



CONSERVIS
ABOGADOS

“EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL”



QUIENES INTERVIENEN EN LA CONSTITUCION DE REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL?

La figura del Empresario, el Técnico, el Notario y el Registro de la Propiedad.

Intervencion de cada uno. (Notario-Registro)

Todos en su función específica contribuyen al Desarrollo Inmobiliario del País.

NOTARIO

El Notario tiene fe pública para hacer constar y autorizar actos y contratos en que intervenga por disposición de la ley o a requerimiento de parte. Código de Notariado.

El Notario es el profesional del derecho encargado de una función pública consistente en recibir, interpretar y dar forma legal a la voluntad de las partes, redactando los instrumentos adecuados a este fin y confiriéndoles autenticidad; conservar los originales de éstos y expedir copias que den fe de su contenido. En su función está comprendida la autenticación de hechos.

NOTARIO

En un Régimen de Propiedad Horizontal **es centralizador de los actores**, es el que se encargará de dar forma legal a aspectos técnicos y físicos siendo el que los traslada de forma legal al Registro de la Propiedad.

De ahí la importancia de la función de cada uno de los actores

RETOS LEGALES Y REGISTRALES.

Es una figura compleja que actualmente está teniendo mas auge.

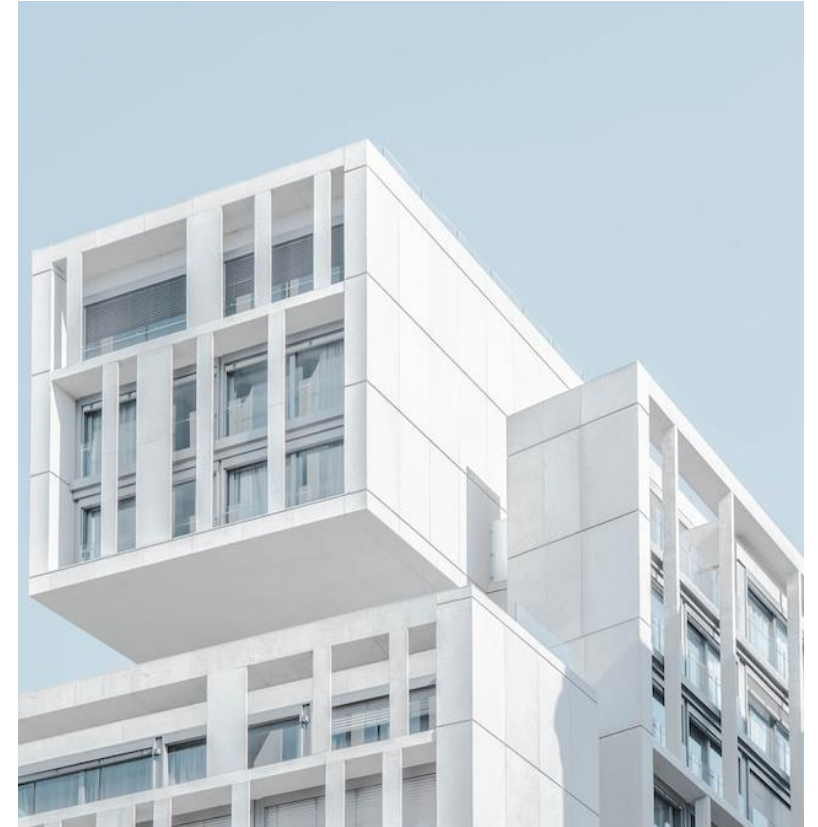
La normativa base sigue siendo el Código Civil, pero ante la falta de legislación desarrollada vemos como El Registro General de la Propiedad ha tenido que innovar pues no existe una regulación que se acople a la actualidad.



CONSERVIS
ABOGADOS

QUÉ SE PUEDE SOMETER A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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



Art 528. Código civil.

ORIGEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

- Se construya un Edificio con el proposito expreso.
- Propietarios comunes de un edificio decidan someterlo a este régimen al haberse inscrito en el RGP como fincas independientes.
- Por disposición de ultima voluntad.





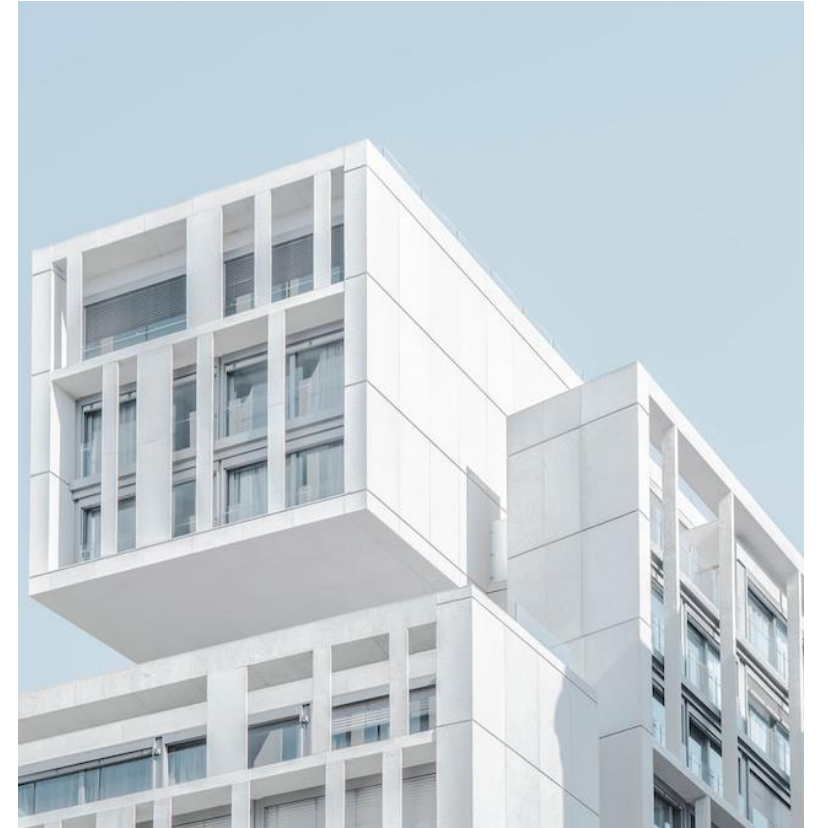
CONSERVIS
ABOGADOS

PROHIBICION EXPRESA PARA SOMETER A REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Las fincas a someterse al Regimen no deben tener:

- Gravámenes,
- Limitaciones,
- Anotaciones o
- Reclamaciones

Importante tomar en cuenta para decisiones en aspecto inmobiliario un aspecto tan fundamental.



SERVIDUMBRES?

ERRORES MAS COMUNES EN LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- El código Civil no tiene una guía de calificación para orientar al usuario, como mínimo se debe cumplir con lo establecido en el artículo 531 C.C.
- **Escritura Publica**
- **La ubicación** debe ser detallado con la nomenclatura. Si hay un cambio debe **actualizarse** de acuerdo a lo establecido en el artículo 1130 C.C. La actualización se puede hacer **antes de ingresar el régimen o junto con el régimen** acompañado de una certificación de la municipalidad. Si no se hace puede ser motivo de suspensión.
- **Area Total:** (1er plano a adjuntar al régimen) Debe indicarse en área y colindancias en metros cuadrados donde se constituirá el régimen de propiedad horizontal. Si la propiedad horizontal se hará en un área parcial debe indicarse el área total de la finca, el área parcial y la reserva de área si hubiera.



