador y Honduras establecen que la copropiedad es un cuasicontrato, donde varias personas son titulares de un bien o derecho pro indiviso, sin conformar una sociedad.

De esto concluimos la copropiedad no es considerada como derecho real en todas las legislaciones, pese a que doctrinariamente sea un derecho real especial derivado de la propiedad, su naturaleza jurídica no uniforme. Independiente de esto las legislaciones analizadas concluyen que la copropiedad corresponde a la titularidad que varios sujetos ejercen sobre un bien o derecho proindiviso. Al responder cual es el concepto que se tiene sobre la copropiedad en precedente resolver, cual es el cuerpo legal que regula esta institución.

5.1.1. REGULACIÓN LEGAL

Guatemala regula la copropiedad en su **CCG**, en su libro segundo denominado – de los bienes, de la propiedad y demás derechos reales-, indicando que la copropiedad corresponde a un derecho real. En las legislaciones analizadas la copropiedad se encuentra regulada dentro de sus Códigos Civiles, demostrando como dato interesante que en todas se utilizan los términos de comunidad o copropiedad, indistintamente para referirse a la copropiedad. En el estudio doctrinal se concluyó que comunidad es el género, en donde cabe cualquier concurrencia de derechos, no necesariamente de carácter real, mientras que la copropiedad o condominio se habla de un tipo de comunidad correspondiente a una forma especial de propiedad.

Sin embargo únicamente El Salvador y Argentina poseen una definición legal del termino copropiedad, en donde El Salvador define en términos generales la comunidad correspondiente a derecho ejercido por dos o más en calidad de cuasicontrato sin haber configurado un contrato de sociedad; por el otro lado Argentina define a la copropiedad como el derecho real ejercido por varias personas de forma proindiviso sobre un bien. Así mismo observamos que pese a ser las únicas legislaciones que poseen dentro de su legislación una definición legal, ambas tiene una naturaleza jurídica totalmente distinta.

Con lo anterior se observa que desde los romanos hasta la actualidad, la definición de copropiedad no ha variado más que en su naturaleza jurídica, ya sea considerada como un cuasi contrato o derecho real.

5.1.2. SEMEJANZAS

En la exposición doctrinal se concluye que los distintos autores, coinciden, al determinar que las características de esta institución corresponden en: a) Multiplicidad de titulares; b) unidad de objeto, pudiendo conformarse por uno o varios derechos o bienes; y c) pro indivisión o división por cuotas, las cuales son claves para la distribución del derecho que ejerce cada titular y de la proporción a la que está obligados los copropietarios a contribución sobre los gastos de conservación.

A su vez la legislación de Centroamérica, México, Argentina y España convergen, respecto a las características que esta institución posee, siendo multiplicidad de titulares, unidad de objeto y división por cuotas o partes alícuotas. Se observa que desde los romanos no solo la definición sigue siendo similar, sino que sus características, en las legislaciones analizadas, son las mismas.

Con la multiplicidad de titulares, se determina que la copropiedad es un tipo especial de propiedad, tal como lo establece JOSÉ MARÍA URÍA S.J. en la exposición doctrinal y confirmada en el CCA, en donde varias personas poseen los mismos derechos que otorga la propiedad, limitados a una cuota o parte alícuota. Asimismo esta división de cuotas trae consigo un derecho de tanteo o preferente, facultando a cada copropietario en poder adquirir otra cuota antes que un tercero. Manteniendo a los extraños o terceros fuera de los que originaron la copropiedad, derecho que explicado más adelante como una diferencia.

De esta forma las cuotas determinan la proporción en que cada copropietario debe incurrir en las obligaciones y gastos de mantenimiento de la cosa común. Siendo recurrente en las legislaciones analizadas, que corresponde un derecho de los copropietarios el obligar a otros a que contribuyan en los gastos necesarios para la

conservación de la cosa común. Con lo cual establecemos que la conservación de la cosa común es una obligación que todas las legislaciones establecen; sin embargo esta obligación siempre será limitada por la proporción alícuota que cada copropietario posea.

