

**UNIVERSIDAD PANAMERICANA**  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Programa de Actualización de Competencias y  
Cierre Académico



**Derecho de asociación en la asociación no lucrativa  
accionada en edificios de propiedad horizontal**  
-Tesis de Licenciatura-

Claudia Guisela Andrade Cardona

Guatemala, octubre 2019

**Derecho de asociación en la asociación no lucrativa  
accionada en edificios de propiedad horizontal**  
-Tesis de Licenciatura-

Claudia Guisela Andrade Cardona

Guatemala, octubre 2019

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

Rector M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus

Vicerrectora Académica Dra. Alba Aracely Rodríguez de González

Vicerrector Administrativo M. A. César Augusto Custodio Cobar

Secretario General EMBA. Adolfo Noguera Bosque

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Decano Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Vice Decana M. Sc. Andrea Torres Hidalgo

Director de Carrera M. A. Joaquín Rodrigo Flores Guzmán

Coordinador de Sedes M. Sc. Mario Jo Chang

Coordinador de Postgrados y

Programa de Equivalencias Integrales M.A. José Luis Samayoa Palacios

Coordinadora de Procesos académicos Licda. Gladys Jeaneth Javier Del Cid



# UPANA

Universidad Panamericana  
"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dos de octubre de dos mil dieciocho. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA ACCIONADA EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, presentado por **CLAUDIA GUISELA ANDRADE CARDONA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), reúne los requisitos de esta casa de Estudios, es procedente **APROBAR** dicho punto de tesis y para el efecto se nombra como Tutor al **M. Sc. ERICK ESTUARDO WONG CASTAÑEDA**, para que realice la tutoría del punto de tesis aprobado.

  
  
**MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

## DICTAMEN DEL TUTOR DE TESIS DE LICENCIATURA

*Nombre del Estudiante:* **CLAUDIA GUISELA ANDRADE CARDONA**  
*Título de la tesis:* **DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA ACCIONADA EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**El Tutor de Tesis,**

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó la investigación de rigor, atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de contenido que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Tutor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 29 de marzo de 2019.

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**



**M.Sc. ERICK ESTUARDO WONG CASTAÑEDA**  
Tutor de Tesis



c.c. Archivo

UNIVERSIDAD PANAMERICANA, FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA. Guatemala, dos de octubre de dos mil dieciocho. -----

En virtud de que el proyecto de tesis titulado **DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA ACCIONADA EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**, presentado por **CLAUDIA GUISELA ANDRADE CARDONA**, previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), ha cumplido con los dictámenes correspondientes del tutor nombrado, se designa como revisor metodológico a la **M.A. HILDA MARINA GIRÓN PINALES**, para que realice una revisión del trabajo presentado y emita su dictamen en forma pertinente.



**MGTR. ENRIQUE FERNANDO SÁNCHEZ USERA**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

c.c. Archivo

## DICTAMEN DEL REVISOR DE TESIS DE LICENCIATURA

*Nombre del Estudiante:* **CLAUDIA GUISELA ANDRADE CARDONA**  
*Título de la tesis:* **DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA ACCIONADA EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**El Revisor de Tesis,**

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el estudiante ha desarrollado su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que ha leído el informe de tesis, donde consta que el (la) estudiante en mención realizó su trabajo atendiendo a un método y técnicas propias de esta modalidad académica.

**Tercero:** Que ha realizado todas las correcciones de redacción y estilo que le fueron planteadas en su oportunidad.

**Cuarto:** Que dicho trabajo reúne las calidades necesarias de una Tesis de Licenciatura.

**Por tanto,**

En su calidad de Revisor de Tesis, emite **DICTAMEN FAVORABLE** para que continúe con los trámites de rigor.

Guatemala, 29 de marzo de 2019.

**"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"**

  
**M.A. HILDA MARINA GIRÓN PINALES**  
Revisor Metodológico de Tesis



c.c. Archivo

## ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

**Nombre del Estudiante:** CLAUDIA GUISELA ANDRADE CARDONA

**Título de la tesis:** DERECHO DE ASOCIACIÓN EN LA ASOCIACIÓN NO LUCRATIVA ACCIONADA EN EDIFICIOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

### Considerando:

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado(a) en Ciencias Jurídicas, Sociales y de la Justicia, así como los títulos de Abogado(a) y Notario(a), el (la) estudiante: ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que tengo a la vista los dictámenes del Tutor y Revisor, en donde consta que el (la) estudiante en mención ha completado satisfactoriamente los requisitos académicos y administrativos vigentes para el desarrollo de la Tesis de Licenciatura.

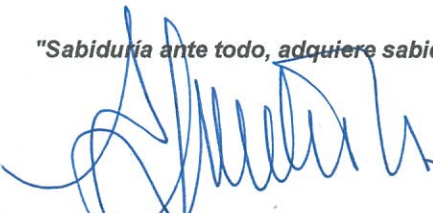
**Tercero:** Que tengo a la vista el documento, *declaración jurada del estudiante*, donde consta que el (la) estudiante autor de la presente tesis manifiesta, bajo juramento, que ha respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y ha reconocido los créditos correspondientes; así como la aceptación de su responsabilidad como autor del contenido de su Tesis de Licenciatura.

### Por tanto,

Se autoriza la impresión del documento relacionado en el formato y características que están establecidas para este nivel académico.

Guatemala, 19 de septiembre de 2019.

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



**Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera**  
Decano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia

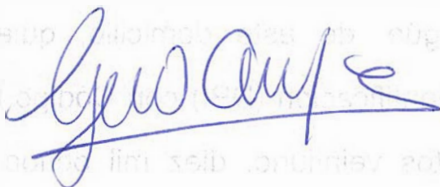






En la ciudad de Guatemala, el día trece de septiembre de dos mil diecinueve, siendo las catorce horas en punto, yo, JAMINIE RECINOS LÓPEZ, Notaria me encuentro constituido en mi oficina profesional ubicada en Diagonal seis, diez guion cero uno, zona diez, Centro Gerencial Las Margaritas, torre dos, oficina un mil cuatrocientos dos de esta ciudad, en donde soy requerida por **CLAUDIA GISELA ANDRADE CARDONA**, de treinta y nueve años años de edad, casada, guatemalteca, Secretaria bilingüe, de este domicilio, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) un mil seiscientos veintiuno, diez mil ochocientos setenta y uno, cero ciento uno (1621 10871 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas (RENAP) de la República de Guatemala. El objeto del requerimiento, es hacer constar su **DECLARACIÓN JURADA** de conformidad con las siguientes cláusulas: **PRIMERA:** Manifiesta **CLAUDIA GISELA ANDRADE CARDONA**, bajo solemne juramento de Ley y advertida de la pena relativa al delito de perjurio, ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa manifestando bajo juramento la requirente: i) ser autor del trabajo de tesis titulado: "**Derecho de asociación en la asociación no lucrativa accionada en edificios de propiedad horizontal**"; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, treinta minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond, impresa en ambos lados, que numero, sello y firmo, a la

cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos de quetzal. Leo lo escrito a la requirente, quien enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**

f-) 

**ANTE MÍ:**



Jannine Recinos López  
Abogada y Notaria

**Nota:** Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

## **DEDICATORIA/ AGRADECIMIENTOS**

**A DIOS** el Abogado de Abogados, quien tiene el control total de mi vida, quien me ha dado sabiduría y es fuente de inspiración y mi convicción para cumplir cada una de mis metas y sueños.

**A MIS PADRES** por ser un ejemplo en mi vida, en especial a mi madre por toda su entrega, esfuerzo, consejos, amor y su apoyo incondicional en toda mi carrera universitaria.

**A MI SUEGRA** Ana Odilia Rizo por su tiempo y apoyo durante este tiempo de la recta final de mi carrera.

**A MI FAMILIA** y en especial Mariana Isabel Estrada Andrade, que ha sido el motivo esencial para culminar mi carrera.

**A MI ASESOR Y A MI REVISORA** por su valioso tiempo y comprensión durante la elaboración de mi tesis y por compartir de sus conocimientos conmigo.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
La propiedad horizontal	1
La asociación civil	22
Derecho de asociación	47
Conclusiones	60
Referencias	62

## **Resumen**

El presente trabajo de investigación fue desarrollado atendiendo aspectos generales que anteceden para determinar el derecho de propiedad y el derecho de asociación en asociaciones civiles no lucrativas accionadas en edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal en Guatemala, la situación jurídica de los asociados y sentencias derivadas de demandas en que la persona se vio transgredida a sus derechos, que es de gran importancia para iniciar el análisis de este derecho protegido constitucionalmente.

Así mismo, se realizó un análisis de las asociaciones civiles no lucrativas accionadas y su finalidad que hoy en día se está adoptando dentro de los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, personas jurídicas que se constituyen con el objeto y fin de llevar la administración de los edificios, y de la duplicidad que existe en virtud de que en un mismo edificio rigen dos normativas una del régimen y la otra de la asociación, las cuales deberían armonizar una con la otra, sin embargo y en algunos casos se contravienen, creando inconformidad de sus asociados.

Al final de la investigación y como aporte a la Universidad, se describió el aporte producto de la presente investigación el cual consistirá en que al momento de constituirse una asociación civil accionada con el objeto y fines de administrar un edificio sometido al régimen de propiedad

horizontal, su normativa sea acorde al régimen vigente del edificio, a la vez que el Registro de Personas Jurídicas, en el proceso de inscripción de una asociación civil, tenga la capacidad para verificar que las normativas no se contraríen una con la otra, para poder otorgar la inscripción correspondiente.

## **Palabras clave**

Propiedad horizontal. Asociación civil. Derecho de asociación.

## **Introducción**

En el presente artículo, se establece como derecho de asociación, es reconocido por la Constitución Política de la República de Guatemala, como un derecho que le pertenece a la persona y que debe protegerse. Por ello es importante realizar un estudio y análisis en los estatutos o normativas de las asociaciones civiles no lucrativas accionadas, entidad que actualmente los desarrollos habitacionales de edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, están adoptando para la administración de los edificios, en el cual y en algunos casos se ha dado problemática dentro de la administración mediante disposiciones que en algún sentido generan una transgresión a este derecho constitucional.

Se realizará análisis sobre jurisprudencia existente sobre casos en los cuales las asociaciones civiles han sobrepasado sus límites como administrador, imponiendo medidas mediante las cuales presionan al asociado a cumplir con los acuerdos alcanzados, aunque estos no se encuentren dentro del marco legal para el cual fueron constituidas. En ese sentido se desarrollará el contenido en tres títulos, siendo el primero la propiedad horizontal, que trata de su origen, el derecho de copropiedad, sus elementos comunes, la forma como se constituye y su registro; el segundo título tratará de las asociaciones civiles, su regulación y la forma



como deben constituirse y su registro; finalmente el tercer título estudiará lo relativo al derecho de asociación, en el cual se analizarán las problemáticas que han surgido y en la cual el asociado se ve vulnerado a su derecho de la libre asociación

El método de investigación que se utiliza es el de análisis y síntesis. Análisis porque se estudiarán los conceptos y fenómenos principales del tema relacionado y Síntesis, en virtud que se llegó al análisis de la doctrina y jurisprudencia para lograr obtener información importante que se sintetizará de manera a conclusiones finales.