ERRORES MAS COMUNES EN LA ESCRITURA PUBLICA DE CONSTITUCIÓN RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

- Errores en las Areas:
- No se describe en metros cuadrados
- No se describe si el area total de la finca es la que se va a someter a régimen,
- 3 descripciones de areas (area total, area a ser sometida y area a reservarse)



- Error al omitir **La declaración expresa del propietario** para someter al régimen de propiedad horizontal.
- Nombre y descripción del edificio (oficinas, comercio, apartamentos) breve. OJO, No describir cada piso es **un motivo de suspensión** en cuanto a área, medidas y colindancias.
- Otro **motivo de suspensión** es no establecer **el valor de cada piso**, usualmente solo lo hacen del edificio y de las fincas filiales, no del valor por piso.

ERROR AL DESCRIBIR AREA COMUN Y AMENIDAD

Como debe hacerse una descripción de los elementos y partes comunes y servicios de la edificación.

Existe confusión en cuanto a las áreas comunes y amenidades

Área común: Todo aquello que me lleva de la propiedad privada a la vía pública (entrada principal, pasillo, elevadores). Hay mandato para describirlas, pues no pueden ser gravadas ni enajenadas aunque exista consentimiento de todos los propietarios. Además existe obligación de permanecer en propiedad indiviso el tiempo que dure el régimen. Todo pacto en contrario se considera nulo. **POR MANDATO LEGAL DEBEN SER DESCRITAS.**

Amenidades: Salón social, piscina gimnasio. Hay libertad para describirlas pues no existe mandato para describirlas. **NO SON PARTE DEL AREA PARA DESPLAZARME PARA LA VIA PUBLICA.**

- Aunque no es obligatorio que se describa la cantidad de fincas filiales, es necesario que el Registro tenga claridad de **cuales serán fincas filiales y cuales no**. Puede existir confusión con los parqueos, áreas comunes, amenidades, etc. Se debe indicar dentro del régimen el inventario de fincas filiales a formar, para establecer si son las mismas que el operador entendió.
- Naturaleza y ubicación de fincas filiales Art, 1131 C.C: si son de naturaleza rustica o urbana e indicar el municipio y departamento. No es necesario hacerlo en cada finca, se puede hacer de forma generalizada **para todas en una sola clausula**. Es al propietario a quien le corresponde describir la naturaleza y no a las instituciones.
 - Rustica: No tiene servicios municipales.
 - Urbana: Tiene servicios municipales. Una vez es urbana no puede regresar a ser rustica

REGLAMENTO

Nombres: (reglamento de convivencia- de condominio- de copropiedad, etc)

El desarrollador debe tomarlo en cuenta porque es el medio del cual se puede reglamentar los copropietarios de las areas comunes y forma en que van a ser representados (Administrador del Edificio).

El Registro sostiene que **no inscribe reglamentos, el reglamento debe formar parte de la escritura que contiene el régimen y este si se inscribe en el RGP.**

Ojo para la modificacon del reglamento con posterioridad

- **Presentación al Registro:**

- Testimonio de la Escritura Pública.
- **Los planos deben coincidir** con lo descrito en la escritura pública. Y debe hacerse uno por nivel y otro del edificio (el RGP tiene formatos de planos en su página).
- El registro tiene los formatos en el sitio web de como deben ser presentados los planos. En estos debe hacerse la descripción de las 3 áreas: finca total, finca sometida a régimen, y reserva si hubiere.
- Constancia de obra terminada. **Es motivo de suspensión**. puede presentarse desde que queda listo la obra gris por el profesional a cargo. Debe estar **firmada, sellada y timbrada**. No hay requisito de los datos llevan pero deben coincidir con la escritura.
- Póliza de seguro (**motivo de suspensión**): Es opcional. El notario puede indicar que se tuvo a la vista y se respeta a la fe publica. Si se describe tambien debe coincidir con los datos de la escritura.
- Licencia o autorización municipal (**motivo de suspensión**). Los datos deben coincidir.

¡ GRACIAS !

📞 (502) 2509-0126

🌐 www.conservisabogados.com

📍 16 calle 6-17 zona 10, edificio Pialé, oficina 1004, ciudad de Guatemala.