De la división por cuotas antes descrita, surge en doctrina la administración de la cosa común, la cual se configura como un derecho que poseen todos los copropietarios, la cual puede ser ejercida de la siguiente forma: a) un reglamento o pacto, b) Acuerdos de la mayoría; y c) Decisión Judicial a falta de consenso. Establece además que todos los acuerdos y decisiones sobre el bien o derecho en copropiedad debe ser tomada por unanimidad de los copropietarios. En este orden de ideas, las legislaciones analizadas únicamente toman como posibilidad de administración dos: a) decisiones unánimes y b) decisión judicial, a falta de consenso.

En relación a los derechos todas las legislaciones analizadas establecen que el derecho de uso se encuentra reglamentado según normas de distribución racional por la indivisibilidad del bien o derecho; es decir la forma en que cada propietario ejercerá su derecho uso de la cosa o derecho en copropiedad dependerá de la naturaleza del mismo, por ejemplo si un caballo es el bien en copropiedad, este no puede ser utilizado por todos los titulares a la vez, por lo tanto tendrán que acordar de forma racional como cada uno deberá utilizarlo. Mientras que los derechos de goce y disfrute, se limita a la proporción de su cuota. Siendo un ejemplo, los derechos civiles del objeto en propiedad, serán distribuidos de acuerdo a su cuota. En cuanto a la disposición del bien, queda sujeto a normas por pactos voluntarios y en su defecto decisiones judiciales.

A manera de concretar se establece que el punto común en las legislaciones corresponde a generalidades tales como las división por medio de cuotas, los derechos y obligaciones que son ejercidos por los titulares así como su forma de administración, la cual corresponde a los mismos titulares bajo la premisa de que la toma de decisiones será aplicada por la mayoría de copropietarios. Además todas las legislaciones siguen la corriente romana de división por cuotas y que la

misma puede dividirse en cualquier momento a solicitud de uno de los copropietarios.

Habiendo conocido las semejanzas corresponde conocer en qué puntos difiere cada legislación.

5.1.3. DIFERENCIAS

La principal diferencia radica en la naturaleza jurídica que los países tienen de la copropiedad, en donde España, México, Guatemala, Nicaragua, Costa Rica y Argentina toman la institución de la copropiedad como un derecho real. Cabe agregar que únicamente Argentina determina expresamente que es un derecho real similar al de propiedad; por el otro lado Honduras y El Salvador toman a la copropiedad como un cuasi contrato con semejanza a la sociedad sin llegar a conformar una como tal. Significa entonces que la copropiedad es concebida como un derecho real y como un cuasi contrato.

En el capítulo segundo, se estableció que el antecedente en concreto de la copropiedad corresponde a la herencia del *pater familias*; en ese sentido las formas de constituir la copropiedad, según la doctrina son: a) la herencia o b) acuerdo voluntario, sin ser sociedad. De esta forma Argentina, es el único país que regula expresamente la forma en que puede constituirse la copropiedad, indicando que puede ser por medio de contrato o convenio entre las partes; lo cual constituye una diferencia con las demás legislaciones, que no regulan, de forma expresa como se puede dar origen a este derecho.

Anteriormente se expuso que la división por cuotas, daba origen a un derecho denominado tanteo, que constituye una facultad de cada copropietario en adquirir con preferencia a un tercero, la cuota de otro copropietario. De esta forma Guatemala, El Salvador, Honduras, México y España regulan de forma expresa el derecho de tanto también denominado por el CCG como preferente. La forma y

sentido en que estas legislaciones regulan el tanteo coincide con la definición que proporcionan en doctrina Diego Espín, Antonio María Borrell y Soler, Alfonso Brañas y Jose Castán Tobeñas como la facultad que tienen los copropietarios de adquirir una parte alícuota de otro copropietario de forma preferente ante un tercero y bajo las mismas condiciones. Es decir que al momento en que uno de los copropietarios decida enajenar su cuota, primero debe verificar si sus copropietarios desean adquirir ésta, pero el copropietario enajenante debe de realizar la oferta bajo las mismas condiciones y precio que lo hace con un tercero. Por el otro lado Nicaragua, Costa Rica y Argentina no regulan este principio, es decir bajo estas legislaciones no es necesario hacer valer este derecho.

En doctrina además del derecho de tanteo, también se menciona el derecho de retracto. Mientras que el tanteo es una facultad que se hace valer previo a la enajenación de la cuota, el retracto se hace valer posterior a la venta, es decir corresponde a la facultad que tiene los copropietarios de adquirir la cuota ya enajenada preferente a un tercero. Este derecho únicamente figura en la legislación de España.