## **La propiedad horizontal**

En Guatemala a consecuencia de la demanda de vivienda y por la carencia de tierras, dedican a realizar proyectos inmobiliarios adquieren en propiedad un inmueble para construir edificios que serán de aprovechamiento, ya sea vivienda, oficinas o comercio. La ley establece que si estas edificaciones son de aprovechamiento, deben someterse a un régimen el cual se denomina propiedad horizontal y que consiste en que los pisos, departamentos y habitaciones se dividen en fincas filiales, en donde existen varios propietarios quienes a su vez son copropietarios de las áreas comunes con que cuenta el edificio. El régimen referido vendrá a establecer las normas de convivencia a las que todos los propietarios deberán sujetarse.

## **La propiedad**

Es una facultad que tiene la persona, de disfrutar del bien o sus frutos, y de la exclusividad de decidir sobre el que hacer de dicho bien, asimismo, para el caso que dicho bien le hubiere sido desposeído de forma ilegal, puede solicitar su reivindicación o devolución del mismo, mediante un proceso legal. De conformidad con algunos autores doctrinarios definen a la propiedad como: “Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro.” (Ossorio, 1987: pág. 619)

El ser propietario mediante justo título establece la legitimidad que prevalece sobre una propiedad y el derecho que goza su propietario, cuyo justo título lo ampare. Este derecho otorga a la persona propietaria del bien, el dominio absoluto y que de ninguna forma puede verse vulnerado, por lo tanto, puede gozar o disponer del mismo.

La propiedad es un derecho constitucional y que debe ser protegido. La Constitución Política de la República de Guatemala, en su parte dogmática, en el artículo 39, garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona estableciendo:

Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.

Este es un derecho esencial e inviolable, adquirido de forma individual o colectiva, creando una relación de convivencia social, en la cual se adquieren ciertos poderes, beneficios y obligaciones individuales y conjuntas. Según el Código Civil, Decreto Ley 106, en su artículo 464, establece que propiedad “es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes.”.

Se puede determinar que toda persona individual o jurídica posee de forma directa e inmediata sobre un bien un derecho, y que por el solo hecho de ser propietario, adquiere la facultad de hacer uso o de disponer del mismo, dentro de los límites legales, cumpliendo con las obligaciones correspondientes, establecidas en ley. Existen varios medios y formas en la cual una persona puede adquirir la propiedad, entre ellos se mencionan:

Adquisición a título universal.

Se refiere cuando hay propiedades que son parte del patrimonio y estas se adquieren mediante la transmisión, a través de una herencia o donación por causa de muerte.

Adquisición a título personal.

Se muestra mediante la transmisión en la sucesión por medio de legado, figura jurídica que se origina mediante la disposición del testador sobre una cosa a favor de persona determinada.

Adquisición primitiva.

Cuando una propiedad ha permanecido sin propietario y por ende no forma parte de un patrimonio, da la opción de poseerla por el transcurso del tiempo, la persona que ha permanecido puede solicitar sus derechos sobre el bien. Las formas primitivas de adquirir la propiedad, de acuerdo a la

legislación se presentan mediante, a) la posesión, la cual se encuentra regulada desde el artículo 612 al 641 del Código Civil, este modo de adquisición es definido legalmente de conformidad con lo establecido en el artículo 612 del mismo cuerpo legal de la siguiente manera, “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio.”.

Este dominio puede ser sobre los bienes corporales es decir los que se encuentran en el exterior y pueden apreciarse y tocarse; b) la usucapión, regulado desde el artículo 642 al 654 del Código Civil, la legislación no da una definición como tal pero se puede decir que es una forma de adquirir la propiedad de un bien por prescripción, que es mediante el transcurso del tiempo sin que su dueño pueda presentarse a reclamar sus derechos de propiedad, que de conformidad con la legislación, el tiempo que debe transcurrir es de 10 años para bienes inmuebles; y, c) la accesión, regulado desde el artículo 655 al 702 del Código Civil, la legislación no brinda una denominación como tal, pero este modo de adquirir la propiedad como consecuencia de lo que se produce o se adhiere. En el caso de los bienes inmuebles, se refiere a lo que se le une o incorpora de forma natural o por obra del hombre, como por ejemplo las construcciones, siembras, plantaciones u obra.

## Adquisición a título oneroso o gratuito

Se refiere cuando un bien es parte del patrimonio de una persona y es objeto de transmisión al patrimonio de otra persona. En la actualidad esta forma de transferir la propiedad es la que tiene mayor trascendencia jurídica, y se realiza por medio de contratos, herencia, prescripción y adjudicación.

En la adquisición a título oneroso, la persona que adquiere en propiedad, está obligada a pagar cierto valor ya sea en dinero, bienes o servicios por el bien que recibe. Dentro de estas adquisiciones onerosas se encuentran los contratos de compraventa, permuta, aportación a sociedades mercantiles.

En la adquisición a título gratuito, la persona que adquiere en propiedad, no está en la obligación de remunerar por el bien que recibe. Dentro de las adquisiciones gratuitas podemos encontrar el contrato de donación entre vivos, donación por causa de muerte, la herencia y legado.

Estas adquisiciones, se formalizan mediante el otorgamiento del instrumento público que corresponda y por mandato de ley, ante un Notario quien es el profesional que lo autoriza y da certeza jurídica del mismo. Para que surta efectos jurídicos y se realice el traspaso de la

propiedad, el testimonio del instrumento público, debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad, entidad que de conformidad con el Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 1124, la refiere como:

La institución pública cuyo objeto es la inscripción, anotación, y cancelación de los actos y contratos relativos al dominio, y demás derechos reales sobre bienes inmuebles y muebles identificables, con excepción de las garantías mobiliarias que se constituyan de conformidad con la Ley de Garantías Mobiliarias.

## **La copropiedad**

Cuando varias personas tienen derechos sobre un mismo bien, es lo que se llama copropiedad. “Derecho real de propiedad, que pertenece a varias personas, por una parte indivisa sobre una cosa mueble o inmueble.” (Ossorio, 1987: pág. 148). Lo antes indicado establece que el bien debe ser indiviso, es decir no puede ser dividido, asimismo sobre el mismo bien pueden varias personas ser copropietarias de derechos en la proporción que les corresponde.

“Esta figura jurídica es también llamada condominio. Se tipifica cuando dos o más personas son propietarias, en iguales o desiguales partes, de una misma cosa, de un mismo bien.” (Brañas, 2007: pág.333)

La copropiedad puede ser en partes proporcionales según el caso, algunos pueden tener porcentajes mayores a otros, sin, esto no quiere decir que el que tenga menor proporción no pueda gozar de los bienes. De

conformidad con lo establecido en el Código Civil, Decreto Ley 106, en su artículo 485, establece: “hay copropiedad cuando un bien o un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. Esto implica que sobre un bien o derechos reales puede existir una diversidad de personas quienes tienen y gozan en iguales proporciones el dominio.”

Esta figura legal se caracteriza porque cada condueño o copropietario no tiene la propiedad exclusiva sobre la cosa en común, únicamente en cierta proporción, es decir, si existen cuatro copropietarios sobre un bien, cada uno tiene iguales derechos de propiedad equivalente a una cuarta parte, sin embargo, puede hacer uso del resto del bien y no exclusivamente de la cuarta parte que le corresponde.

Doctrinariamente Brañas establece que existen dos sistemas legislativos en relación a la naturaleza jurídica de la copropiedad los cuales define como

Sistema Romano: cada copropietario tiene un derecho proporcional a la cosa, y a la vez tiene poder de disposición sobre su parte y derecho de solicitar que termine la indivisión.

Sistema Germánico: bajo este sistema no se reconoce la parte proporcional a los condueños, debido a que la copropiedad viene a ser colectiva al cual pertenece la titularidad del dominio, por lo que ningún condueño puede pedir que se termine la indivisión. (2007: pag.337)



Respecto al bien su naturaleza es que es pro indiviso, es decir no se puede dividir, sin embargo, si sus copropietarios así lo desean, este si puede dividirse de mutuo acuerdo. Para que exista armonía entre sus condueños, debe existir disposición, contrato o reglamento que los regirá y un administrador, el cual puede conformarse por un grupo de copropietarios elegidos o por medio de la contratación de un tercero para que ejerza este cargo. Cada condueño queda obligado a contribuir periódicamente para la conservación del bien. Este derecho tiene facultades limitadas, en el sentido que el copropietario puede usarlo respetando el derecho que tienen los demás.

### **Derecho de cada condueño**

De conformidad con lo que establece el artículo 491 son derechos de cada condueño los siguientes:

Cada condueño tiene la plena propiedad de la parte alícuota que le corresponde y la de sus frutos y utilidades, pudiendo enajenarla cederla o gravarla y aún ceder únicamente su aprovechamiento, salvo si se tratare de derecho personal. Para los casos de enajenación o gravamen únicamente afectará la parte que le corresponde a cada condueño, en 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.

Lo antes establecido se refiere a que cada persona es condueño es decir propietario de la parte alícuota de un bien proindiviso, o bien de los frutos o utilidades que provengan del mismo bien, tiene todo el derecho de transmitir la propiedad sobre los derechos que le corresponden, afectando

únicamente su parte alícuota. Para el caso de enajenación, los demás condueños gozan del derecho de tanteo, es decir que se les debe notificar sobre el deseo que tiene la persona de enajenar su porción, para el caso que alguno de los demás copropietarios desee obtenerla, este aviso se hace previo a dar a conocer la enajenación a terceras personas.

Continúa indicando el artículo 492 del Código Civil, otros derechos que adquiere cada condueño estableciendo así lo siguiente

Ningún copropietario estará obligado a permanecer en comunidad. Cada uno de ellos podrá pedir en cualquier tiempo que se divida la cosa común, salvo los casos en que la indivisión esté establecida por ley. Acordada la división, cada comunero tendrá derecho preferente a adquirir las partes de los otros si ellos quisieren venderlas.

Cada persona puede ejercer su derecho de propiedad para disponer de su parte alícuota, sin embargo, es necesario el consentimiento unánime de los otros copropietarios si se desean realizar actos que modifiquen la cosa en común. Asimismo, para el caso de enajenación de la parte alícuota, los demás copropietarios gozan del derecho de tanteo, el cual es un derecho de preferencia sobre otras personas, para obtener los derechos del negocio o contrato que se desea celebrar. Para ejercer este derecho, debe existir un previo aviso del negocio que se desea realizar, en donde los copropietarios manifestarán si alguno desea adquirir este derecho o bien renunciar al mismo.

Para realizar alteraciones que modifiquen el bien, es necesario contar con el consentimiento de los demás copropietarios o bien de su mayoría es decir las dos terceras partes, este consentimiento debe ser expreso y por escrito, de no existir y aunque las alteraciones sean de ventaja para todos no se pueden realizar.