Luego haber analizado el concepto y naturaleza jurídica de la copropiedad, corresponde analizar otra de las diferencias de esta institución, correspondiente a la terminación o extinción de la misma. En doctrina se determina que la copropiedad puede cesar por dos causas: a) consolidación, que es la reunión de las cuotas en una sola persona, dando como resultado una propiedad plena, y b) División, la cual puede darse por acuerdo de voluntades o por resolución judicial. En este sentido la terminación de la copropiedad constituye otra diferencia, en donde Centroamérica y México regulan expresamente la forma en que se extingue la copropiedad siendo al igual que en doctrina: a) consolidación y b) división.

En conclusión los países analizados difieren principalmente en cuanto a la naturaleza jurídica de la institución, regulación expresa de derechos como el tanteo y el retracto y con la falta de regulación de formas de constitución y

extinción. Al comprar estas legislaciones con la doctrina, podemos observar que en varios países sobre todo en Centroamérica, la copropiedad es vagamente regulada, por ser considerada similar a la propiedad o bien un cuasi contrato donde se aplicará la voluntad de las partes.

5.2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Como antecedente al derecho real de propiedad horizontal, se tiene la búsqueda de satisfacer el derecho a la vivienda en ciudades donde no existe espacio físico para la construcción de la misma, siendo por tanto un derecho que será regulado con mayor auge en las grandes ciudades o bien como consecuencia del urbanismo.

En ese sentido en el estudio doctrinal se estableció que la propiedad horizontal es un derecho real autónomo que se constituye sobre una edificación de varias plantas, cuyos pisos o apartamentos, con salida independiente, se encuentran en dominio de distintas personas, donde ésta titularidad o dominio exclusivo, corresponde a las unidades individuales de pisos o apartamentos; coexistente con un derecho de copropiedad, referente a las áreas comunes, las cuales se encuentran sujeta a condiciones especiales determinadas en un reglamento aceptado por todos los propietarios.

En la exposición doctrinal se establece que existen distintas corrientes que determinan la naturaleza jurídica de esta institución, en donde se explican la que lo asemejan a otros derechos reales. Sin embargo a mi criterio comparto lo que establece Nestor Jorge Musto, en donde la propiedad horizontal, contiene elementos que en conjunto construye un derecho real autónomo de carácter *sui generis*. Siendo la obligatoriedad del reglamento y la coexistencia de un derecho exclusivo y una copropiedad donde radica su autonomía.

De esta forma ninguna de las legislaciones analizadas regula de forma expresa la naturaleza jurídica de la propiedad horizontal. Sin embargo podemos inferir esto al verificar la ubicación de la institución en los Códigos Civiles de las legislaciones analizadas, por esto Guatemala, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España considera que corresponde a un derecho real; mientras El Salvador y Honduras consideran la propiedad horizontal al igual que la copropiedad como un *causi contrato*.

Las legislaciones de Guatemala, Costa Rica, México y España regulan en su Código civil los principios de la institución que posteriormente son desarrollados en una normativa específica, con excepción de Guatemala que corresponde el único país de las legislaciones analizadas, que no cuenta con una norma específica que regula esta institución.

De esta forma es importante mencionar que ninguna legislación proporciona una definición legal para esta institución, sin embargo Honduras y México brindan un listado de definiciones que son de gran ayuda para ilustrar la interpretación de la ley y crear una mejor aplicación de la misma.

5.2.1 REGULACIÓN LEGAL

Tal como se establece anteriormente Guatemala resulta la única de las legislaciones analizadas que no cuenta con una normativa específica que regule a detalle la propiedad horizontal, únicamente contiene principios que son regulados en el CCG. Exceptuando a Guatemala, Centroamérica, México y España regulan la propiedad horizontal dentro de un cuerpo legal específico en donde únicamente Honduras y México proporcionan definiciones legales.

Este cuerpo legal específico y en Guatemala el Código Civil, regulan la constitución del de propiedad horizontal mediante la creación de un régimen, denominado propiedad horizontal el cual consiste en plasmar en una escritura pública la voluntad de constitución, la cual posteriormente debe de inscribirse en el

Registro Correspondiente. Dentro de esta escritura de constitución se establece las condiciones de administración, por medio de un reglamento, de las áreas que serán consideradas como comunes y exclusivas así como los derechos y obligaciones que cada titular posee. Esta constitución puede realizarse en bienes inmuebles ya edificados que posean la condición de apartamentos o pisos con acceso individual a la vía pública o áreas comunes, o bien constituirse jurídicamente cuya edificación es posterior.

El Régimen de propiedad horizontal también denominado condominio tal como es regulado en Honduras. Cabe resaltar que Honduras y México, denominan a la propiedad horizontal como un condominio vertical, además establece distintos condominios que no son regulados en otras legislaciones, tales como el Condominio horizontal, también regulado por Costa Rica en su CCR, y Mixto.

5.2.2. SEMEJANZAS

La principal semejanza radica en que de forma unánime en las legislaciones analizadas, determinan la propiedad horizontal, surge como resultado de la creciente demanda de vivienda, consecuencia del urbanismo y la falta de espacio físico para la construcción de más propiedades, de forma que la propiedad horizontal brinda el acceso a una vivienda. Siendo una semejanza el contexto de urbanismo con el que las legislaciones regulan esa institución.

Asimismo constituye una semejanza la concepción de la propiedad horizontal, donde las legislaciones establecen puntos importantes, tales como: a) corresponde a los distintos pisos o departamentos. Bajo la condición que estos deben de ser susceptibles de aprovechamiento individual. De ahí que el régimen de propiedad horizontal puede aplicarse previo a la construcción de un edificio como en una edificación ya construida; b) Los apartamentos o pisos tienen que tener una salida independiente. Siendo esta salida que resulta a la vía pública o a un área común a todo el régimen; c) pueden pertenecer a distintos propietarios. Es decir que puede una sola persona ser propietaria de un edificio bajo el régimen de

propiedad horizontal. Esto nos hace coincidir que las legislaciones analizadas no consideran a la propiedad horizontal como una comunidad o copropiedad, que en doctrina corresponde a una de las corrientes que explican su naturaleza; d) áreas comunes y exclusivas. Como anteriormente se estableció, las legislaciones determinan la coexistencia entre un derecho exclusivo y una copropiedad, siendo ambas reglamentadas bajo un Reglamento; y d) Reglamento. Este reglamento pese a ser denominado de distintas formas corresponde al pacto donde se establecen todos los derechos, obligaciones y prohibiciones que posee cada titular.

Sin embargo pese a la semejanza en cuanto a lo que los países analizados determinan como propiedad horizontal, ninguna de estas posee una definición legal expresa de lo que corresponde a esta institución, más adelante se expondrá como las legislaciones definen y clasifican esta institución.

Habiendo determinado el concepto y la definición, corresponde verificar como se regula el nacimiento a la vida jurídica de esta institución. En doctrina se establece que la forma de constitución de la propiedad horizontal puede darse: a) como acto de última voluntad; b) por acuerdo entre partes; y c) por disposición del propietario. Siendo una semejanza que estas disposiciones doctrinarias no son reflejadas en las legislaciones, regulando como forma de creación la voluntad de las partes, con excepción de Guatemala y España que regula expresamente que la propiedad horizontal puede originarse también por acto de última voluntad en procesos sucesorios.

En relación a la semejanzas de constitución, todas las legislaciones tiene establecen que para su constitución y nacimiento a la vida jurídica, es obligatorio la formalización de la propiedad horizontal mediante una escritura pública, que deberá contener todos los detalles y especificaciones de las áreas comunes y exclusivas, creando el régimen de propiedad horizontal. Sin embargo estas especificaciones no solo deben ser colocadas al azar, sino que deben de ser

establecida en un Reglamento que debe ser insertado en al escritura pública, debido a que esta ordenanza será la que regule todo el régimen constituyendo la fuente normativa de los derechos, obligaciones y prohibiciones de la propiedad horizontal. En consecuencia establecemos que el Régimen de propiedad horizontal, corresponde a la formalización de todos los requisitos legales para plasmar la propiedad horizontal.

Es importante resaltar que en todas las legislaciones son considerados como elementos comunes todos los elementos necesarios e indispensables para la edificación así como pasillos, elevadores, gradas, áreas verdes, entre otros que deben siempre de ser especificados dentro en el Reglamento de Administración inserto en la escritura de constitución.