## **Régimen**

La doctrina establece que régimen proviene del latín *regimen* el cual hace referencia al sistema político y social que rige un determinado territorio, mediante un conjunto de normas. Este sistema se vincula a la estructura de organización del poder político, en donde los gobernantes regulan la dominación y subordinación. <https://definicion.de/regimen/> Recuperado 19.12.2018.

Es un sistema mediante la cual entidades someten, para una adecuada organización que les permite establecer normas las cuales gobernarán durante el tiempo que dure este sistema. “Sistema de gobierno. Manera de regir o regirse. Normas o prácticas de una organización cualquiera, desde el Estado a una dependencia o establecimiento particular.” (Ossorio, 1987: pág. 652)

La sociedad conforme se ha ido avanzando y derivado de la constitución de diversos grupos para ciertos fines, ha tenido la necesidad de establecer regímenes que ayuden a una mejor convivencia entre sí.

En el caso de los bienes inmuebles que, a consecuencia de sus características y naturaleza, deciden someter sus propiedades y áreas en común, bajo normas las cuales todos deben acatar para que exista una amena convivencia. Es el caso que en los edificios habitacionales, comerciales o de servicios y con el fin de evitar desacuerdos entre los vecinos, por el uso y disfrute de las áreas en común y la falta de reglas para una mejor convivencia, han optado por someter estas edificaciones a un régimen, estableciendo las normas necesarias y adecuadas según su naturaleza. Por ello se puede determinar qué régimen es un método que establece normas dentro de un sistema de gobierno, ya sea de índole estatal o particular.

### **Propiedad horizontal**

Es una forma especial, en donde se reúnen a la vez las calidades de propietario individual y la copropiedad sobre los bienes y elementos comunes que forman un edificio. Esta figura jurídica que se origina cuando el dominio de los distintos pisos, apartamentos o habitaciones que conforman un edificio corresponden en propiedad exclusiva a una persona, no así los elementos comunes de la edificación, como lo son los pasillos, gradas, áreas verdes, áreas de recreación, entre otros, los cuales permanecerán en copropiedad. Hoy en día especialmente en el departamento de Guatemala se ha incrementado esta forma de

construcción para fines de vivienda, comercio y oficinas, los cuales son sometidos a normas de convivencia y de administración, tal edificación se define de la siguiente manera

Llámesese así a la división entre distintos propietarios de los varios pisos de un edificio o de los diferentes departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública, directamente o por pasaje común. Cada propietario es dueño exclusivo de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio o indispensables para mantener su seguridad. (Ossorio, 1987: pág. 620)

El Código Civil, en los artículos 528 al 531 y 552 establece los requisitos, causas y formas para dar origen al régimen de propiedad horizontal, entre ellos en que el edificio debe contar con más de una planta; que los pisos, departamentos y habitaciones deben ser susceptibles de aprovechamiento independiente; el edificio deberá tener salida a la vía pública o a determinado espacio común que conduzca a dicha vía; cuando los propietarios o copropietarios comunes del edificio decidan someterlo a este régimen para efectuar cualquier negocio jurídico con todos o parte de sus diferentes pisos. Las constructoras y entidades inmobiliarias realizan esta clase de edificaciones con el ánimo de aprovechamiento, es decir que realizan construcciones las cuales con puestas a la venta o arrendamiento.

## **Origen de la propiedad horizontal**

La propiedad horizontal se origina mediante la declaración de voluntad del o los propietarios, la cual debe ser solemne. El Código Civil, en el artículo 531 establece que el régimen se debe constituir mediante el otorgamiento de escritura pública en donde se hace consta la declaración de propiedad y el interés del o los propietarios de someter el edificio a este régimen, debe describirse cada piso, así como de los inmuebles con sus medidas y colindancias, valor de cada bien inmueble, de los servicios de que goza, descripción de las áreas comunes entre otros. Asimismo, se da origen a este régimen cuando una o varias personas construyan un edificio con este propósito o bien puede ser una disposición de última voluntad en que los herederos o legatarios de pisos de un mismo edificio susceptible de propiedad horizontal.

El Registro de la Propiedad, es una institución pública, que tiene por objeto la inscripción, anotación y cancelación de los actos y contratos relacionados con el dominio y derechos reales de bienes inmuebles. Entidad que se encuentra regulada en el Código Civil a partir del artículo 1124, y quien es la encargada de inscribir el testimonio de la escritura pública que, de origen a la inscripción del edificio, de conformidad con los términos acordados, y cumpliendo con lo preceptuado en los artículos del 1195 al 1205 del Código Civil.

## **Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal**

En relación a la naturaleza jurídica, han surgido varias teorías que manifiestan la esencia de esta institución. Orellana expone entre otras

Teoría que considera que la propiedad horizontal es una comunidad. Considera que es una copropiedad no apta de división común. Teoría que considera la propiedad horizontal como una propiedad especial representada por dos aspectos. Atiende que es una propiedad individual sobre cada uno de los pisos o habitaciones y que hay copropiedad sobre los elementos comunes o indivisos que sirven a toda la construcción para su existencia. Teoría que considera la propiedad horizontal como una servidumbre. Reflexiona que es servidumbre porque se constituye sobre los corredores, escaleras, patios, y partes que son de uso común de los propietarios. Teoría que considera la propiedad horizontal como una sociedad o una persona jurídica independiente de cada uno de sus integrantes o condóminos. Esta teoría considera es una figura jurídica que debe ser representada por una persona individual. (2002: pág. 297)

Por lo expuesto, se puede determinar que la naturaleza de la propiedad horizontal lo constituye el edificio cuyos pisos o habitaciones son susceptibles de dominio por varios propietarios en lo particular, no así las áreas comunes que estas deben permanecer pro indivisas y en copropiedad. La propiedad horizontal no representa en sí una servidumbre, sin embargo, se pueden constituir servidumbres de acuerdo a los alcances y usos necesarios. Debe cumplir con el destino para el cual fue constituido el régimen de propiedad horizontal, para evitar que su naturaleza sea cambiada. Como ejemplo podemos mencionar que un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal cuya naturaleza es habitacional, el propietario ocupante no debe hacer uso del inmueble para oficinas u otro fin que sea contrario a la habitación.

## **Elementos del edificio en régimen de propiedad horizontal**

Como toda edificación, el edificio se encuentra conformado por partes que son fundamentales para su existencia. El Código Civil, en el artículo 532 estipula que “un edificio se encuentra conformado por piso, departamento y habitación”; no obstante, las áreas comunes también forman parte del proyecto de propiedad horizontal.

Así pues, se determina que piso comprende las construcciones que se realizan una sobre otra, comúnmente las identifican como primer nivel, segundo nivel, y así sucesivamente. Departamento es la construcción que ocupa parte de un piso. Habitación comprende los espacios que servirán para el uso de sus propietarios, pudiendo ser lugar para vivir, oficina o comercio. Áreas o elementos comunes, se refiere a aquellas cosas necesarias para la seguridad, conservación y servicios generales para el uso y goce de todo el inmueble y de cada planta, y los servicios generales tales como las garitas de seguridad, calles, banquetas, áreas verdes, elevadores, gradas, amenidades según planos de diseño del edificio, entre otros, los cuales todo propietario puede hacer uso, gozar, y disponer de ellos, acatando las limitaciones establecidas en ley, en la escritura pública de constitución del régimen y el reglamento de copropiedad y administración del edificio.



Los elementos o áreas comunes del que goza el edificio, deberán mantenerse en indivisión forzosa, durante el tiempo que dure el régimen de propiedad horizontal, cualquier acuerdo en contrario es nulo, pudiendo pedirse la rescisión de cualquier contrato o acto celebrado en donde se infrinja la indivisión.

### **Prohibiciones que rigen en el régimen de propiedad horizontal**

Para una relación amena entre los propietarios de un edificio, existen limitaciones que ayuda a la convivencia. El Código Civil regula en el artículo 536, las prohibiciones que cada propietario debe sujetarse para evitar conflictos entre sí

Cada propietario de piso, departamento o habitación debe abstenerse a destinar su propiedad a usos que sean 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 mismos resultados.

De conformidad con lo establecido, cada propietario debe respetar y cumplir con la normativa existente en el edificio para evitar conflictos con los demás propietarios, actuando siempre con buena voluntad, y hacer uso de su propiedad exclusivamente y de acuerdo a la naturaleza del inmueble.

En relación con el propietario del primer piso y propietario del último piso, la ley regula prohibiciones exclusivamente para ellos, estableciendo en el artículo 539 del mismo cuerpo legal lo siguiente

El propietario del último piso, departamento o habitación situados en la planta más alta, no podrá elevar el nivel de dicha planta sin el consentimiento unánime de los demás propietarios y la autorización municipal respectiva.... el propietario de la planta baja o del subsuelo o de departamento o habitación situados en los mismos, no podrá hacer sótanos o excavaciones de ninguna especie.

De lo antes expuesto se puede determinar que todo propietario no puede variar la naturaleza del edificio, acatando las reglas de convivencia y limitándose a realizar actividades que sean contrarias a la moral y puedan afectar a los vecinos. Asimismo, el propietario cuya edificación se encuentre en la planta alta, así como el propietario cuya edificación se encuentre en el subsuelo, no pueden realizar modificaciones ya sea para elevar el nivel o bien que excave, lo cual altera los planos de construcción, salvo la previa autorización por parte de los demás propietarios y las autorizaciones administrativas que correspondan.

### **Derechos que gozan los propietarios dentro del régimen de propiedad horizontal**

Los propietarios de los pisos, departamentos o habitaciones de un edificio gozan de ciertos derechos dentro del régimen de propiedad horizontal, Orellana hace referencia de éstos, indicando

a) La persona goza de su derecho de propiedad individual sobre cada piso o departamento, con la facultad de disponer del mismo, sujetándose a las limitaciones establecidas en el régimen; b) Cada propietario de las fincas filiales, tiene la facultad de ser parte de la administración del régimen de propiedad horizontal; c) Cada persona goza del derecho de copropiedad de una parte alícuota de los bienes o áreas comunes del edificio, los cuales deberán permanecer indivisos mientras dure el régimen de propiedad horizontal; d) Ningún

propietario de un piso, departamento o habitación podrá realizar mejoras que sean de su conveniencia, salvo que exista consentimiento unánime de los demás propietarios y no sea contrario a lo establecido en el reglamento de copropiedad y administración del edificio. (2002: pag.301)

De conformidad con lo antes establecido, se determina que cada propietario de una finca singular puede hacer uso de los derechos que la ley le otorga, asimismo para una mejor convivencia y tener claras las necesidades que se dan día con día dentro del edificio y buscar soluciones o mejoras, el propietario puede formar parte de la administración del edificio, quien además debe velar por que se cumplan las normas de administración y convivencia.

### **Reglamento de copropiedad y administración.**

Todo edificio sometido al régimen de propiedad horizontal debe contar con un reglamento en el cual deben establecerse los términos y condiciones que lo regirán, debiendo cada propietario y ocupante acatar estas reglas que serán de utilidad para una efectiva convivencia y una adecuada administración de los servicios y elementos comunes con que goza el edificio.