Este reglamento, regula lo referente a la administración, donde convergen todas las legislaciones al determinar que esta función puede ser ejercitada por una persona jurídica o individual. De esta forma es un derecho de los propietarios el ser administradores, tal como funciona en la copropiedad; sin embargo en esta institución son más los interesados o propietarios, por esto faculta a que la administración pueda ser ejercitada por un tercero, que no represente intereses personales. Siendo las facultades del administrador en términos generales el mantenimiento de las áreas y servicios comunes, además de la que determine el reglamento de administración. Así mismo las legislaciones coinciden con la doctrina, con excepción de Guatemala, al regular los órganos de del régimen de propiedad horizontal. Los cuales según la doctrina y las legislaciones, son: a) Asamblea o Consorcio de propietarios, correspondiente al órgano supremo, conformado por el conjunto de propietarios; y b) el Administrador. Con lo cual se determina que según estas legislaciones la institución de propiedad horizontal posee vestigios de una sociedad, sin llegar a conformarla, reforzando la teoría de un derecho autónomo.

Un dato relevante común en las legislaciones, es el acuerdo de indivisión, el cual sigue la premisa doctrinal que nadie puede permanecer unido en copropiedad, no obstante todas regulan el pacto de indivisión por un tiempo determinado. Como se puede observar la legislación de Centroamérica, México, Argentina y España, posee varias similitudes respecto a esta institución jurídica, siendo congruentes en el concepto de la propiedad horizontal, elementos y características. Sin embargo existen diferencias muy puntuales las cuales procederemos a indicar.

5.2.3. DIFERENCIAS

Como principal diferencia corresponde la ya mencionada naturaleza jurídica. Así como Guatemala es el único país que no posee una normativa específica que regule esta institución sino que únicamente es regulada dentro de su Código Civil, donde la el articulado es muy vago. De esta forma el CCG no establece que debe determinarse como áreas comunes ni tampoco regula los órganos que rigen a la propiedad horizontal, a diferencia de El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica, México, Argentina y España, que regulan el consorcio de propietarios, con directrices similares al de una sociedad, por contener asambleas, libros y una administración formal regula en ley.

Una de las grandes diferencias, lo configuran la clasificación de la propiedad horizontal donde Honduras y México, clasifican a la propiedad horizontal en: a) condominio vertical, siendo lo equivalente a una propiedad horizontal, es decir una edificación por pisos; b) condominio horizontal, correspondiente a varias edificaciones en un solo terreno, sin ser edificio, donde cada edificación o construcción corresponde el dominio exclusivo; c) Mixto: una mezcla de ambos. Con esto se puede observar que estas legislaciones tienen un gran avance en cuanto a la legislación de la propiedad horizontal, la cual protege más modalidades de la propiedad horizontal en la actualidad.

Otro de los puntos importantes lo configura el seguro, que para Guatemala, México y España corresponde una obligación fundamental para el régimen, debido a la vulnerabilidad que existe en los edificios cuando estos son destruidos. Mientras que El Salvador, Honduras, Nicaragua, Costa Rica y Argentina no lo regulan, siendo una deficiencia de su regulación.

Como última diferencia se presenta la forma de extinción del régimen de propiedad horizontal, en doctrina se determinó que puede extinguirse por: Vetustez, Destrucción Total o parcial, Desafectación y expropiación. Siento en común en todas la Destrucción total o parcial, agregando la decisión unilateral de los propietarios. Sin embargo Nicaragua presenta expresamente como forma de extinción la concentración en un solo propietario. Así como Argentina presenta otra figura de extinción denominada Vetustez la cual en doctrina determinamos que corresponde a la extinción del régimen por vejez del inmueble.

CONCLUSIONES

1. Posterior al análisis de la legislación comparada se determino que España, México, Argentina y Centroamérica, exceptuando a Guatemala, poseen una norma específica además de sus códigos civiles que regula la copropiedad y la propiedad horizontal; como consecuencia del aumento de población que obliga a que en estos países se incrementen las construcciones en forma de edificios.
2. La legislación de Guatemala en cuanto a la forma de regular los derechos reales de copropiedad y propiedad horizontal, se diferencia de los demás países objeto de estudio, en que no posee una normativa específica que regule a la copropiedad y propiedad Horizontal. En este sentido Guatemala únicamente regula a estos derechos reales en su código civil, como formas especiales del derecho de propiedad, dejando un gran vacío sobre todo en la organización y estructura de la propiedad horizontal.
3. Desde la antigüedad la definición del derecho real de copropiedad continúa correspondiendo al derecho que ejercen a título de dueño mas de una sola persona. Sin embargo los derechos y obligaciones a lo largo del tiempo han tenido variantes como las normas que establecen su naturaleza jurídica en donde una teoría regula la copropiedad por cuotas ideales y la otra regula la copropiedad como una propiedad cuya división no es viable.
4. La propiedad horizontal corresponde a un derecho real cuya regulación es relativamente nueva por ser hasta en la actualidad que aparece regulado en los códigos civiles de los países objeto de estudio así como en cuerpos legales específicos que incluyen a detalle todas las modalidades, eventualidades de este derecho real, forma de constitución y órganos que lo componen.

RECOMENDACIONES

1. Debido al análisis comparativo realizado puede observar que la legislación de Guatemala, se encuentra muy limitada en cuanto a propiedad horizontal se refiere. Se recomienda al congreso de Guatemala que debido al auge inminente que tiene la propiedad horizontal se debe de reformar el código civil para regular con mayor detalle esta institución, iniciando con la regulación de los órganos que se conforman en el régimen de propiedad horizontal.
2. Se recomienda que los organismo legislativos de países como El Salvador y Honduras que no poseen una obligatoriedad de asegurar los regímenes de propiedad horizontal, realicen una reforma a sus leyes específicas en la materia, debido que la falta de este, genera un riesgo para el derecho de cada uno de los titulares de pisos o apartamentos.
3. Debido al incremento de modalidades de propiedad horizontal en la actualidad, siempre como resultado del urbanismo, se recomienda una reforma a las normativas que regulan la propiedad horizontal, y en Guatemala su Código civil, referente a las modalidades que la propiedad horizontal puede tomar, siendo de ejemplo la legislación de México y Honduras.
4. Debido a la falta de doctrina que regula la propiedad horizontal, se recomienda que dentro de las universidades se realicen trabajos conjuntos con carreras involucradas en la creación del régimen de propiedad horizontal, tales como Ciencias Jurídicas, Arquitectura e ingeniería. Con la finalidad de proporcionar estudios prácticos con fundamentos sólidos en estudios de la intuición.

REFERENCIAS

a. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. Aguilar Gorrondona, José Luis. *Cosas, Bienes y Derechos Reales Derecho Civil*. Caracas. Universidad Católica Andrés Bello. 1999. 500 Págs.
2. Albalajdejo, Manuel. *Derecho Civil I. Introducción y Parte General*. Decimoquinta Edición. Librería Bosch, S.L. Barcelona. 2002. 958 Págs.
3. Argüello, Luis Rodolfo. *Manuel de Derecho Romano. Historia e Instituciones*. 3ra edición. Editorial Astrea de Alfredo y Ricardo Depalma. Buenos Aires, Argentina. 1992.
4. Bañas, Alfonso. *Manual de Derecho civil libros I, II y III*. Editorial Fenix. Onceva edición. Guatemala. 2012.
5. Betancourt, Fernando. *Derecho Romano Clásico*. Colección: Manuales Universitarios. Núm.:33. Sevilla. Universidad de Sevilla. Secretariado de Publicaciones. 1995.
6. Borrell y Soler, Antonio María. *Derecho Civil Español*. Vol. 2 Derechos Reales. Barcelona. Bosh, 1955.
7. Castan Tobeñas, Jose. *Derecho Civil Español Común y Foral*. Tomo Segundo. Derecho de las Cosas. Volumen Primero. Duodécima Edición. Editorial Redus, S.A. Madrid. 1982.
8. Castan Tobeñas, Jose. *Derecho civil español, común y foral. 9ª Ed. Tomo II, Derecho de cosas (Propiedad y derechos reales restringidos)*. España, Instituto Editorial Reus, 1957.
9. Colin Ambroise y Henry Capitant. *Derecho Civil. Bienes, patrimonio y derechos reales*. Volumen 2. Colección grandes maestros del derecho civil. Serie Personas y bienes. Editorial Jurídica Universitaria. México, 2002.
10. Enneccerus, Ludwig y otros. *Tratado de Derecho Civil*. Tercer tomo. Derecho de Cosas I. Barcelona. Bosch, Casa Editorial. 1966.