El reglamento de copropiedad y administración es el estatuto fundamental que contiene la regulación de los derechos de los titulares de departamentos bajo el régimen de propiedad horizontal. Se denomina “de copropiedad” porque describe las partes del edificio y la proporción en que las privativas participan en las comunes. La palabra “administración” hace referencia al funcionamiento de los órganos del consorcio. <https://www.colegio-escribano.org.ar> recuperado 19.12.2018

Las normas de convivencia deben ser respetadas y obedecidas, permitiendo así una convivencia amena entre los propietarios, pudiendo establecerse medios de penalización para quien infrinja la normativa.

### **Administración del régimen de propiedad horizontal**

Se puede definir la administración como “un ordenamiento económico de los medios de que se dispone y uso conveniente de ellos para proveer a las propias necesidades.” (Ossorio, 1987: pág. 36)

El edificio sometido al régimen de propiedad horizontal debe ser administrado por una persona individual o jurídica elegido por la mayoría de los propietarios, mediante la contratación de un tercero para el efecto, o bien los mismos propietarios podrán realizar esta gestión, mediante la elección de una junta directiva. “Administrador. Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos.” (Ossorio, 1987: pág. 37)

La persona elegida para este cargo deberá sujetarse a las normas establecidas en la constitución del régimen de propiedad horizontal y el reglamento de copropiedad y administración. Asimismo, le corresponderá velar porque todos los propietarios cumplan con dichas normas y atender todo lo que se requiera para la conservación y mantenimiento del edificio.

El administrador del edificio es la persona quien tendrá la representación legal de todos los propietarios, además gozará de las facultades inherentes a un mandatario general, pudiendo para el efecto realizar actos, negocios o cualquier asunto judicial o extrajudicial relacionado con el edificio.

El administrador deberá presentar ante la asamblea de propietarios del edificio, el informe anual de sus actividades y rendición de cuentas, así como el presupuesto general de ingresos y gastos predecibles para el próximo período anual.

### **Seguros comunes del edificio**

La contratación de un seguro contra riesgos ya sea por incendio o terremoto que pueda sufrir el edificio, es uno de los requisitos que la ley establece para poder constituir un régimen de propiedad horizontal. “Seguro obligatorio. El establecido imperiosamente por una ley para determinada categoría de personas y riesgos ...” (Ossorio, 1987: pág. 697)

En caso de siniestro y destrucción del edificio, el seguro cubrirá los gastos de reparación o reconstrucción del edificio, entregando al administrador la indemnización correspondiente, quien previo deberá pagar a los acreedores del régimen. Si el monto de la indemnización fuere insuficiente para cubrir los gastos de reparación o de reconstrucción del edificio, cada propietario deberá satisfacer en proporción al valor de su propiedad el

costo adicional, salvo disposición en contrario por los mismos propietarios.

Lo anterior es una disposición legal, la cual se encuentra regulada en el artículo 552 del Código Civil y a la vez un requisito fundamental para la constitución del régimen de propiedad horizontal.

### **Extinción del régimen de propiedad horizontal**

El régimen de propiedad horizontal podrá ser extinguido por resolución expresa de los propietarios de los pisos, departamentos o habitaciones del edificio, con el voto favorable de las dos terceras partes del total de propietarios. Asimismo, las fincas filiales deberán encontrarse libre de gravámenes, anotaciones o limitaciones, caso contrario se deberá contar con la anuencia del interesado.

La extinción del régimen debe formalizarse de la misma forma de su constitución, es decir mediante escritura pública, cuyo testimonio debe ser inscrito en el Registro de la Propiedad correspondiente. Una vez formalizada la extinción del régimen, los propietarios de las fincas filiales pasarán a ser copropietarios del terreno, de la construcción y amenidades que goza el edificio.

Para Orellana, el régimen de propiedad horizontal puede extinguirse por los siguientes motivos

- a) Por resolución expresa de los dueños tomada por el voto de las 2 terceras partes de estos;
- b) Si la minoría que no está de acuerdo con extinguir el régimen desea comprarles sus partes a los otros dueños, estos deberán vendérselos;
- c) Por confusión;
- d) Por destrucción o ruina del edificio;
- y e) Por vetustez o sea cuando el edificio está en tal estado de conservación que implique peligro para la vida o salud de sus ocupantes. (2002: pág. 304)

## **La asociación civil**

La constitución de esta entidad se da mediante la reunión de varias personas el cual debe ser mayor al número de los cargos que integrarán la junta directiva, que de común acuerdo y con un fin no lucrativo se reúnen para constituir una asociación de carácter civil, la cual debe formalizarse mediante el otorgamiento de escritura pública. Para que nazca a la vida jurídica es requisito indispensable, que el testimonio de la escritura pública de constitución de la asociación civil se inscriba en el Registro de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación, institución encargada de evaluar y aprobar el expediente de constitución a efecto de determinar si es inscribible o no. Una vez inscrita la asociación, ésta es reconocida como una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones, entrando así al mundo de lo normativo, siendo éstas reguladas mediante el derecho civil.

Para comprender la etimología de las asociaciones, partiendo que las mismas se encuentran reguladas dentro del Derecho Civil el cual se define como, se puede definir de la siguiente manera

Rama del derecho privado que tiene por objeto regular los atributos de las personas físicas y morales y organizar jurídicamente a la familia y al patrimonio, determinando las relaciones de orden económico entre los particulares, que no tengan contenido mercantil, agrario u obrero. (Rojina, 2008: pag.22)

De lo indicado por el sustentante, se determina que la rama del derecho civil, estudia a la persona individual y jurídica, a la familia que de conformidad con nuestra legislación es el génesis de la sociedad, así como su patrimonio (bienes), y las relaciones contractuales que puedan surgir entre las personas.

## **La persona**

Etimológicamente, la palabra persona nace del latín *persóna*, que en el lenguaje de los escenarios de la antigüedad clásica, representaba al actor enmascarado que desempeñaba más de algún papel dentro de la actuación.

La palabra persona, originariamente nace en la antigüedad clásica que era la máscara que cubría la faz del actor cuando éste recitaba en una escena, con el fin de hacer su voz vibrante y sonora; pero después la palabra pasó a significar al mismo actor enmascarado o al personaje. En el lenguaje teatral se usaban las expresiones de desempeñar, actuar o sostener la persona en el sentido de desempeñar en el drama alguno de los papeles de éste. Dicho lenguaje escénico se introdujo a la vida, y como el actor representaba en el drama alguna función, se decía que estaba funcionando como una persona. (Pereira, 2002: pag.29)

Derivado de lo anterior se puede observar que todo va en torno al ser humano, quien es el ente de una sociedad. Con el tiempo han surgido varias definiciones de persona, vistos desde distintos puntos de vista y



según su estudio, entre ellos desde el punto de vista legal que establece que es todo ente individual o jurídico capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones.

El Código Civil, no cuenta con una definición propiamente de lo que es la persona, sin embargo, estudiosos han dado denominación a una persona atendiendo a sus facultades y sus deberes, a continuación, una definición amplia que contiene varios elementos

Ente que implica disfrutar de la aptitud para ser titular de derechos y obligaciones, ingresando dentro de la noción no sólo las personas físicas, sino también los grupos de seres humanos que son considerados por el ordenamiento como una unidad y que se conocen con el nombre de personas jurídicas (González, 1999: pag.66)

De lo antes expuesto, se puede generalizar que es todo ser capaz de adquirir derechos, es decir la facultad que tiene de vivir en equidad y ecuanimidad en la sociedad, así como contraer obligaciones, lo que significa que está obligado a acatar las normas y cumplir con todo deber que se le imponga por mandato de ley.

La legislación guatemalteca reconoce a dos tipos de personas: la persona individual y la persona jurídica.

La persona individual, también se le conoce como persona natural o física, que comprende al ser humano como tal, hombre y mujer, el cual se identifica con un nombre, que de conformidad con el Código Civil, en el

artículo cuatro, establece que la persona individual se identifica con el nombre con que se inscriba su nacimiento en el Registro Civil, el que se compone del nombre propio y del apellido de sus padres casados, o del de sus padres no casados que lo hubieren reconocido, o bien con los apellidos de la madre soltera. La persona individual deja de existir al momento en que fallece. “El hombre o la mujer como sujetos jurídicos, con capacidad para ejercer derechos y contraer y cumplir obligaciones.” (Ossorio, 1987: pag.571) Para determinar a una persona, ésta debe nacer y existir físicamente para poder adquirir derechos contraer obligaciones.

### **Persona Jurídica**

También se le conoce como persona social, colectiva, abstracta o moral, que comprende aquellas entidades que se han formado por la voluntad del ser humano y con autorización del Estado y de la ley.

Estas personas se encuentran reguladas en el Código Civil, no obstante que la legislación no da una definición como tal, algunos doctrinarios han formado definiciones, entre ellas se mencionan:

“Es el resultado de una ficción de la ley, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones civiles y de ser representada judicial y extrajudicialmente. Las personas jurídicas nacen por creación o autorización de la ley.” (Orellana, 2002: pag.41)

De acuerdo con lo que establece el sustentante, las personas jurídicas son el producto de una visión de ley en que exista una persona no física, pero con la capacidad de contraer derechos y obligaciones, la cual se forma por los acuerdos alcanzados entre personas individuales y en algunos casos por personas jurídicas a través de su representante legal.

Rojina define a esta persona de la siguiente manera

Se entiende el ente capaz de derechos y obligaciones, es decir, el sujeto que puede ser susceptible de tener facultades y deberes, de intervenir en las relaciones jurídicas, de ejecutar actos jurídicos, en una palabra, el ente capacitado por el derecho para actuar jurídicamente como sujeto activo o pasivo en dichas relaciones. (2008: pag.75)

De lo descrito anteriormente, se establece que la persona jurídica es una entidad que para que nazca a la vida jurídica como tal debe ser autorizada por la ley y el Estado, la cual no posee una realidad corporal sin embargo posee la capacidad para tener y derechos y obligaciones ante la sociedad, así como la capacidad para ejecutar actos jurídicos.

No existe una clasificación de las personas jurídicas, sino que únicamente son enumeradas por la legislación, el Código Civil, Decreto Ley 106, en el artículo 15 establece quienes son las personas jurídicas:

1°. El Estado, las municipalidades, las iglesias de todos los cultos, la Universidad de San Carlos de Guatemala y las demás instituciones de derecho público creadas o reconocidas por la ley. 2°. Las fundaciones y demás entidades de interés público creadas o reconocidas por la ley. 3°. Las asociaciones sin finalidades lucrativas, ... los patronatos y los comités para obras de recreo, utilidad o beneficio social creados o autorizados por la autoridad correspondiente ... 4°. Las sociedades, consorcios y cualesquiera otras con fines lucrativos que permitan las Leyes.

## **Creación de las entidades jurídicas**

No existe un cuerpo legal que brinde los estándares de la constitución de una entidad jurídica, sin embargo, se pueden acudir a otros cuerpos legales como lo es el Código de Notariado, el Código de Comercio, Código Municipal y Acuerdos Ministeriales, según la entidad que se desea constituir. Quienes deseen constituir una entidad de esta naturaleza, deben estar en común acuerdo cuyos preceptos y estatutos deben estar contenidos en escritura pública, autorizado por un Notario, y posteriormente solicitar su inscripción registral al Registro de las Personas Jurídicas, del Ministerio de Gobernación, quien es la entidad encargada de verificar que su objeto no sea contrario a la ley y así otorgar la autorización para que ésta nazca a la vida jurídica.