11. Gatti, Edmundo. Jorge H. Alterini. *El Derecho Real. Elementos para una Teoría General*. Reimpresión. Editorial Abeledo-Perrot. Buenos Aires. 1998.
12. Gutiérrez de Colmenares, Carmen María y Josefina Chacón de Machado. *Introducción al Derecho*. Universidad Rafael Landívar. Facultad de ciencias Políticas y Sociales. Guatemala. 1996.
13. Inés Natalia Bodio y Elsa Bartolini de Gardella. *Medianería: manual práctico*. 1ra Edición. Editorial Nobuko. Buenos Aires, 2010.
14. Lacruz Berdejo, Jose Luis. *Manual de Derecho Civil*. Barcelona. Librería Bosch. 1979.
15. Mascareñas, Carlos-E. Nueva Enciclopedia Jurídica. Tomo IV. Tipografía La Academia de Herederos de Serra Russell. E. Granados. Barcelona. 1952.
16. Morineau Iduarte, Marta y Román Iglesias González. *Derecho Romano*. 4ta Edición. Universidad Nacional Autónoma de México. Colección de Textos Jurídicos Universitarios. Oxford University Press México, S.A. de C.V. México, 2014.
17. Ochoa G., Oscar E. *Derecho Civil: bienes y derechos reales*. Caracas. Universidad Católica Andrés Bello. 2008 Pág. 251.
18. Ossorio, Manuel. *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. 30ª Edición Actualizada, corregida y aumentada por Guillermo Cabanellas de las Cuevas. Editorial Heliasta. Buenos Aires, Argentina. 2004.
19. Puig Brutau, José. *Fundamentos de Derecho civil. Tomo II. Volumen 1*. Cuarta Edición. Bosch, Casa Editorial, S.A. Barcelona. 1994.
20. Puig Peña, Federico. *Compendio de Derecho Civil Español. 2da Edición. Tomo II. Derechos Reales*. Editorial Aranzadi. Pamplona. 1972.
21. Rodríguez, Arturo Alessandri. *Derecho Civil, Primer Año. Tomo segundo*. Editorial Zomorano y Caperan. Santiago. 1937.
22. Rosiles López, Leonel y otros. *La Copropiedad y sus Beneficios Fiscales en México*. Revista Internacional Administración & Finanzas. RIAF. Volúmen 4. Número 1. México. Institut IBFR. 2011.

23. Uría S.J., José María. *Derecho Romano*. Volumen primero. Bogotá, Colombia. Imprenta Del C. de J.
24. Zaforteza Socías, José María. *La nueva propiedad horizontal*. J.M. Bosch Editor. Barcelona. 2002.
25. Zuñiga Vega, Claudia Noemí. “*La Copropiedad*”. VIAM IURIS, LICENCIATURA EN DERECHO. 6ta Edición Revista Jurídica. México. Noviembre 2,012. Centro Universitario Enrique Díaz De León.

b. REFERENCIAS NORMATIVAS

1. Barrios, Gerardo; Código Civil. Decreto-Ley y sus reformas; Emisión: 23/08/1859
2. Bonilla Manuel; Código Civil Decreto 76-1906 y sus reformas; Emisión: 1906
3. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. *Ley número 30 de 19 de abril de 1885 Código Civil*. Emisión: 1885
4. El Senado y La Cámara de Diputados de la Nación de Argentina; Código Civil Ley 340 y sus reformas; Emisión: 1869
5. Elías Calle, Plutarco y otros, Código Civil Federal y sus reformas. Emisión: 1928.
6. Ministerio de Gracia y Justicia; *Código Civil de España Real Decreto y sus reformas*, Emisión: 1989.
7. Peralta Azurdía, Enrique; Código Civil. Decreto-Ley 106 y sus reformas; Emisión: 14/09/1963.