Brañas, hace referencia de cuando inicia la capacidad de las personas jurídicas indicando

La capacidad de la persona jurídica se adquiere después de haber cumplido con los requisitos de su inscripción en el registro correspondiente o desde el día en que comienza la vigencia de la ley de su creación si se trata de un ente de derecho público salvo el caso del propio Estado y de las iglesias (2007: pag.105)

## **Personalidad**

Las personas individuales o jurídicas para ser reconocidas dentro del mundo de lo normativo, es necesario se les reconozca su personalidad. El Código Civil, en su artículo 1, indica “que la personalidad civil comienza

con el nacimiento y termina con la muerte; sin embargo al que está por nacer se le considera nacido para todo lo que le favorece, siempre que nazca en condiciones de viabilidad.”

Las personas ya sea individuales o jurídicas tienen personalidad, que es una investidura jurídica que el Estado les otorga y que es necesaria para adquirir derechos y obligaciones.

Ossorio la define como “Diferencia individual que constituye a cada persona y la distingue de otra. Jurídicamente ... representa la aptitud para ser sujeto de Derecho.” (1987: pag.572)

La naturaleza de la personalidad jurídica, es un aspecto esencial que le compete a la persona. Según Castán, citado por Brañas, indica que existen dos teorías

... las teorías realistas o iusnaturalistas consideran que la personalidad es un atributo esencial del ser humano inseparable de éste y esencial al hombre y sólo a él como ser racionalmente libre, al poseer la capacidad de querer obrar para cumplir su fin jurídico; en contraposición las teorías formalista o puramente jurídicas que estima que la personalidad es una atribución del orden jurídico (2007: pag.33)

la primera teoría se refiere que la personalidad es inherente a la persona, y la segunda teoría se refiere que la personalidad la impone el orden jurídico, es decir una investidura.

Existen estudios realizados, de los cuales han surgido varias teorías que hablan del origen de la personalidad, basados en las distintas etapas que tiene el ser humano desde su concepción, y de las cuales se mencionan las

siguientes: Teoría de la concepción, manifiesta que por el hecho de ser concebido ya es considerado una persona, ...; Teoría del nacimiento, ésta indica que la personalidad inicia en el momento en que la persona nace; Teoría de la viabilidad: ésta manifiesta que para que una persona pueda tener personalidad no es suficiente su nacimiento, sino que se debe comprobar que el nacido tiene la facultad para seguir viviendo de manera independiente; Teoría ecléctica, afirma que la personalidad inicia con el nacimiento de una persona, sin embargo, por el solo hecho de nacer la personalidad se retrotrae al tiempo de la concepción.

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el artículo 3, “el Estado garantiza y protege la vida humana desde su concepción ...” De acuerdo con lo antes establecido, se determina que la teoría que se adopta es de la concepción.

El Código Civil, en el artículo 1, establece: “La personalidad civil comienza con el nacimiento y termina con la muerte; sin embargo, al que está por nacer se le considera nacido para todo lo que le favorece, siempre que nazca en condiciones de viabilidad”. De lo antes descrito, se puede determinar que la teoría que se admite es la ecléctica.

En Guatemala, ambas teorías la de concepción y de nacimiento quedan sujetas a interpretación y discusión, siendo ambas válidas.

## **Terminación de la personalidad**

El Código Civil, en el artículo uno, establece que la personalidad termina con la muerte. Esto se refiere a la persona física o individual.

Para el caso de una Persona Jurídica, la personalidad termina al momento que ésta queda disuelta. El proceso de disolución inicia por Acuerdo celebrado en junta general extraordinaria, en la cual se deben exponer los motivos o causas que originan la disolución. El artículo 25 del Código Civil establece “Las asociaciones podrán disolverse por la voluntad de la mayoría de sus miembros y por las causas que determinen sus estatutos...”

Una vez aprobada la disolución debe hacerse constar en escritura pública, cuyo testimonio debe ser inscrito en el Registro de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación. Aunque la asociación se encuentre legalmente disuelta, y tuviere responsabilidades pendientes, su representante legal será en encargado de su total cumplimiento.

## **Personería**

Se refiere a la capacidad que tiene una persona de representar a otra en ciertos asuntos, representación que debe ser acreditada.

“calidad jurídica o atributo inherente a la condición de personero o representante de alguien...” (Ossorio, 1987: pag.572)

Pereira, hace referencia de las distintas formas en que una persona individual puede ser representada

a) La representación legal. Con certificación de nacimiento; o el nombramiento de los directores de centros de protección de menores”. b) La representación judicial. Con la certificación del auto o sentencia que así lo acuerda. c) La testamentaria. Con el testamento declarado válido. d) En el caso de mandato. Comúnmente llamado poder, con el testimonio del mismo, debidamente registrado. (2002: pag.45)

De lo antes indicado se establece que, para el caso de las personas jurídicas, la representación la ejerce una persona individual, nombramiento que es reconocido y acordado mediante una asamblea de la entidad a representar y se formaliza con el acta notarial de nombramiento inscrito en el registro correspondiente o bien por medio de mandato otorgado en escritura pública, cuyo testimonio debe ser inscrito en los registros públicos correspondientes.

## **Capacidad**

Toda persona individual o jurídica debe tener capacidad para ser objeto de derechos y obligaciones, así como facultad para ejercerlos. La capacidad se deriva de la personalidad que tienen las personas.

Aptitud de la persona para ser titular de las relaciones jurídicas. Esta aptitud (llamada capacidad de derecho) es la calidad saliente en la personalidad jurídica, a tal punto que con razón se ha dicho que no puede faltar en los individuos de una manera absoluta pues no sería concebible un individuo que no tuviera aptitud alguna para adquirir derechos y contraer obligaciones. (Antinori, 2006: pag.83)



La doctrina establece que la capacidad se clasifica según la aptitud, la tenencia y goce de los ejercicios, siendo estas de goce también llamada de derecho, y capacidad de ejercicio, también llamada de hecho.

“capacidad de goce: es la facultad que las normas jurídicas reconocen a la persona jurídica individual para poder adquirir deberes y derechos.” (Pereira, 2002: pag.42).

Esta capacidad es la que tienen todas las personas individuales y jurídicas, de ser sujetos de derecho y de obligaciones, que para hacerlos valer es necesario que los representen, en el caso de los menores de edad, por sus padres o quien ejerza la patria potestad, y en el caso de personas jurídicas, por el representante legalmente nombrado. No obstante que la capacidad de ejercicio es la que faculta a la persona a hacer valer sus derechos y obligaciones por sí mismo, sin necesidad de asistirse de otra persona.

“Es la facultad de ejercer nuestros derechos y cumplir nuestras obligaciones, en forma directa”. (Pereira, 2002: pag.44)

El Código Civil, en el artículo 8, hace referencia de la capacidad para las personas individuales, estableciendo que la misma se adquiere por la mayoría de edad, es decir las personas que hay cumplido 18 años; de acuerdo a su clasificación la legislación hace referencia a la capacidad de ejercicio del que gozan las personas.

## **Derecho Constitucional**

Es una rama del derecho de carácter público, que estudia todo lo referente a los principios y estructura del Estado y a la vez regula los poderes públicos, es considerada como una ciencia. Orellana hace referencia que este derecho se divide en tres ramas

1) El derecho constitucional particular, hace referencia que estudia el ordenamiento de un Estado en particular, su organización y funcionamiento. 2) El derecho constitucional general, estudia los elementos económicos y sociales que integran una organización, los elementos de ordenamiento constitucional y sus causas. 3) El derecho constitucional comparado, estudia y confronta las leyes constitucionales de otros países y sistemas que los rigen. (2003: Pag.19)

Existen diversos conceptos de derecho constitucional, siendo uno de los más congruentes el siguiente

“Es la rama del Derecho Público, que contiene las normas jurídicas básicas que regulan los principios y estructura del Estado y garantiza los derechos y libertades del pueblo.” (Orellana, 2003: pag.19)

De acuerdo con lo que establece el sustentante es público porque trata todo lo referente al gobierno, la función del Estado y su relación con los particulares, asimismo sistematiza los principios y derechos que rigen el país, y la forma de gobierno como estructura del Estado.

Se puede definir como el conjunto de normas jurídicas, principios e instituciones que regula lo referente a los derechos que le son inherentes a la persona, así como la estructura y organización del Estado de Guatemala y las instituciones que la garantizan.

El derecho constitucional es de vital relevancia en Guatemala, pues es de ahí que emana las diferentes ramas y normas legales que regulan el país. De acuerdo con Orellana, existen varias fuentes que dan origen al derecho constitucional, entre ellas se encuentran:

a) Derecho escrito, se refiere a las prescripciones que integran el texto fundamental, es decir a los distintos acuerdos y normas legales las cuales se hacen constar de manera gráfica. b) Jurisprudencia, cuando los órganos judiciales al aplican la Constitución, la interpretan, fijan y aclaran sus preceptos oscuros, adaptándola a las circunstancias sociales y políticas del momento, es decir que se deriva de las interpretaciones de la ley adaptando la misma a casos concretos. Dicha interpretación debe ser reiterada por el órgano competente, para ser vinculante al caso concreto. c) La costumbre, no es obra del legislador, sino que es la reincidencia de actos o prácticas que pueden ser objeto de interpretación de lo que es justo, de acuerdo el diario vivir de las personas y sus actuaciones que en un momento dado, pueden volverse ley, siempre y cuando no perjudique a los demás y sean justos. Sin embargo para que la costumbre pueda ser tomada como ley debe existir la repetición o reiteración de la determinada actitud, y la convicción de que por el mismo uso o repetición se vuelve obligatorio. (2003: Pág. 20)

Guatemala es un Estado que se rige por sus leyes, siendo la fundamental La Constitución Política de la República de Guatemala del año 1985, ley que es además una fuente de las demás normas legales que rigen el país, las cuales se encuentran divididas y a la vez tienen un orden jerárquico. La Constitución Política de la República de Guatemala y de acuerdo a sus objetivos, se divide en parte dogmática y parte orgánica. La parte dogmática comprende todos los derechos humanos y principios de las personas individuales y sociales. Estos los podemos encontrar desde el preámbulo y los artículos 1 al 139; y la parte orgánica comprende la forma de cómo se organiza y estructura Guatemala y su forma de gobierno. Esto lo podemos encontrar del artículo 140 al 262.

## **Jurisprudencia**

El derecho es viviente y por ende está en constantes cambios. Hoy en día, dentro de lo normativo y su aplicación, es importante tomar en cuenta la jurisprudencia, que consiste en los fallos o sentencias reiteradas emitidos por los jueces competentes en casos concretos.

Ciencia del Derecho ... es la interpretación que de la ley hacen los tribunales para aplicarla a los casos sometidos a su jurisdicción. Así pues, la jurisprudencia está formada por el conjunto de sentencias dictadas por los miembros del Poder Judicial sobre una materia determinada. (Ossorio, 1987: pag.410)

En el Derecho guatemalteco, la jurisprudencia es una fuente de derecho complementaria, tal como lo establece el artículo 2 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto 2-89 del Congreso de la República. En los casos establecidos en ley, encontramos jurisprudencia en el Código Procesal Civil y Mercantil, que en sus artículos 621 y 627 establece el Tribunal de Casación debe emitir 5 fallos para la Corte Suprema de Justicia, y 3 para la Corte de Constitucionalidad, los cuales deben emitirse iguales, simultáneos y con el voto favorable de cuatro magistrados por lo menos. En materia constitucional, especialmente en el amparo, pueden emitirse 3 fallos sucesivos en el mismo caso, tal como lo establece el artículo 43 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.

Cuando un juez competente dicta sentencia, deja un precedente que servirá para futuros casos cuyo objeto sea similar. Esto conlleva a que cuando un juez deba emitir sentencia, debe realizar un repaso de fallos precedentes, que le ayudarán y orientarán a interpretar en el mismo sentido la ley en el caso concreto.

Una vez exista un número de sentencias o fallos bajo la misma interpretación se habrá formado la jurisprudencia, que a pesar de que la ley la toma como complementaria, hoy en día tiene tal fuerza legal que ayuda a llenar esos espacios o lagunas legales existentes en la legislación, y podía ser objeto de reformas a la ley y seguir aplicando la justicia, sin embargo, por la escasa difusión en algunos casos pasa inadvertida.

En Guatemala, la jurisprudencia es interpretada de diferentes maneras

i) En sentido restringido, equivale a la doctrina legal, la cual es obligatoria se refiere a que la jurisprudencia es relevante y emana de la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad, atendiendo que su aplicación es obligatoria pues es considerada como doctrina legal. ii) En sentido amplio, es fuente complementaria del derecho, obligatoria. Se puede decir de este caso que la jurisprudencia es únicamente un complemento, pero aún no cumple el número requerido para que sea considerada como doctrina legal, sin embargo, puede ser relevante. ii) En sentido amplio, es fuente complementaria del derecho, pero no es obligatoria al igual que el caso anterior, es tomada únicamente como complementaria, y en virtud que aún no es considerada como doctrina legal puede tomarse como no obligatoria su aplicación. <https://iuristec.com.gt/index.php?title=Articulo:0001>.

Recuperado 06.02.2019

Para que los fallos reiterados sean considerados como doctrina legal, los mismos deben ser emitidos por los tribunales competentes que son la Corte Suprema de Justicia y la Corte de Constitucionalidad.

## **La asociación civil**

Es una entidad que la conforman un conjunto de personas o asociados, que de común acuerdo y con un fin no lucrativo se reúnen para constituir una asociación de carácter civil, la cual debe formalizarse ante Notario, mediante una escritura pública. Para que nazca a la vida jurídica es requisito indispensable que el testimonio de la escritura pública que contiene la constitución de la asociación civil, se inscriba en el Registro de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación. Una vez inscrita en el Registro, es reconocida como una persona jurídica, capaz de adquirir derechos y contraer obligaciones, entrando así al mundo de lo normativo.

Ossorio indica “que la asociación se diferencia de la sociedad en que aquella no tiene en vista la obtención de beneficios pecuniarios...” (1987: pag.69). Lo indicado por el sustentante es que el objeto de una asociación es realizar actividades de prestación de servicios dentro del marco legal, principalmente a sus asociados, sin que esto genere ganancia para la asociación pues su naturaleza no es precisamente la obtención de lucro.

Estas entidades persiguen fines de interés general, y se caracteriza porque las personas que la forman se unen para buscar un fin determinado. La asociación se rige por los estatutos que son la voluntad de sus asociados, es decir que éstos son quienes deciden sobre el futuro y gobierno de la entidad.

El patrimonio de esta persona jurídica es formado y se financia por las cuotas periódicas que sus miembros realizan, y a la vez sin perjuicio de poder obtener ingresos de otras fuentes que no sean sus asociados.

Esta entidad en relación a tema fiscal, se encuentra exenta del Impuesto Agregado (IVA) y por ende no están obligadas a presentar declaraciones mensuales. Esto es aplicable siempre y cuando los servicios que preste se encuentren en los establecidos en ley y que gozan de exención.

### **Asociación civil accionada**

El Código Civil, no da una definición de esta clase de asociación, sin embargo, la menciona en el artículo 15 numeral 4º, que establece “... Las asociaciones no lucrativas a que se refiere el numeral 3º. Podrán establecerse con la autorización del Estado, en forma accionada, sin que, por ese solo hecho, sean consideradas como empresas mercantiles.”. Lo anterior establece que en efecto una asociación puede constituirse con acciones, sin que este hecho cambie su naturaleza de ser entidad sin fines lucrativos, o que sea considerada una entidad mercantil.

### **Acción**

Es el título que acredita que una persona es propietaria de una parte alícuota, la cual ha sido previamente justipreciada. Con la vigencia de reformas al código penal, y de acuerdo al Decreto 55-2010 del Congreso de la República, reformó el artículo 108 del Código de Comercio Decreto

2-70 del Congreso de la República en el cual se establece que los títulos de acciones deben emitirse únicamente nominativos, es decir que el título se emite con el nombre de la persona poseedora de la acción, por lo tanto, no es posible emitir títulos al portador.

La asociación que emita títulos debe llevar un registro con el nombre de sus miembros y el detalle de las acciones de sus miembros. Siempre y cuando el portador del título esté inscrito en dicho registro, será considerado como asociado.

El Código de Comercio, Decreto 2-70 del Congreso de la República regula lo referente a los títulos de acciones, para las sociedades mercantiles accionadas, y es usada como base legal para poder regular los títulos de una asociación. El artículo 100 de dicho cuerpo legal establece que todas las acciones son de igual valor y conferirán iguales derechos; a la vez indica que el título definitivo debe ser entregado una vez se encuentren pagadas la totalidad de las acciones, es decir si una persona adquiere 10 acciones con valor nominal de Q100.00 cada una, hasta que no pague el total de Q.1,000.00 se le entregará el título correspondiente. Las acciones no pueden ser divididas, sin embargo, puede existir copropiedad de las mismas, y pueden darse en calidad de usufructo. Asimismo, éstas pueden ser traspasadas a otra persona mediante el endoso correspondiente, siempre y cuando exista previa autorización.



Quien posea una o más acciones, confiere a su titular la condición de asociado accionista, y por ende goza de ciertos derechos que la ley le otorga tomando como base legal el artículo 105 del Código de Comercio y los estatutos de la asociación. Dentro de estos derechos de los accionistas y adaptado a una asociación se encuentran los siguientes

Optar a un cargo en la asociación.

Tener voz y voto en asambleas generales.

Cumplir y hacer que se cumplan los estatutos y reglamentos de la asociación

Estar inscrito en el libro de registro de asociados accionistas y cualquier otro derecho que la asociación consigne en sus estatutos y reglamentos.

El contenido de los títulos se encuentra regulado en el artículo 107 del Código de Comercio, los cuales deberán adecuarse a los intereses de la asociación, y son los siguientes:

“1. La denominación, el domicilio y la duración de la sociedad. 2. La fecha de la escritura constitutiva, lugar de su otorgamiento, notario autorizando y datos de inscripción... 3. El nombre del titular de la acción. 4. El monto del capital... y la forma en que se distribuye. 5. El valor nominal, su clase, y número de registro. 6. Los derechos y las obligaciones particulares de la clase a que corresponde y un resumen ... de los derechos y obligaciones...7. La firma de los administradores...”

## **Diferencia entre asociación civil accionada y no accionada**

Las asociaciones civiles como ya se indicó tienen por objeto la prestación de un servicio a sus asociados para que éstos puedan gozar de ciertos beneficios dentro de la asociación. Se puede establecer que las asociaciones civiles y asociaciones civiles accionadas, cuentan con su propia estructura, sin embargo existen ciertos aspectos que hacen diferente una de la otra, y que se mencionan a continuación

### Asociación accionada

- a) Su organización está representada por acciones.
- b) Quien tenga una acción tiene la facultad de ser integrante de la asamblea general con voz y voto.
- c) Tiene el derecho de aparecer inscrito en el registro de asociados accionistas.

### Asociaciones no accionadas

- a) Su organización está representada por los asociados activos y no activos.
- b) El asociado no activo no puede ser integrante de la asamblea general.
- c) Existe una contribución para ser asociado activo.
- d) El asociado que no pague las contribuciones pactadas de acuerdo a los estatutos y reglamentos de la asociación puede dejar de percibir ciertos servicios.

## **Estructura de una asociación civil accionada**

La escritura pública de constitución de la asociación civil accionada, se encuentra estructurada y dividida mediante capítulos, y su contenido se divide en artículos cuyo contenido debe estar dentro de los parámetros de ley. El artículo 3 del Acuerdo Gubernativo número 512-98, refiere a la estructura de la escritura pública de constitución y los elementos que debe contener.

Así pues, como parte de los elementos de la escritura de constitución de una asociación civil accionada, y para tener la perspectiva correcta de sus elementos es prudente tener claro el significado de cada uno de ellos. Bajo esa perspectiva se analizan los elementos siguientes

**Denominación.** Debe escogerse libremente, y no debe ser igual a otra entidad constituida, en virtud que podría ser objeto de confusión y el objeto de adquirir una denominación es precisamente el de identificar a la entidad.

**Naturaleza y objeto.** Como bien se indica su naturaleza entre otros es ser una entidad sin finalidades lucrativas, y su objeto es ser prestataria de un servicio, detallando sus objetivos.

**Domicilio y plazo.** Es importante especificar su domicilio es la circunscripción departamental en donde tendrá su sede, y a la vez se debe indicar la dirección en donde desarrollará sus actividades. La asociación

podrá constituirse por plazo determinado o bien puede ser por plazo indefinido.

De los asociados. Determinar los requisitos para ingresar a la asociación y los derechos y obligaciones que le competen como un asociado accionista.

De las acciones. Se debe especificar la naturaleza de las acciones, su contenido y la forma o registro para su control.

Estructura orgánica. Se determina quienes son los órganos que administrarán la asociación, como se integra, forma de elección y el plazo en que podrán ejercer los cargos.

Del patrimonio. Como toda entidad debe tener un patrimonio, lo cual es indispensable para que pueda cumplir con su objeto, se debe indicar como se integra, su destino, y el órgano o bien que personas podrán llevar la fiscalización del mismo.

Régimen disciplinario. Se refiere a determinar las faltas en que pueden infringir sus asociados, si esto conlleva a una sanción, consecuencias que se pueden generar por las faltas, y a la vez determinar los medios de defensa si fuera el caso del asociado afectado.

Modificación de los estatutos, disolución y liquidación de la entidad. Se debe determinar cuáles son los requisitos para proceder a modificar el cuerpo estatutario de la entidad, a la vez si ya no desean continuar

operando, los requisitos que se deben cumplir para lograr disolverse y la forma como será liquidado el patrimonio de la misma.