8. Zelaya, J.S.; Código Civil de la República de Nicaragua; Emisión: 1904.

c. REFERENCIAS ELECTRÓNICAS

1. Coloma, Germán. Breve análisis económico de la propiedad horizontal. Universidad del CEMA. Córdoba Buenos Aires.
<http://www.ucema.edu.ar/publicaciones/download/documentos/186.pdf>

ANEXOS

CUADRO DE COTEJO COPROPIEDAD

	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
Definición Legal	no	Art. 2056	no	no	no	no	Art. 2.673	no
Naturaleza Jurídica	Derecho Real	Cuasicontrato	Cuasicontrato	Derecho real	Derecho real	Derecho Real	Derecho Real	Derecho Real
Regulada dentro del Código Civil	si	si	si	si	si	si	si	si
Regulada en normativa específica	no	no	no	no	no	no	no	no
Obligación de indivisión	No, art. 492	No, Art.2064	No, Art. 2197	Art. 1712	No, Art. 272 y 274	No, Art. 940	No, Art. 2.692	No, Art. 525
Formas de constitución	No especifica	No especifica	Art. 2.675					

	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
Derechos de Tanteo	Art. 498	Art. 1616	Art. 2214, 2215 y 2218, 2220	No	no	Art. 974	no	Art. 396
Derecho de Retracto	no	no	no	no	no	no	Art. 2.679	Art. 396
Cuota o Participación	Art. 486, 487, 490	Ar. 2061	Art. 2214	Art. 1700	Art. 270	Art. 455	Art. 2,707 y 2.676	art. 399
Administración de la Cosa Común	Art. 490	no	Art. 2219	Art. 391	Art. 265	Art. 946	Art. 2.699	Art. 398
Obligaciones de los propietarios	Art. 486	Art. 2060	Art. 2214 y 2219	Art. 1695	Art. 418	Art. 452, 456	Art. 2.685	Art. 393
Formas de Extinción	Art. 503	Art. 2063	Art. 2214 y 2234	Art. 1709	Art. 419	Art. 976	no	no

ANEXOS

CUADRO DE COTEJO PROPIEDAD HORIZONTAL

	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
Definición Legal	no	no	Art. 2	no	no	Art. 2	no	no
Naturaleza Jurídica	Derecho real	Cuasi contrato	Cuasi contrato	Derecho real	Derecho real	Derecho Real	Derecho Real	Derecho Real
Regulada dentro del Código Civil	Si	no	no	no	Si	si	no	si
Regulada en normativa específica	no	Si, LPIPA	Si, LPCH	Si, LRPH	Si, LRPC	Si. LPCDM	Si, LPHA	Si, LPHE
Seguro	Art. 552	no	no			no	Art. 11	Art. 5 y 9 LPHE

	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
Formas de constitución	Escritura pública Art. 529 y 531	Escritura pública Art. 3	Escritura pública ,Art. 3-11	Escritura pública, Art. 2	Escritura Pública, art. 427	Escritura pública, Art. 947 CCM,;Art. 4 y 10LCPDM	Escritura pública, Art. 9	Escritura Pública, Art. 396 CCE, Art. 5 LPHE
Derechos de Propietarios	Art. 535	Art. 9	Art. 26	Art. 12 y 14	Art. 434, LRPC	Art. 16, 23 LCPDM	Art. 3	Art. 3 LPHE
Elementos comunes	Art. 333 y Art. 334	Art. 10	Art. 2	Art. 9	Art. 10, LRPC	Art. 947 CCM, Art. 7 LCPDM	Art. 4	Art. 396 CCE
Elementos Exclusivos	Art. 533	art. 10 y 25	Art. 2	Art. 9	Art. 7 y 8, LRPC	Art. 947 CCM	Art. 4	Art. 396 CCE
Obligaciones de los propietarios	Art. 545	Art. 18 al 20	Art. 31	Art. 29	Art. 13, 15 y 23, LRPC	Art. 17 y 21 LCPDM	Art. 8	Art. 9 LPHE
Prohibiciones a copropietarios	Art. 536	Art. 12	Art. 42	Art. 9	Art. 15, LRPC	Art. 21 LCPDM	Art. 5 y 6	Art. 3, 5 LPHE

	Guatemala	El Salvador	Honduras	Nicaragua	Costa Rica	México	Argentina	España
Reglamento de Administración y Copropiedad	Art. 559	Art. 25	Art. 42	Art. 3-5	Art. 34, LRPC	Art. 947 CCM	Art. 9	Art. 396 CCE, art, Art. 5 y 13 LPHE
Órganos del Régimen	no	Art. 26	Art. 49	Art. 21 y 26	Art. 29 y 30, LRPC	Art. 29 LCPDM	Art. 9	Art. 14 LPHE
Formas de Extinción	Art. 555	Art. 39	Art. 52	Art. 7 40	Art. 36 y 37, LRPC	Art. 12, 13 y 83 LCPDM	Art. 12	Art. 23 LPHE