### **Constitución de la asociación civil**

Toda entidad o persona jurídica tiene un inicio y forma de gobierno. Ossorio, define constitución como “forma o sistema de gobierno que tiene cada Estado” (1987: pag.159). No obstante, para que una asociación pueda nacer a la vida jurídica, es necesario exista el documento que ampare la constitución.

Adicional al Código Civil, la constitución de las asociaciones se encuentra regulada en el Reglamento de inscripción de asociaciones civiles, Acuerdo Gubernativo número 512-98, y que en su artículo 1, establece: “las asociaciones civiles no lucrativas a que se refiere el artículo 16 del código civil, deberán constituirse en escritura pública”, que es el instrumento público, autorizado por un Notario y que consta en papel especial de protocolo, este acuerdo aplica para las asociaciones civiles accionadas.

Adicional a las formalidades que debe contener el instrumento público, de conformidad con lo establecido en el artículo 29 del Código de Notariado Decreto 314 del Congreso de la República, la escritura de constitución de la asociación debe contener los requisitos especiales y que se encuentran

regulados en el artículo 2 del Reglamento de inscripción de asociaciones civiles:

La comparecencia de un número de asociados mayor al número de los cargos que integran la junta directiva conforme a sus estatutos. El Registro de Personas Jurídicas hace la recomendación que el mínimo de asociados que deben comparecer es de 6 personas.

Declaración expresa de la voluntad de constituir una asociación civil no lucrativa. Lo antes expuesto se refiere a que los socios que comparecen deben estar en el libre ejercicio de sus derechos civiles y expresar su anuencia de querer constituir una asociación para cierto fin.

La aprobación de los estatutos que regirán su actuación y funcionamiento. Se refiere a que los socios fundadores deben determinar y aprobar los estatutos que regirán a la asociación, y su aprobación se da al final del instrumento público mediante la firma de cada uno.

La elección de la junta directiva. Que es uno de los órganos de una asociación, y tiene a su cargo la administración y la ejecución de los estatutos y otras disposiciones acordadas por la asamblea general. Su estructura se encuentra regulada en el artículo 3 numeral III del Reglamento de constitución de asociaciones civiles, Acuerdo Gubernativo número 512-98.

En el mismo acuerdo gubernativo, en el artículo 8, establece que es el Ministerio de Gobernación por acuerdo ministerial, quien aprueba y reconoce la personalidad jurídica de la asociación. Hoy en día la entidad encargada de inscribir a las asociaciones es el Registro de las Personas Jurídicas del Ministerio de Gobernación, quien en base a la ley y a sus criterios registrales es el ente encargado de reconocer la personalidad jurídica, asignando un número de registro, folio y libro.

### **Registro de las Personas Jurídicas**

Entidad creada mediante el Acuerdo Ministerial número 649-2006 del Ministerio de Gobernación, cuyo artículo 1 establece: “Crear el Registro de las Personas Jurídicas a cargo del Ministerio de Gobernación, que tendrá a su cargo la inscripción, registro y archivo de las mismas.”

Asimismo, dicha entidad es la encargada de recibir las solicitudes para la inscripción de modificaciones, nombramientos de representantes legales, mandatos, libros de actas, fusiones, disoluciones, entre otros de las personas jurídicas, del cual llevarán un registro en su sistema único de registro electrónico de personas jurídicas, el cual se encuentra regulado mediante el Acuerdo Ministerial número 904-2006.

## **Derecho de asociación**

Toda persona puede optar de forma voluntaria en pertenecer a un grupo u organización si así lo desea, de forma pacífica y voluntaria. Es un derecho que le compete y le es inherente, sin menoscabo de su seguridad, de su integridad y libertad. El Estado de Guatemala por medio de sus órganos jurisdiccionales vela porque este derecho no se vea afectado o que se le restituya a la persona si en un caso le ha sido violado.

La Constitución Política de la República de Guatemala, en el artículo 35, establece “se reconoce el derecho de libre asociación, nadie está obligado a asociarse ni a formar parte de grupos o asociaciones ... Se exceptúa el caso de la colegiación profesional”. Esta excepción se da en virtud que la colegiación profesional por disposición de ley sí es obligatoria para los profesionales el pertenecer al colegio de su gremio. Luego de esta disposición obligatoria, el asociarse es un derecho que compete a toda persona, que voluntariamente desea reunirse y asociarse a grupos afines a sus principios ideológicos y fines que pretende perseguir y cuyo objeto sea el beneficiar y contribuir con el bien común.

Este Derecho es reconocido por muchos países, en especial por aquellos que son miembros de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), en virtud que entre los derechos que se firmaron a través de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, se encuentra establecido en el



artículo 20 que “1. toda persona tiene derecho a la libertad de reunión y de asociación pacífica. 2. Nadie podrá ser obligado a pertenecer a una asociación.” <http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>  
Recuperado 08.02.2019.

Derecho, que es de mucha importancia para la democracia de Guatemala, la persona al asociarse busca que los objetivos de la asociación sean compatibles con los objetivos y fines que se persiguen desde su punto de vista personal, a la vez brinda a la persona la oportunidad de convivir con otros grupos, que al estar asociado y en constante participación es un incentivo y motivante para que tenga sentimientos cívicos, así como la facultad de decidir sobre cuestiones importantes que favorezcan a la comunidad.

La persona puede asociarse a un grupo ya sea religioso, político o afín, está en toda libertad de hacerlo, sin embargo, al momento de asociarse queda sujeta a derechos y obligaciones y ciertas limitaciones los cuales son determinados por los mismos integrantes de la asociación y se hacen constar en su propia normativa cuyo objeto es lícito y tiene el ánimo de salvaguardar el bienestar de sus asociados. Al momento que los objetivos y fines de la Asociación cambian y dejan de ser compatibles con la persona, ésta puede prescindir, es decir dejar de ser parte de la agrupación.

Comprende el derecho que tiene toda persona de ser parte de un grupo, siempre y cuando sea para fines lícitos; la organización interna y funcionamiento de la asociación debe ser democrática; el pertenecer a un grupo, no debe ser motivo de favor, de ventaja o discriminación de la persona.

Este derecho constitucional, ha sido afectado a personas quienes son propietarios de bienes inmuebles en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, en virtud que las asociaciones civiles constituidas para la administración del mismo, en algunos casos han extralimitado sus atribuciones como administrador, y en otros casos se da la duplicidad de la operatividad en el sentido que dentro de un mismo edificio existen dos normativas, la primera que es la del régimen de propiedad horizontal y la segunda que consiste en la normativa de la asociación. El artículo 559 del Código Civil, indica

Para que la regulación de las recíprocas relaciones de vecindad y condominio, así como lo referente a la administración y atención de los servicios comunes, deberán los otorgantes del régimen aprobar e incluir en la escritura constitutiva el Reglamento de copropiedad y administración ...

Lo antes establecido, conlleva a que toda escritura pública de constitución de régimen de propiedad horizontal, debe tener inmerso el reglamento destinado a ser aplicado en el edificio, para regular las relaciones recíprocas que tengan relación con la propiedad, vecindad y condominio del edificio, reglamento que debe ser inscrito en el Registro de la

Propiedad. La asociación civil accionada con el propósito de administrar el edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, cuenta con su propio reglamento, el cual en la mayoría de los casos no se ajusta a la normativa vigente del régimen, por lo que se crea una duplicidad de operatividad. Asimismo, la asociación civil obliga al asociado al cumplimiento de sus acuerdos o normativas, imponiendo a quien no se apegue a la normativa sanciones que vienen a vulnerar sus derechos.

Determinar si el derecho que posee la asociación civil, en el ejercicio de su administración dentro del edificio, es absoluto o relativo, atendiendo a sus atribuciones, de las cuales se mencionan las siguientes:

- a. Prestación del servicio de administración, coordinación a los propietarios del edificio.
- b. Velar y defender el cumplimiento del reglamento de copropiedad y administración del edificio.
- c. Velar por el mantenimiento de las áreas comunes y amenidades del edificio y mejoras necesarias.
- d. Cuidar los intereses de sus asociados.
- e. Celebrar actos y/o contratos que sean necesarios y que ayuden a la realización de su objetivo y fines, siempre tomando en cuenta que es sin fines de lucro, entre otros atendiendo a la necesidad de cada edificio.

Asimismo, se puede determinar que dentro de las prohibiciones de una asociación civil accionada se encuentra las siguientes:

- a. Repartir dividendos o cualquier otro beneficio entre sus asociados.
- b. Hacer uso indebido de las cuotas recibidas por sus asociados a lo preceptuado en los estatutos.

De lo antes indicado, algunas asociaciones civiles se han extralimitado a su derecho de administración, mediante la imposición de normas, y cuotas que vienen a afectar al asociado y que contravienen a lo preceptuado en la normativa vigente del régimen de propiedad horizontal, creando el desacuerdo de sus asociados, en el sentido de sentirse vulnerados a sus derechos que le competen como tal. Circunstancias que han llegado del conocimiento a los órganos jurisdiccionales competentes.

Los magistrados de la Corte de Constitucionalidad como tribunal competente y privativo que vela por el orden constitucional, han emitido sentencias sobre casos en concreto, en la cual se ve involucrado la vulneración de derechos, frente a la actuación de la asociación civil, administradora de un edificio. Jurisprudencia en la que se exponen los hechos y las sentencias, dentro de los cuales se hace conocimiento alguno de ellos.

## EXPEDIENTE 4527-2010 CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD

Mediante acta se hizo constar que varios propietarios del edificio Torredelvalle, se presentaron para celebrar la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, en que aprobaron entre otros la constitución de la Asociación Civil de Copropietarios, así como la imposición de una cuota extraordinaria a cada uno de los propietarios con el objeto de cubrir los gastos de constitución de la asociación. El postulante indicó que no deseaba formar parte de la Asociación y por lo tanto no efectuaría el pago de la cuota. Derivado de la falta de pago de la cuota, el Administrador procedió a sancionar al postulante mediante una multa y suspensión del servicio de agua potable. Lo anterior dio lugar al planteamiento de la garantía constitucional en la que se manifestó que a pesar de no querer formar parte de la Asociación Civil de Copropietarios del edificio, está siendo obligado a pagar una cuota extraordinaria para adherirse a la misma, y como sanción a su oposición se le suspendió el servicio de agua, a pesar que está al día en sus pagos de todos los servicios. Asimismo, el reglamento del edificio no confiere potestad al administrador para proceder con este tipo de sanciones. Expuesto el caso la corte acordó que la falta de pago de la cuota extraordinaria no debe ser motivo para suspensión del agua, en virtud de no tener relación, sin embargo, aunque el postulante hubiere votado en contra, no queda desligado de pagar la cuota extraordinaria.

Del caso anterior se hace un análisis y dentro de otros derechos, a la persona se le está vulnerando su derecho de asociación, en virtud que al oponerse a formar parte de la asociación y a la vez obligársele para que cumpla con lo predispuesto por ésta en relación a la imposición de pago de la cuota extraordinaria, lo están obligando a ser parte de la entidad civil, por lo tanto al proceder de esta forma no se cumple con su derecho a la libre asociación.

Así como el caso anterior, han surgido varios con la misma o similar problemática, es evidente que el fin para el cual se constituye la asociación es para la administración del edificio en donde los propietarios se organizan para constituir la misma de forma voluntaria, sin embargo, no puede someterse u obligar a las personas a formar parte de ésta pues afectan su derecho a la libre asociación.

#### **EXPEDIENTE 2575-2009 CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD**

Mediante asamblea general extraordinaria de propietarios la Junta Directiva del edificio Marques del Valle, acordó la imposición de una cuota extraordinaria a los propietarios del edificio, con el propósito de reunir fondos suficientes para la compra de bien inmueble aledaño al edificio y la vez la construcción de un nuevo edificio para su venta. El postulante planteó entre otros la violación a su derecho de asociación, pues

mediante esta imposición de la cuota extraordinaria lo están obligando a asociarse. El tribunal de Amparo emitió su sentencia estableciendo que la Asociación no puede someter a sus intereses a quienes discrepan de la misma, por lo tanto no puede reconocerse una potestad administrativa para que emitan disposiciones sobre quienes no se adhieran libremente.

De conformidad con la sentencia antes indicada, se establece que la Asociación se extralimitó de su objetivo y fines, pues la misma se constituye para prestar un servicio a sus asociados, así como el de administración, sin embargo en este caso en concreto, se busca realizar un negocio en el cual adquirirán ganancias en la venta de las construcciones. Se vulnera el derecho de asociación, en virtud que el hecho de ser asociado, se le impone el pago de la cuota extraordinaria para un fin que va en contra de los estatutos de la asociación.

#### EXPEDIENTE 2083-2013 CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD

La Asociación civil de Propietarios del Condominio Torre Azul, imprimió y distribuyó entre los condóminos del edificio Torre Azul dos folletos, uno que contiene el reglamento de copropiedad y administración del Condominio Torre Azul, y el otro que contiene que normativo para la administración y convivencia de las áreas comunes del edificio. El postulante planteó que hay diferencia entre ambas normativas debiendo prevalecer el inscrito en el Registro General de la Propiedad.

La Corte, al analizar lo expuesto por el accionante, así como lo expresado por la autoridad cuestionada en el informe circunstanciado correspondiente, y los documentos que fueron aportados como prueba en este proceso constitucional ... este Tribunal advierte que el postulante como propietario de un inmueble ubicado en el Condominio Torre Azul, es miembro de la Asociación aludida, así como que las relaciones de vecindad y condominio se encuentran normadas conforme a lo dispuesto en los estatutos de la Asociación de propietarios en los cuales se establecen los medios legales para dilucidar controversias que surjan con motivo de aquel vínculo. De ahí el postulante debe procurar la solución del conflicto que trae a conocimiento de la justicia constitucional, ante las instancias que la referida normativa contempla, es decir debe formular su reclamo de forma amigable ante la Junta Directiva de la Asociación de Propietarios mencionada.

Del caso expuesto, se determina que, pese a que existe una doble normativa en el edificio, la Corte de Constitucionalidad, analizó el caso, no dando a lugar la apelación en virtud que la vía legal no es la adecuada para solventar el problema, de conformidad con la normativa del edificio. Dando así la validez a lo que establece el propio reglamento del edificio.



## EXPEDIENTE 286-2010 CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD

Con relación a las facultades de los propietarios de un inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, el artículo 535 del Código Civil establece que éste tiene derecho de usar, gozar y disponer de él, pero con las limitaciones que establecen las leyes, escritura constitutiva del Régimen y Reglamento de copropiedad y administración. Así pues, al adquirir, arrendar u ocupar un inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, los propietarios, inquilinos y ocupantes deben someterse a lo dispuesto en la escritura constitutiva y Reglamento correspondiente, aprobado por la Asamblea de Propietarios.

De los agravios denunciados, se desprende que el asunto principal del presente caso lo constituye la vulneración a sus derechos por modificación efectuada al artículo 16 inciso 16.20 del Reglamento de Copropiedad y Administración del condominio Multimédica Vista Hermosa –Régimen de Propiedad Horizontal- en el sentido de que el área mínima en la que debe atender cada profesional de la salud, en ese condominio es de 40 metros cuadrados, la cual fue aprobada por la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios.

Se establece la existencia de condiciones reglamentarias al momento de celebración de un contrato de compraventa, que dio origen al derecho de prestar un servicio médico en el espacio físico determinado, y la decisión

de modificar ese espacio que obliga a sus propietarios a efectuar ajustes a su finca filial. Ello implica que el postulante debe reducir sus clínicas instaladas, viéndose impedido a ejercer su derecho de defensa contra lo dispuesto por la Asamblea General en vía distinta de la constitucional.

La situación expuesta, en concordancia con el criterio sostenido por el Tribunal, es suficiente para otorgar el amparo solicitado, impidiendo la aplicación de una disposición reglamentaria, que si bien es cierto establece la obligación de acatar lo decidido por la Asamblea General, aunque el propietario hubiere votado en contra o no hubiere asistido, también lo que no es posible que bajo ese pretexto y con la emisión de normas de retroactiva aplicación, se modifiquen, en su perjuicio, los derechos adquiridos por la postulante, al momento de la relacionada compraventa; no es el caso de los futuros adquirentes, inquilinos u ocupantes, quienes deben sujetarse al reglamento vigente, con todas sus modificaciones.

En virtud de lo anterior, la Corte estima que el amparo debe ser otorgado con el efecto de declarar la inaplicabilidad, en cuanto a la postulante, de la disposición relacionada a fijar el área mínima por profesional de la salud, en el Condominio Multimédica Vista Hermosa.

Del caso indicado, se puede establecer que la Corte de Constitucional, reconoció el Reglamento vigente del Régimen de Propiedad Horizontal, no dando lugar a la modificación del mismo, para este caso en concreto.

Como aporte a la presente investigación y a la Universidad Panamericana, en base a la doctrina y jurisprudencia analizada, se determina que las asociaciones civiles accionadas, se están constituyendo con el propósito de que éstas realicen la gestión de administración en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, siendo esta la persona jurídica la encargada del mantenimiento de las áreas comunes del edificio, y cuyo patrimonio se constituye mediante las cuotas ordinarias y extraordinarias que sus asociados aportan de forma periódica, entre otros bienes.

Se puede establecer que la asociación civil como personas jurídicas constituidas para la administración de un edificio, adquiere derechos que son relativos, en virtud que su administración se ejecuta únicamente a sus asociados, debidamente inscritos en el registro correspondiente.

Que la asociación civil como administradora, tiene límites dentro de su administración, entre ellos: a) su normativa debe armonizar con la normativa vigente del régimen de propiedad horizontal, de modo que no exista controversia entre ambas; b) que las cuotas ordinarias y extraordinarias aprobadas no sean contrarias a la normativa, ni excesivas; c) no utilizar medidas de coerción a los asociados en donde resulte vulneración a sus derechos inherentes como persona; entre otros.

Para evitar controversias dentro de la medida posible, es importante tomar en cuenta que al momento de constituir una asociación civil accionada, tome como base el reglamento de convivencia y administración del edificio, de modo que sus estatutos no sean contrarios, más bien que armonicen entre sí. Hacer del conocimiento a todo propietario del edificio debe tener conocimiento de la normativa vigente

Que el Registro de Personas Jurídicas sea un filtro, en el sentido que si la asociación civil accionada es constituida para fines de administración de un edificio de propiedad horizontal, tengan la facultad para verificar que la normativa de la Asociación no sea contraria a la normativa vigente y previamente inscrita en el Registro de la Propiedad. Creando un control sobre el contenido de estas entidades jurídicas.

## **Conclusiones**

En todo edificio es indispensable que exista un administrador, quien ejerce la representación legal de todos los propietarios. Se ha observado que los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal, están constituyendo asociaciones civiles en su mayoría accionadas quienes son las encargadas de la administración.

La vulneración de los asociados a su derecho de asociación puede ser prevenida, en el sentido que las asociaciones civiles accionadas, deben apegarse al cumplimiento de la normativa del edificio, y tener en cuenta que no es una entidad lucrativa, pues al imponer cuotas extraordinarias, cuyo fin no sea precisamente el de dar un mejor servicio a sus asociados transgrede su objeto y fines.

Otra circunstancia que puede vulnerar el derecho de asociación es la doble normativa que existe, pues al momento de constituirse un régimen de propiedad horizontal, lleva inmerso la normativa de convivencia la cual queda inscrita en el Registro de la Propiedad. Al constituirse una asociación civil accionada, ésta viene facultar la asociación para que pueda imponer su propia normativa, misma que no se apega a la normativa vigente del régimen, situación que ha provocado el desacuerdo entre sus asociados en relación a la doble normativa que existe y el abuso de la

asociación en acordar cuotas extraordinarias obligatorias y que no se apegan a la normativa de convivencia existente.

Ha quedado establecido que existe diversidad de casos el en donde el propietario se ha visto transgredido de sus derechos, a consecuencia de los acuerdos alcanzados por la asociación civil, siendo esto objeto de jurisprudencia, donde los jueces se han tomado la tarea de analizar el caso en concreto para determinar si existe o no vulneración a los derechos constitucionales que le son inherentes al propietario.

## Referencias

### Textos

Antinori, E. (2006) *Conceptos Básicos del Derecho*. Argentina. Editorial de la Universidad del Aconcagua.

Brañas, A. (2007) *Manual de Derecho Civil*. Guatemala. Editorial Estudiantil Fenix.

González, M. (1999) *Manual de Derecho Civil*. Uruguay. Departamento de Publicaciones, Unidad de Comunicación de la Universidad de la República (UCUR).

Orellana, E. (2002) *Derecho Civil Sustantivo I y II*. Guatemala. Editorial Orellana, Alonso & Asociados.

Orellana, E. (2003) *Derecho Constitucional y Procesal Constitucional*. Guatemala. Editorial Orellana, Alonso & Asociados.

Pereira, A. (2002) *Introducción al Estudio del Derecho II*. Guatemala, Ediciones EDP de Pereira.

Rojina, R. (1979) *Compendio de Derecho Civil I, Introducción Personas y Familia*. Argentina. Editorial Porrúa, S.A.

## **Diccionario**

Ossorio, M. (1987). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Argentina. Claridad S.A.

## **Legislación**

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Tipografía Nacional.

Jefe de Gobierno de la República. (1963). *Código Civil*. Decreto-Ley número 106.

Congreso de la República de Guatemala. (1946). *Código de Notariado*. Decreto 314.

Congreso de la República de Guatemala. (1970). *Código de Comercio*. Decreto 2-70.

Congreso de la República de Guatemala (1998). *Reglamento de Inscripción de Asociaciones civiles*. Decreto 512-98

Ministerio de Gobernación. (2006). *Acuerdo Ministerial número 649-2006*.



## **Páginas Electrónicas:**

<https://www.colegio-escribano.org.ar>

<https://definicion.de/regimen/>

<http://www.un.org/es/sections/history/history-united-nations/index.html>

<http://www.un.org/es/aboutun/booklet/intro.shtml>

<http://www.un.org/es/universal-declaration-human-rights/>